

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS
CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

**“ALTERNATIVAS JURÍDICAS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN AL CONFLICTO DE LA
POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA,
DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”**

TESIS:

**PRESENTADA AL HONORABLE TRIBUNAL EXAMINADOR DE LA CARRERA
DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS
DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**POR:
LUIS MIGUEL MALDONADO**

**LIC. EDDY GABRIEL PAZ LAPARRA
ASESOR**

**LIC. MARCO TULIO VALLE RODAS
REVISOR**

**PREVIO A CONFERÍRSELE EL GRADO ACADÉMICO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Y LOS TÍTULOS
PROFESIONALES DE ABOGADO Y NOTARIO**

SAN MARCOS, MAYO DE 2024

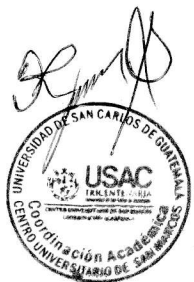


**AUTORIDADES DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Msc. Juan Carlos López Navarro	Director
Licda. Astrid Fabiola Fuentes Mazariegos	Secretaria del Consejo Directivo
Ing. Agr. Roy Walter Villacinda Maldonado	Representante Docentes
Lic. Oscar Alberto Ramírez Monzón	Representante Estudiantil
Br. Luis David Corzo Rodríguez	Representante Estudiantil

COORDINACIÓN ACADÉMICA

PhD. Roberto Enrique Orozco Sánchez	Coordinador Académico
Ing. Agr. Carlos Antulio Barrios Morales	Coordinador Carreras Técnico en Producción Agrícola e Ingeniero Agrónomo con Orientación en Agricultura Sostenible
Lic. Antonio Etihel Ochoa López	Coordinador Carrera de Pedagogía y Ciencias de la Educación
Licda. Aminta Esmeralda Guillén Ruíz	Coordinadora Carrera de Trabajo Social, Técnico y Licenciatura
Ing. Victor Manuel Fuentes López	Coordinador Carrera de Administración de Empresas, Técnico y Licenciatura
Lic. Mauro Estuardo Rodríguez Hernández	Coordinador Carrera de Abogado y Notario y



	Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales
Dr. Byron Geovany García Orozco	Coordinador Carrera Médico y Cirujano
Lic. Nelson de Jesús Bautista López	Coordinador Pedagogía, Extensión San Marcos
Licda. Julia Maritza Gándara González	Coordinadora Extensión de Malacatán
Licda. Mirna Lisbeth de León Rodríguez	Coordinadora Extensión de Tejutla
Lic. Marvin Evelio Navarro Bautista	Coordinador Extensión Tacaná
Lic. Robert Enrique Orozco Sánchez	Coordinador del Instituto de Investigación
Lic. Mario René Requena	Coordinador de Área de Extensión
Lic. Oscar Ernesto Chávez Angel	Coordinador Carrera de Ingeniería Civil
Lic. Carlos Edlmar Velásquez González	Coordinador Carrera Contaduría Pública y Auditoría
Lic. Danilo Alberto Fuentes Bravo	Coordinador Carrera Profesorado en Educación Primaria Bilingüe Intercultural
Lic. Yovani Alberto Cux Chan	Coordinador Carreras Sociología, Ciencia Política y Relaciones Internacionales.



**COORDINACIÓN DE LA CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DEL CENTRO
UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS**

Lic. Mauro Estuardo Rodríguez Hernández	Coordinador de la Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales
Lic. Marco Tulio Valle Rodas	Unidad de Examen Técnico Profesional
M.A. Luis Edgardo Reyna Gómez	Unidad de Tesis
Lic. Mauro Estuardo Rodríguez Hernández	Unidad de Primer Ingreso
Lic. Elfego Selvyn Guzmán Barrios	Asesor del Bufete Popular

**PROFESIONALES EXAMINADORES DE LAS TERNAS DEL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

FASE PRIVADA:

PRESIDENTE:	Lic. Noé David Gallo Velásquez
SECRETARIO:	Lic. Hugo Alfredo Bautista del Cid
VOCAL:	Lic. Marco Antonio Barrio Barrios

FASE PUBLICA:

PRESIDENTE:	Licda. Gladis Hortencia Ramos Juárez
SECRETARIO:	Licda. María Daniela Paiz Godínez
VOCAL:	Lic. Noé David Gallo Velásquez

Nota: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración del Trabajo de Tesis de la Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales)



LIC. EDDY GABRIEL PAZ LAPARRA

9ª Calle 6-02 , zona 1, San Marcos

Tel. 54660325

San Marcos, San Marcos 15 de febrero de 2,024

Licenciado

Luis Edgardo Reyna Gómez

Unidad de Tesis

Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

Centro Universitario de San Marcos

Universidad de San Carlos de Guatemala

Licenciado Reyna Gómez:

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, procedí a ASESORAR el trabajo de tesis del estudiante Luis Miguel Maldonado, intitulado "ALTERNTIVAS JURIDICAS COMO MEDIO DE SOLUCION AL CONFLICTO DE LA POSESION DE BIENES INMUEBES EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS".

Para el efecto me permito informar a usted lo siguiente:

- a. Contenido científico y técnico de la tesis: considero que el tema investigado por el bachiller Luis Miguel Maldonado, es de suma importancia respecto a su contenido, ya que en el mismo se enfoca desde la perspectiva doctrinaria e histórica de la constante evolución en cuanto a la atípica forma de la adquisición de la posesión de bienes inmuebles en el municipio de Sipacapa, departamento de San Marcos..
- b. Metodología y técnicas de investigación utilizadas: la estructura formal de la tesis fue realizada en una secuencia ideal para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de la metodología concerniente a los métodos: analítico, sintético, deductivo e inductivo. En lo concerniente a las técnicas de investigación el sustentante aplicó la observación, la entrevista y las técnicas de investigación documentales, comprobándose con ello que se hizo uso de la recolección de bibliografía actualizada.
- c. Redacción: la redacción utilizada reúne las condiciones exigidas en cuanto a claridad y precisión de tal forma que sea comprensible al lector y usuario.



LIC. EDDY GABRIEL PAZ LAPARRA

9ª Calle 6-02 , zona 1, San Marcos

Tel. 54660325

- d. Cuadros Estadísticos: el presente trabajo de investigación, no incluye cuadros estadísticos, porque la temática desarrollada no ameritó su inclusión.
- e. Contribución científica: el aporte científico que el tema investigado por el sustentante brinda, es lograr que, el Concejo Municipal del referido municipio con base a las facultades otorgadas por el Código Municipal establezca un mecanismo legal que permita dotar de certeza y seguridad jurídica la posesión de bienes inmuebles dentro de su jurisdicción..
- f. Conclusiones y recomendaciones: las conclusiones y recomendaciones son acertadas y oportunas, reflejan el conocimiento del tema investigado, y que al ser consideradas se espera obtener resultados positivos tanto para autoridades comunitarias, autoridades judiciales y población en general.
- g. Bibliografía utilizada: cabe destacar que la bibliografía utilizada es reciente, acorde y exacta para cada uno de los temas desarrollados en la investigación realizada.

En definitiva, el contenido de trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con los requisitos exigidos en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente dar el presente DICTAMEN FAVORABLE, aprobando el trabajo de tesis considerando conveniente la impresión del mismo previo DICTAMEN del señor revisor, para que pueda ser discutido en el correspondiente examen público.

Sin otro particular, me suscribo como su atento y seguro servidor.

Lic. Eddy Gabriel Paz Laparra

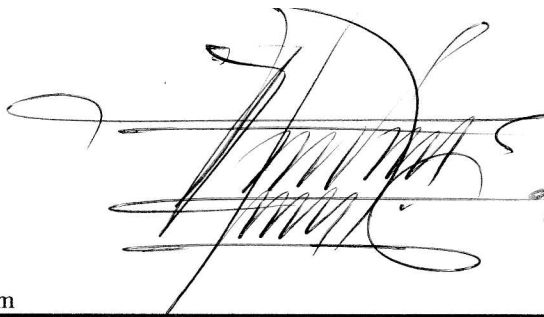
Asesor de Tesis

Colegiado 15,488

Licenciado
Eddy Gabriel Paz Laparra
ABOGADO Y NOTARIO



OFICINA JURÍDICA
Lic. Marco Tulio Valle Rodas
Oficina Profesional 9ª. Calle 7-10, zona 1
Tercer Nivel, San Marcos
Móvil 5131 5262
Correso Electrónico: macovalle37@hotmail.com



Licenciado
Marco Tulio Valle Rodas
ABOGADO Y NOTARIO



San Marcos, 18 de abril de 2,024

Licenciado:

Luis Edgardo Reyna Gómez

Unidad de Tesis

Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

Centro Universitario de San Marcos -CUSAM-

Universidad de San Carlos de Guatemala -USAC-

Estimado Licenciado:

Atentamente hago de su conocimiento que en mi calidad de REVISOR de Tesis de Grado presentada por el Bachiller: **LUIS MIGUEL MALDONADO**, con carné **200441084**, titulada: "**ALTERNATIVAS JURÍDICAS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN AL CONFLICTO DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS**"

Después de haber realizado los cambios sugeridos en el trabajo académico de investigación llego a la conclusión que el mismo se desarrolló técnicamente, que la bibliografía que consultó el estudiante se relaciona con el tema; además, la metodología y técnicas utilizadas fueron adecuadas, con ello, se cumple con lo preceptuado por los artículos 29 y 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de la Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. El estudiante de forma responsable se preocupó en hacer una minuciosa investigación que incluye los criterios doctrinarios, legales y prácticos; y realizó las correcciones y modificaciones que le fueran sugeridas por mi persona en calidad de Revisor.

En el presente trabajo de investigación, el principal aporte corresponde a la implementación de alternativas jurídicas previstas en la legislación vigente que permitan contribuir a la solución de los problemas que genera la posesión de bienes inmuebles en el municipio de Sipacapa.

Recomendar aspectos importantes, como: a) proponer en la agenda de sesión ordinaria o extra ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo de Sipacapa, la alternativa de adjudicación de fracción de bien inmueble para quienes han poseído



OFICINA JURÍDICA
Lic. Marco Tulio Valle Rodas
Oficina Profesional 9ª. Calle 7-10, zona 1
Tercer Nivel, San Marcos
Móvil 5131 5262
Correo Electrónico: macovalle37@hotmail.com



de forma continua, legítima, pacífica, de buena fe y a nombre propio desmembrando la misma del título municipal; b) la creación de una Dirección Municipal encargada de crear un registro catastral de los inmuebles que se encuentran en posesión y cuenten con la documentación municipal, notarial, documentos privados con firmas legalizadas o sin legalización o ante la falta de alguno de ellos la declaración de las autoridades comunitarias, y c) que el Concejo Municipal en ejercicio del gobierno municipal, apruebe el reglamento de adjudicaciones de fracciones de bienes inmuebles del bien inmueble que se encuentra bajo su administración, estableciendo el procedimiento administrativo para la autorización desmembración de las fracciones de inmuebles.

En conclusión, la investigación cumple con los requerimientos científicos, técnicos metodológicos, para que sea discutido en el examen público de tesis correspondiente, emitiendo en ese sentido **DICTAMEN FAVORABLE**, para continuar y finalizar con su trámite.

Sin otro particular, de Usted, respetuosamente

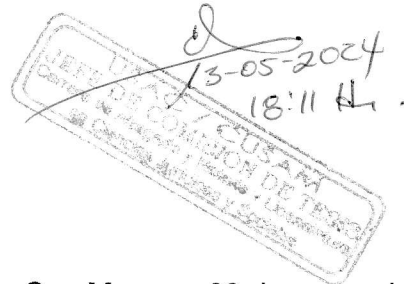
Licenciado
Marco Tulio Valle Rodas
ABOGADO Y NOTARIO

Lic. Marco Tulio Valle Rodas
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 6,317
REVISOR





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala
Centro Universitario de San Marcos



San Marcos, 09 de mayo de 2,024

Licenciado:

Luis Edgardo Reyna Gómez

Unidad de Tesis

Carrera: Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales,
Centro Universitario de San Marcos, San Marcos

Atentamente me permito indicar que después de recibido el trabajo de Tesis del Estudiante:
LUIS MIGUEL MALDONADO titulado: **“ALTERNATIVAS JURÍDICAS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN AL CONFLICTO DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”**

Sobre el mismo se hizo el análisis sistemático, las correcciones ortográficas y gramaticales correspondientes de acuerdo al Artículo 33 del Normativo para la Elaboración de Tesis y del Examen General Público de la Carrera Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo que, al haber cumplido con las directrices instrumentales metodológicas indicadas, me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE**

Con ello puede proseguir su recorrido administrativo a la etapa inmediata correspondiente

Atentamente,

ID Y ENSEÑAD A TODOS

Licenciado Jorge Mario Ochoa Gálvez
Consejero-Docente de Estilo

c.c. archivo





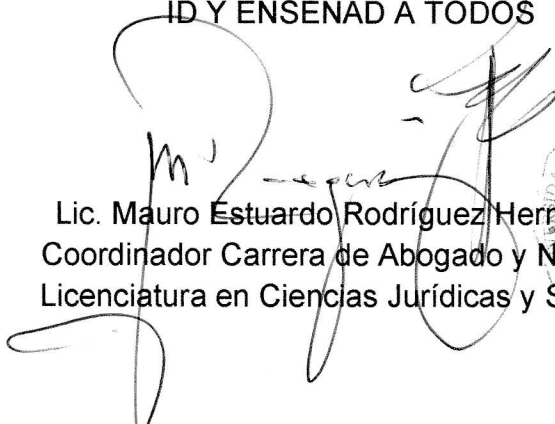
USAC
TRICENTENARIA

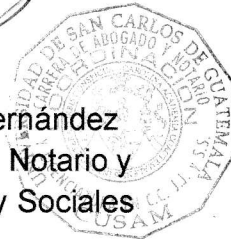
Universidad de San Carlos de Guatemala
Centro Universitario de San Marcos | CUSAM
CARRERA: ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA
EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

COORDINACIÓN DE LA CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS. San Marcos, veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro.

En vista de los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del Trabajo de Tesis del (de la) estudiante: **LUIS MIGUEL MALDONADO**, Carné. **200441084**, intitulado: **“ALTERNATIVAS JURÍDICAS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN AL CONFLICTO DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS”**. Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de la Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Y ENSEÑAD A TODOS


Lic. Mauro Estuardo Rodríguez Hernández
Coordinador Carrera de Abogado y Notario y
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales



MERH/erdlp

Carrera de Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio Módulo de la Carrera de Derecho, Centro Universitario de San Marcos, San Marcos



ASUNTO: Remito a usted el INFORME FINAL DE TESIS Y PROVIDENCIA QUE AUTORIZA SU IMPRESIÓN. Del estudiante: **LUIS MIGUEL MALDONADO**, Carné No. 200441084, con el visto bueno y sellos que solicitan, según el Artículo 34 del NORMATIVO PARA LA ELABORACION DEL TRABAJO DE TESIS DE LA CARRERA DE ABOGADO Y NOTARIO Y LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, de este Centro.

Atentamente pase a: Lic. Mauro Estuardo Rodríguez Hernández
Coordinadora Carrera Abogado y Notario y Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales,
CUSAM, Edificio.

PARA:

<input checked="" type="checkbox"/>	Su conocimiento	Emitir opinión	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Efectos consiguientes	Atender lo Solicitado	<input type="checkbox"/>

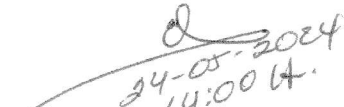
OBSERVACIÓN: Anexo: lo indicado.

ID Y ENSEÑAD A TODOS


PhD. Robert Enrique Orozco Sanchez
Coordinador Académico

c.c. Archivo
REOS/ejle




24-05-2024
14:00 h.

ACTO QUE DEDICO

A DIOS:

Por regalarme la vida, salud, inteligencia y fortaleza para culminar esta etapa de mi vida.

A MI MADRE:

Luz de María Maldonado, por ser el mejor ejemplo de perseverancia en momentos de adversidad.

A MI HIJO:

Marcus Adrián Maldonado Ochoa, quien a pesar de su corta edad me ha enseñado más de lo que puedo aprender, siendo sus gestos, actos y sentimientos puros el aliciente para la obtención de este pequeño logro.

A MI FAMILIA:

Por demostrarme en reiteradas oportunidades que el éxito es una decisión que no puede atenerse al consentimiento y aprobación de los demás. Gracias por su apoyo incondicional.

A QUIENES CONFIARON EN MI:

A todas aquellas personas que con sus consejos, guías, ejemplos y exigencias contribuyeron a la culminación de este primer objetivo, incentivando la constante superación académica y la cultivación de las ambiciones positivas para lograr una mejor calidad de vida y sobre todo una aportación social efectiva.

A MI CASA DE ESTUDIOS:

Universidad de San Carlos de Guatemala, Centro Universitario de San Marcos, por contribuir con mi proceso de formación académica y orientarme sobre la forma adecuada del ejercicio de la profesión.



INDICE

INTRODUCCIÓN.....	i
1. EL MUNICIPIO DE SIPACAPA.....	1
1.1. MUNICIPIO	1
1.1.1. DEFINICIÓN.....	1
<input type="checkbox"/> Punto de vista legal:.....	2
<input type="checkbox"/> Punto de vista doctrinario:	2
1.1.1.2. Elementos del Municipio.....	3
1.1.1.2.1. Población:.....	3
1.1.1.2.2. Territorio.....	4
1.1.1.2.3. Autoridad.....	4
<input type="checkbox"/> El Concejo Municipal:	5
1.1.1.2.4. Ordenamiento Jurídico Municipal.....	5
1.1.2. IMPORTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.....	6
1.2. ANTECEDENTES DEL MUNICIPIO DE SIPACAPA.....	7
1.2.1. PERIODO DE INVASIÓN Y CONQUISTA.....	7
1.2.2. PERIODO INDEPENDIENTE.....	8
1.2.3. ASPECTOS GEOGRÁFICOS.....	9
1.2.3.1. Localización.....	9
1.2.4. ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	10
1.3. REGULACIÓN DE LA POSESIÓN EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA.....	10
1.3.1. TÍTULOS DE LAS TIERRAS DEL PUEBLO MAYA SIPAKAPENSE.....	10
1.3.1.1. Acuerdo Gubernativo del 4 de diciembre de 1,945.....	11
1.3.1.2. La situación actual en el Registro de la Propiedad.....	11
2. LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES.....	14
2.1. DE LOS BIENES	14
2.1.1. DEFINICIÓN DE BIEN	14



2.1.2. LOS BIENES	15
2.1.3. DEFINICIÓN DE BIENES	15
2.1.4. DIFERENCIA ENTRE COSA Y BIEN	15
2.1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES	17
2.1.5.1. Bienes consumibles y no consumibles	18
2.1.5.2. Bienes fungibles y no fungibles	18
2.1.5.3. Bienes Muebles e Inmuebles.....	18
2.1.5.3.1. La relevancia de distinguir entre bienes muebles e inmuebles:.....	18
2.1.5.4. Bienes Muebles.....	19
2.1.5.4.1. Clasificación de los Bienes Muebles.....	20
2.1.5.5. Bienes Inmuebles.....	20
2.1.5.5.1. Clasificación de los Bienes Inmuebles:	20
2.1.5.5.2. Finca.....	21
2.1.6. BIENES INMUEBLES SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL GUATEMALTECO.....	21
2.1.6.1. Bienes por su incorporación	21
2.1.6.2. Por su objeto	22
2.1.6.3. Bienes mostrencos y vacantes	22
2.1.6.3.1. Bienes mostrencos	22
2.1.6.4. Bienes Vacantes.....	23
2.1.6.5. Bienes inmuebles por destino.....	23
2.1.6.6. Bienes inmuebles por analogía	24
2.1.6.7. Bienes Genéricos e Individualizados	24
2.1.6.8. Bienes del Dominio Privado y Bienes del Estado	24
2.1.6.8.1. Son bienes nacionales de uso no común los siguientes:.....	27
2.1.6.8.2. Características De Los Bienes De Dominio Público	27
3. <u>DERECHOS REALES Y PERSONALES</u>	28
3.1. DERECHOS REALES	28
3.1.1. TEORÍAS SOBRE LOS DERECHOS REALES.....	30
3.1.1.1. Teoría Clásica.....	30



3.1.1.1.1. Para los clásicos la diferencia es ostensible y puede resumirse en el siguiente cotejo:.....	31
a. Derecho real:	31
b. Derecho personal:	31
3.1.1.2. Teoría Personalista o Anticlásica.	32
3.1.1.3. Teoría Ecléctica.	33
3.1.1.4. Característica de los derechos reales.....	33
3.1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES	33
3.1.2.1. Clasificación Antigua	34
3.1.2.2. Clasificación Moderna.	34
3.1.2.3. Derechos Reales en el Código Civil.	34
3.1.2.4. La propiedad	34
3.1.2.5. Posesión.	35
3.1.2.5.1. Naturaleza Jurídica.	37
3.1.2.6. Teorías sobre la Posesión.....	38
3.1.2.7. La posesión como Derecho Real Provisional.	38
3.1.2.8. Teoría Subjetiva de la Posesión.....	41
3.1.2.9. Adquisición y pérdida de la Posesión en la teoría de la voluntad.....	47
3.1.2.10. Teoría de los Derechos Subjetivos o Teoría de la Voluntad.	49
3.1.2.10.1. Recepción de la Teoría de la Voluntad en el Derecho Civil Latinoamericano.....	50
3.1.2.10.2. Teoría Objetiva de la Posesión o Teoría del interés.	52
3.1.2.11. La usucapión	55
3.1.2.12. Accesión	57
3.1.2.13. Usufructo	59
3.1.2.14. Servidumbre	60
3.1.2.14.1. Clasificación.	60
3.1.2.15. Hipoteca	61
3.1.2.16. Prenda	62
4. DERECHO DE PROPIEDAD.....	63



4.1. DEFINICIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD	63
4.1.1. CARACTERÍSTICAS.....	64
4.1.2. ELEMENTOS.....	65
4.1.3. CLASIFICACIÓN.....	65
4.1.3.1. Por el sujeto	66
4.1.3.2. Por el objeto	66
4.1.3.3. Por la relación	66
4.1.4. TEORÍAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD CLÁSICAS Y MODERNAS	66
4.1.4.1. Teoría de la ocupación.....	67
4.1.4.2. Teoría de la ley	68
4.1.4.3. Teoría del trabajo	70
4.1.4.4. Teoría de la convención	71
4.1.4.5. Teoría del derecho natural	71
4.1.4.6. Teoría del orden racional de Hegel	72
4.1.4.7. Teoría del orden sociológico	73
4.1.4.8. Teoría del contrato social	75
4.1.4.9. Teoría de la personalidad.....	76
4.1.5. CONCEPCIÓN INDIVIDUALISTA DEL DERECHO DE PROPIEDAD	77
4.1.6. EL VALOR, EL DOMINIO, EXTENSIÓN Y LIMITACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD...	79
4.1.7. ACCESO A LA TIERRA.....	81
4.1.7.1. Breve reseña histórica.....	81
4.1.7.2. Uso de la tierra	83
4.1.7.3. Tierras en propiedad.....	84
4.1.7.4. Regulación jurídica.....	85
4.1.7.5. ¿Como se obtiene la propiedad.....	87
4.1.8. LEYES QUE SOSTIENEN EL DERECHO DE PROPIEDAD Y ACCESO A LA TIERRA	90
4.1.8.1. Ley de titulación supletoria	91
4.1.9. PRINCIPIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	93
4.1.9.1. Tramite de la titulación supletoria.....	98



5. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD EN SIPACAPA	101
<hr/>	
5.1. DOCUMENTOS HISTÓRICOS	101
5.1.1. DOCUMENTOS JURÍDICOS	104
5.1.2. CERTIFICACIONES MUNICIPALES	105
5.1.3. ESCRITURAS PUBLICAS	106
5.1.4. Interpretación de los resultados de entrevistas a profesionales del derecho	107
5.1.5. Interpretación de los resultados de cuestionarios a poseedores de bienes inmuebles	112
5.1.6. La Hiótesis Planteada en el Plan de Invesetigación y su comprobación	117
6.CONCLUSIONES	119
7.RECOMENDACIONES	121
BIBLIOGRAFÍA	123
<hr/>	
ANEXOS	128



INTRODUCCIÓN

La tenencia de la tierra en la República de Guatemala ha sido un tema controversial que por lo general no es tomado en cuenta considerando que ha constituido una coyuntura del ejercicio del poder elitista como así del poder político, no cabe duda que reflexionar sobre el tema conlleva a lacerar las heridas que han quedado en la historia jurídico social del Estado, tanto la apropiación de la tierra que tuvo orígenes desde la colonia española hasta momentos en que el gobierno liberal de Justo Rufino Barrios estableció mecanismos de apropiación de las tierras, fomentado por algunos otros gobiernos esto tiene un desenlace en la llamada Revolución de 1944, sin embargo los mecanismos de control social de la elite no permitiría que la misma propiciara el éxito del llamado decreto 900 o ley de reforma agraria en Guatemala, misma que le costó el exilio al llamado presidente Jacobo Árbenz, y luego que se da la contrarrevolución que ayuda a gestar el conflicto armado interno en Guatemala.

La historia de la tenencia de la tierra está plagada de conflictos que hoy en día no logran resolverse, adentrando en este esquema se llega a identificar que en algunas comunidades del interior de la República hoy en día no se cuenta con certeza jurídica de la tenencia de la propiedad inmueble (las tierras) esto porque a través del tiempo el conflicto ha sido mimetizado a conveniencia de los latifundistas que no han propiciado un arreglo a la cuestión social y a lo jurídico, ya que en conveniencia aunque sea para un minifundista mantener en suspenso la certeza de su propiedad puede ser beneficioso. En este apartado se adentra hacia la comunidad del municipio de Sipacapa del departamento de San Marcos, mismo que desde tiempos históricos coloniales mantiene un régimen sobre la propiedad el cual es municipal comunitario, toda vez que, después de tantas anexidades y modificaciones a la constitución del municipio se logra una adecuada división político administrativo y como consecuencia una atípica adjudicación a favor del municipio y de sus vecinos de la extensión superficial que hoy constituye su territorio; es decir, los poseedores no cuenta con títulos individuales registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble. Este trabajo deja su premisa sobre



posibilidades de ¿cómo? se puede realizar este proceso en la búsqueda de alternativas jurídicas encaminadas a otorgar a los poseedores de bienes inmuebles la certeza y seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra y como consecuencia proporcionarle a la población esa seguridad que hoy en día queda en ambigüedad , con ello no se pretende indicar que el mecanismo de Derecho consuetudinario que se tiene es obsoleto o carece de valor, más bien, se pretende indicar que a través de este derecho se puede asentar la viabilidad para ejercer el pleno derecho que se posee y que a fin garantizaría de una manera fehaciente el asunto.

El capítulo I, comprende una singularidad de información recopilada a partir del medio bibliográfico sobre el Municipio de Sipacapa, parte importante de esta investigación para realizar el enfoque meramente histórico que hará posible entender la situación por la que se permea el problema, en algunas aseveraciones es un tanto complicado darle un matiz de proceso histórico jurídico toda vez la documentación para esto es limitado y aun no se cuentan tantos elementos escritos, sin embargo se considera que el bagaje para establecer tanto los conceptos como las categorías son muy coherentes.

El capítulo II, comprende el siguiente tema: Los bienes inmuebles, en este articulado se hace la base de entender en si todo lo referente en consecuencia con el tema de investigación, desde la propia definición que arroja la doctrina, los elementos históricos del derecho en cuanto a los bienes y como las categorías nos indican elementos únicos y características indispensables considerados por la ciencia del Derecho así como la misma filosofía jurídica que se mantiene latente en la actualidad como estos son parte de la vida cotidiana y unos de los baluartes de la condición de la vida humana.

El capítulo III, comprende el siguiente tema: Los Derechos Reales, y como dejar el hilo de la investigación sin mencionar estos derechos que son los que le otorgan un sentido al ejercicio de disposición, y disfrutar de un bien, y como la doctrina lo menciona, la posesión, el dominio, la servidumbre y en si el mismo derecho de propiedad es de los derechos reales por excelencia, y al respecto se



desglosa en este apartado las distintas categorías de teorías en las cuales se sustenta.

El capítulo IV, comprende el siguiente tema: Derecho de Propiedad, en este tema nos adentramos a las particularidades en que se debe de considerar las premisas fundantes de como este derecho es inherente a la naturaleza humana y como existe la necesidad la cual los juristas han plasmado en sus obras a fin de instruir a la sociedad y a los futuros jurisconsultos sobre la necesidad del mismo en una sociedad que se desarrolla paulatinamente hacia el futuro.

El capítulo V, comprende el siguiente tema: Análisis jurídico de la posesión y la propiedad en Sipacapa, este apartado final se deja a criterio del lector para adentrarse al planteamiento basado no solo en el cumulo de información anteriormente expuesto en los capítulos mencionados, se deja el análisis a través de los mecanismos de lógica jurídica, exegesis y sobre todo la evidencia a través de los instrumentos utilizados que evidenciaron el problema, cumpliendo de esta manera el enfoque de tesis sustentada con el cumulo de información teórica y la posible solución.



CAPITULO I

EL MUNICIPIO DE SIPACAPA

1.1. Municipio

1.1.1. Definición

También llamado municipalidad, “es, jurídicamente una persona de Derecho Público, constituida por una comunidad humana, asentada en un territorio determinado, que administra sus propios y particulares intereses y que depende siempre, en mayor o menor grado, de una entidad pública superior” (Ossorio, 1981, p. 474)

Y como el diccionario panhispánico de términos jurídicos lo determina: “Entidad local básica de la organización territorial del Estado, dotada de personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que pertenece a una sola provincia, (...) cuyos elementos componentes son el territorio o término, la población y la organización” (RAE-DEJ, 2023, s.p.)

La necesidad de acertar la definición al vocablo guatemalteco situa a decir como lo interpreta la propia comunidad a través de sus escritos:

Del latín municipium. Conjunto de habitantes de un mismo término jurisdiccional, regido por un ayuntamiento.

El municipio es la unidad básica de la organización territorial del Estado y espacio inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos. Se caracteriza primordialmente por sus relaciones permanentes de vecindad, multietnicidad, pluriculturalidad y multilingüismo, organizado para realizar el bien común de todos los habitantes de su distrito (Artículo 2 del Código Municipal).

El municipio, como institución autónoma de derecho público, tiene personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer



obligaciones, y en general para el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente. (Linares & Hidalgo, 2013, p. 201)

Para definir el concepto de municipio debe hacerse desde dos puntos de vista:

- **Punto de vista legal:**

Por mandato Constitucional el municipio es una institución autónoma, y tiene dentro de su ámbito de autonomía, facultades especiales como elegir a sus autoridades, obtener y disponer de sus recursos; y atender a los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios. Para efectuar dichas acciones deben emitir las ordenanzas y reglamentos respectivos.

El código municipal al respecto lo conceptualiza de la manera siguiente:

Artículo 7. El municipio, como institución autónoma de derecho público, tiene personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y en general para el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos, y de conformidad con sus características multiétnicas, pluriculturales y multilingües. Su representación la ejercen los órganos determinados en ley.

- **Punto de vista doctrinario:**

Hay autores que establecen:

La institución municipal, tiene diferentes denominaciones en la doctrina, pero se trata de una organización de vecinos de carácter universal de derecho público, de ahí la importancia que suscita el estudio desde las diferentes disciplinas jurídicas. A lo largo del desarrollo de la institución municipal ha sido objeto de múltiples definiciones que tienden de poner en manifiesto el modelo de municipio de los diferentes autores. El municipio, dice el maestro FERNANDEZ RUIZ, ha sido objeto de diferentes definiciones, que en última instancia podrían separarse en dos grandes vertientes propuestas por el profesor argentino Horacio Daniel Rosatti: la primera considera al municipio como una categoría jurídica por presencia, habida cuenta que se impone y existe porque no puede no existir y nace de la necesidad,



por lo que se identifica como una comunidad primaria surgida ineluctablemente por las relaciones de vecindad; la segunda, en cambio, considera al municipio como una categoría jurídica por consecuencia toda vez que es impuesta y existe porque, pudiendo no existir, es conveniente que exista y nace de la subsidiaridad; en consecuencia interpreta al ente municipal como una comunidad nacida en función de un esquema distributivo de funciones considerado eficaz. (Calderón, 2005, pp. 174-175)

1.1.1.2. Elementos del Municipio.

Los elementos que integran el municipio son por naturaleza fundamentales, ante la falta de uno de los mismos impediría la existencia como tal del municipio. En cuanto a su individualización el Código Municipal establece:

Artículo 8. Integran el municipio los siguientes elementos básicos:

- a) La Población.
- b) El territorio.
- c) La autoridad ejercida en representación de los habitantes, tanto por el Concejo Municipal como por las autoridades tradicionales propias de las comunidades de su circunscripción,
- d) La comunidad organizada.
- e) La capacidad económica.
- f) El ordenamiento jurídico municipal y el derecho consuetudinario del lugar.
- g) El patrimonio del municipio.

1.1.1.2.1. Población:

Sin lugar a dudas, es el elemento más importante del municipio, constituido por todos los habitantes de su circunscripción territorial. Porque un territorio sin población no puede considerarse como municipio, ya que uno de los requisitos



legales para su constitución es tener como mínimo veinte mil habitantes, o más. Teniendo estos el ánimo de permanencia en lugar específico.

La población del municipio, según la legislación guatemalteca, está conformada por los habitantes de una circunscripción municipal, clasificando a los mismos en vecinos y transeúntes. El vecino, es la persona individual que permanece por un año de forma ininterrumpida en la circunscripción municipal; y el transeúnte, es la persona que no tiene el ánimo de permanencia en cierta circunscripción territorial, o bien, reside en otra.

1.1.1.2.2. Territorio.

No es más que la circunscripción territorial, en donde se ubica el municipio. Este espacio debe de ser propio y exclusivo, permitiendo su fácil distinción de los municipios colindantes a través de sus linderos. No obstante, esta fracción territorial forma parte de un solo cuerpo territorial de un Estado, ya que sin territorio propio no se puede hablar de municipio. Dentro del ordenamiento territorial se puede adoptar o sub dividir en fracciones, por así decirlo, tales como: aldeas, caseríos, parajes, cantones, barrios, zonas, colonias, lotificaciones, parcelamientos urbanos y agrarios, microrregiones, fincas, distritos metropolitanos, mancomunidad de municipios y otras formas que se puedan adoptar por ordenanzas municipales.

1.1.1.2.3. Autoridad.

Sobre este elemento recae el poder de decisión tomada por las autoridades municipales como conducto de manifestación de la voluntad de la mayoría de personas que en un Estado de Derecho y Democrático mediante sufragio universal y secreto han delegado el poder en ellas. Decisiones que se caracterizan por su generalidad y obligatoriedad sobre la población del municipio, como peculiaridad de la propia autonomía de la que goza el municipio.

Desde el punto de vista Administrativo las autoridades municipales se clasifican atendiendo a sus respectivas competencias administrativas:



- **El Concejo Municipal:**

Órgano colegiado integrado por alcalde, síndicos y concejales, los cuales varían en número dependiendo de la cantidad de habitantes del municipio y la forma de distribución asignada por el Tribunal Supremo Electoral.

De forma paralela dentro de la estructura municipal encontramos otros Órganos Colegiados como sistemas de organización de la administración pública, surgiendo como unidades que descargan actividades administrativas, transfiriendo en ellas competencias de los órganos superiores a órganos inferiores unidos por vínculos de jerarquía, como por ejemplo El Concejo de Administración de la Empresa Eléctrica Municipal; el Juzgado de Asuntos Municipales, Direcciones Municipales, órganos que dependen no solo de la extensión territorial sino del número de habitantes que integran el municipio.

1.1.1.2.4. Ordenamiento Jurídico Municipal.

En Cuanto al ordenamiento jurídico debe entenderse como aquel “Conjunto de normas yuxtapuestas, destinadas a resolver cada una distintos casos de la vida social, sin que exista entre ellas vínculo alguno” (Consultor Magno, 2010, p. 406).

Si bien es cierto, cada uno de los elementos de forma individualizada son importantes para la constitución de un municipio, pero este elemento en particular contrae mayor relevancia, ya que por medio del marco jurídico se regula tanto la organización y el funcionamiento del municipio, la relación directa con el Estado, no en el sentido de subordinación, sino en la forma de adaptar las políticas municipales a las políticas públicas del Organismo Ejecutivo.

Determina el vínculo coercitivo obligatorio entre gobernantes y gobernados, dotando de normas que establecen derechos de la población y obligaciones ante el municipio, tales como el pago de los arbitrios establecidos para el buen funcionamiento administrativo. El ordenamiento Jurídico Municipal se compone por La Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Municipal Decreto 12-2002, reglamentos, ordenanzas y acuerdos municipales.

1.1.2. Importancia de la Administración Municipal.

En cuanto a la importancia de la Administración Municipal, puede analizarse desde el punto de vista de la organización del Estado que permite descentralizar los servicios públicos, facilitando a los habitantes que se manifiesten ante sus propias autoridades sobre las principales necesidades que surgen dentro de la población, ya que es el municipio la relación más inmediata entre la Sociedad y el Estado.

La importancia no debe entenderse como la dominante necesidad de descentralizar la Administración Pública, de tal manera que ésta pueda ejercer sus atribuciones de una forma más eficaz, en beneficio de los habitantes, sino que además, permita que las necesidades no consideradas servicios públicos cuenten con la intervención de las autoridades municipales en la propuesta de fórmulas ecuanímes o la búsqueda de alternativas que permitan solucionar las controversias que se presenten entre los habitantes, como por ejemplo, los problemas generados por la posesión de bienes inmuebles, el Código Municipal establece

Artículo 25. Conflicto de límites jurisdiccionales entre comunidades. Los conflictos de límites que existan o surjan entre comunidades de un mismo municipio, serán resueltos con mediación del Concejo Municipal, tomando en cuenta las posiciones de cada una de las partes en conflicto, en coordinación con las autoridades reconocidas por las comunidades, promoviendo la participación de las comunidades afectadas y la conciliación entre las mismas.

En cuanto a esta facultad concedida al Concejo Municipal para mediar en dichos conflictos jurisdiccionales entre comunidades, la misma promueve la protección del interés general o colectivo, sin embargo, desde al analizarlo desde el punto de vista individual, la Administración Municipal como órgano o conducto de manifestación de la voluntad o representación del Estado debe garantizar la seguridad y la paz, a través de medios que permitan cumplir con dichos fines.



1.2. Antecedentes del Municipio de Sipacapa.

1.2.1. Periodo de invasión y conquista.

El dominio español dio inicio en el año 1,492 al incursionar en el continente americano. A partir de ese año la población fue dominada política y económicamente por los españoles.

En el caso de Guatemala, algunos historiadores la han definido como una etapa bélica que arrasó con gran parte de la población maya, aunado a la imposición de pagar tributos a la corona. Es por ello “Se menciona que en 1,530 impusieron a los K'iche's grandes tributos, tributaron oro lavado a Pedro de Alvarado” (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2007, p. 59).

Los Sipakapenses mantuvieron resistencia al no querer tener contacto con extraños, cuando se supo de la noticia de la llegada de los españoles se reunieron y tomaron determinación de amurillar su territorio y se prepararon para resistir. En la actualidad se puede apreciar desde el barranco de los difuntos hasta un lugar hoy llamado “las tapias”, por razón del muro. Se dice que en el lugar llamado Barranco de los difuntos sostuvieron batallas con españoles, las bajas que sufrieron los españoles fueron caer en el barranco y por eso se llama así. (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2007, p. 60).

A pesar de las variaciones demográficas que sufrió el municipio de Sipacapa su territorio previo a la aparición del Estado de Guatemala como tal, es decir, previo a la independencia del 15 de septiembre de 1821, fueron libradas a través de sus pobladores batallas legales para establecer y respetar los límites territoriales con los demás municipios.

En el año 1,672 el indio Cristóbal Sánchez vendió ocho caballerías a la comunidad de Sipacapa; En 1,708 el Juez Privativo de Tierras emitió título de tres caballerías a favor de Ambrosio Cortes, indio de Sipacapa, cuyos herederos vendieron a la comunidad; luego en el año 1,779 Revendería vendió cinco caballerías a la comunidad de Sipacapa. (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2010, p. 63)



En el Archivo General de la Nación, con fecha 21 de febrero de 1,743 se envió a la Real Audiencia el resultado de las elecciones de los pueblos, cantones y principales de cada uno de ellos, dentro del corregimiento de Quetzaltenango. En dicho documento se hace mención de la cabecera como pueblo de San Bartolomé Sipacapa. (Luján Muñoz & Contreras, 1996, p. 421)

En el único documento donde se menciona el pueblo de Sipakapa es en el Título de Sakapulas escrito en 1551, como un pueblo que hablaba un idioma distinto. Pablo Hoiland indica que sólo se puede especular en la evidencia lingüística y que la tesis misma lo general de Kaufman y Dubois que los Sipakapenses emigraron en alguna parte cercana a Sacapulas, parece ser la más aceptable. La comparación entre ciertas palabras no estándares pero acentuadas en la penúltima sílaba y palabras que se acentúan de manera similar en K'iche', viene a fortalecer la hipótesis de una relación histórica y geográfica con la parte central del departamento de el K'iche'. Además, Paul Hoiland supone que los Sipakapenses llegaron al área actual en el siglo anterior a la conquista española y los ubica antes de la conquista por el hecho de que ya formaban parte de un pueblo bien establecido, cuando se menciona en el Título de Sakapulas.

El ubicarlos en este lugar muy inmediatamente a la conquista y más temprano es por el hecho que se encuentra un sitio arqueológico post-clásico en la aldea Pueblo Viejo, que seguramente fue ocupado al principio por Mam hablantes, luego tal vez por los Sipakapenses, porque en la narración de don Marcelo Ambrocio y Ambrocio dice que Pueblo Viejo fue el primer asentamiento de los sipakapenses antes de ocupar el territorio actual. (López y López, 2010)

1.2.2. Periodo Independiente.

El pueblo es reconocido a raíz de haberse emitido la Constitución Política del Estado el 11 de octubre de 1,825 y declarados los pueblos que comprendían el territorio nacional, entre ellos figuraba Sipacapa, perteneciente al Circuito del Barrio, hoy San Marcos. Con la misma jurisdicción, al decretar la Asamblea del 27 de



agosto de 1836 el nuevo código para la administración de justicia por el sistema de jurados.

Mediante Acuerdo Gubernativo del cinco de marzo de 1,936, se dispone anexar el municipio de Sipacapa al de Tejutla, pero los habitantes y las autoridades no acataron la disposición demostrando inconformidad expresaron resistencia hasta que el gobierno lo restableció el 16 de abril de 1,936.

El Acuerdo Gubernativo del nueve de diciembre de 1,937 le aplicó nuevos mecanismos drásticos en el sentido de invadir el municipio con caballerías del Ejército llevando presos a varios líderes y al alcalde quien estuvo encarcelado por tres años por delito de desacato al Gobierno.

“El Gobierno usó la división del municipio, anexándolo en tres partes, una a San Miguel Ixtahuacán, otra a Comitancillo y la parte alta a Tejutla. Fue hasta el año de 1,945 en que se restableció el municipio que había sido suprimido” (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2007, p. 65).

1.2.3. Aspectos Geográficos.

1.2.3.1. Localización.

Sipacapa, es un municipio que pertenece al altiplano del departamento de San Marcos. Colinda con los municipios siguientes: por el costado Norte con San Miguel Ixtahuacán del departamento de San Marcos y Malacatancito del departamento de Huehuetenango; al Sur con Comitancillo del departamento de San Marcos y Cabricán del departamento de Quetzaltenango; al Este con el municipio San Carlos Sija del departamento de Quetzaltenango y al Oeste con Comitancillo y San Miguel Ixtahuacán del departamento de San Marcos.

“Se sitúa a una altitud de 1,970 metros sobre el nivel del mar, con latitud norte de 15° 12' 45" y longitud oeste de 91° 38' 05" con una extensión territorial de 152 kilómetros cuadrados” (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2007, p. 15)



1.2.4. Actividad Económica.

En la actualidad la mayoría de los habitantes de Sipacapa se dedican a la agricultura; derivado de la variedad de microclimas con los que cuentan se producen granos como maíz, frijol, trigo y el haba entre otros; en cuanto a las frutas que se produce la naranja, limón, granadillas, manía y durazno; verduras como el brócoli, zanahoria, papa, repollo, remolacha y rábano y el tubérculo de cebolla. Actividades que permiten la exportación de los productos cosechados y contar con una actividad económica estable.

1.3. Regulación de la Posesión en el municipio de Sipacapa.

1.3.1. Títulos de las tierras del pueblo maya Sipakapense.

Los Nawalones, denominación dada los primeros habitantes de lo que actualmente se conoce como el municipio de San Bartolomé Sipacapa, personas que empezaron a poblar y poseer la tierra con la creencia espiritual maya que las deidades les indicarían el sitio en el cual ellos debían de permanecer y radicar, creencias que históricamente influyeron en el origen de la población; sin embargo, es importante mencionar la lucha que llevo la población en distintas etapas desde la conquista a los conflictos gubernamentales que propiciaron la creación y supresión como municipio, es por ello, que la primera lucha territorial o conflicto generado por la posesión se tiene registrado con el pueblo de Santa Cruz Comitancillo del entonces corregimiento de Quetzaltenango, los cuales solicitaban que los derechos sobre el paraje Cortes, propiedad de Sipacapa les fueran otorgados. Fue el Juzgado Privativo de tierras quien mediante título de amparo y dominio del veintinueve de agosto de 1,816 finalizó las diligencias llevadas por el pueblo de San Bartolomé Sipacapa respecto a sus tierras, auto en el cual se ampara en la antigua posesión, bajo los límites y mojones que resultaron de la medición practicada por el Comisionado Don José Domingo Hidalgo en el año de 1,801, medición que dio como resultado la cantidad de dieciséis caballerías que fueron adquiridas por compra realizada por la comunidad de San Bartolomé Sipacapa en diferentes años, antecedente que permite establecer que no obstante

los Nawalones poseyeron la tierra posteriormente en la época colonial fueron comprando más extensiones que tuvieron como desenlace el auto fundado que garantizara al pueblo de Sipacapa la posesión sobre la tierra que previo al conflicto les perteneciera.

1.3.1.1. Acuerdo Gubernativo del 4 de diciembre de 1,945.

La independencia produjo variaciones en cuanto a la distribución geográfica del país, lo cual trajo como resultado el reconocimiento como pueblo comprendido dentro el territorio nacional; bajo el gobierno del Doctor Mariano Gálvez mediante acuerdo el cinco de marzo de 1,936 se dispone anexar el municipio de Sipacapa al de Tejutla, acuerdo que generó descontento tanto de pobladores como de las propias autoridades municipales, las cuales, se negaron acatar las disposiciones del referido acuerdo, a lo cual, el gobierno trato de enmendar dicha disposición mediante nuevo acuerdo de fecha 16 de abril del año 1,936 en el cual se deroga la anterior disposición.

El gobierno en el año 1,937 amenazando de invadir con caballería del Ejército ordenó la supresión del municipio, encarcelando a las autoridades por el delito de desacato hacia el gobierno por oponerse a la nueva distribución territorial, en la cual, fue anexada una fracción a San Miguel Ixtahuacán, otra para Comitancillo y la parte alta a Tejutla.

Posterior a ello, mediante acuerdo del cuatro de diciembre del año 1,945 se examinó la solicitud presentada por los pobladores de considerar dejar sin efecto la supresión del municipio y restablecerlo nuevamente con la misma extensión, poblado y límites; y por orden presidencial se ordena al gobernador hacer efectivo dicho acuerdo y restituir el municipio a la forma en que anteriormente se encontraba constituido.

1.3.1.2. La situación actual en el Registro de la Propiedad.

La municipalidad de San Bartolomé Sipacapa el 18 de marzo de 1,908 remitió un expediente al jefe Político de San Marcos argumentando:

El título, plano y demás documentos que existen y comprueban la propiedad que el municipio tiene en sus terrenos que forman sus ejidos, se encuentran en mal estado por tener poco menos de noventa años; y la corporación en el deseo de que los linderos de sus terrenos sean rectificadas por un ingeniero, acordó comisionarme en representación de la municipalidad, solicito como lo hago, la remedia de aquellos terrenos, para lo cual propongo al Ingeniero don Antonio Camey y en tal virtud suplico se sirva elevar esta solicitud al señor Ministro de Gobernación y Justicia. (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2010, p. 98)

La Jefatura Política de San Marcos al recibir dicho expediente procedió a remitirlo al Ministro de Gobernación y Justicia manifestando “me parece conveniente la remedia no solo quedarán bien demarcados los límites con los terrenos de los pueblos vecinos, sino que entrará la tranquilidad de aquel vecindario” (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2010, p. 99).

El Ministro de Gobernación y Justicia elevó las actuaciones a la Sección de Tierras a efecto de continuar con las diligencias, dicha sección procedió a nombrar para la medición al ingeniero propuesto, don Antonio Camey, quien el 25 de junio del año 1,909 remitió su informe y planos correspondientes a la Sección de Tierras de la remediación realizada.

La superficie encontrada por mí es de quince mil ciento sesenta y ocho hectáreas, ochenta y ocho áreas y diecinueve centiáreas que equivalen a trescientos treinta y seis caballerías cincuenta y seis manzanas y seis mil quinientos sesenta y seis varas cuadradas. La parte titulada es solamente de ciento treinta seis y media caballerías, hay pues un sobrante de doscientas caballerías veinticuatro manzanas y tres mil seiscientos cincuenta y ocho varas cuadradas. Como los de Sipacapa han estado en posesión de esos terrenos desde tiempo inmemorial, el dicho exceso les pertenece por prescripción. (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2010, p. 134)

Fue en el gobierno del Presidente Constitucional de la República Manuel Estrada Cabrera que mediante Acuerdo de fecha 15 de noviembre de 1,917 dio por finalizadas las diligencias iniciadas para la remediación acordando Adjudicar



gratuitamente a la municipalidad y vecinos del municipio de Sipacapa, en el departamento de San Marcos, el exceso encontrado en la remeida de las tierras comunales de aquella localidad, compuesta de 200 caballerías, 24 manzanas, 3,858 varas cuadradas, que, con el área titulada, hacen un total de 336 caballerías, 56 manzanas, 6566 varas cuadradas, según la medida practicada por el ingeniero don Antonio Camey. Por tanto: La Escribanía de Gobierno, procederá a otorgar el título de propiedad que corresponde. (Comunidad Lingüística Sipakapense, 2010, p. 139).

Registrado el 17 de mayo del año 1,919 al folio 58 del tomo 176, libro del Registro del departamento de San Marcos. La inscripción de dominio de la finca rústica 3005 H a favor de la municipalidad y vecinos de Sipacapa.

En ese sentido, por prescripción adquisitiva se desplaza de manera legal la figura de la posesión y se reconoce la propiedad de la extensión con la que actualmente cuenta el municipio de Sipacapa a favor de autoridades y vecinos del municipio; no obstante, este reconocimiento legal por parte del Estado implicaría el surgimiento de conflictos los cuales ya no serían con otros municipios sino entre los mismos vecinos y autoridades municipales, puesto que, no se previó el crecimiento poblacional y la adecuada forma de la distribución de la tierra.



CAPITULO II

LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES

2.1. De los Bienes

2.1.1. Definición de Bien

La Real Academia Española define bien de la siguiente forma: "Utilidad, beneficio, patrimonio, hacienda, caudal, todo aquello que es apto para satisfacer, directa o indirectamente, una necesidad humana. En la teoría de los valores, la realidad que posee un valor positivo y por ello es estimable. Cosas materiales o inmateriales en cuanto objetos de derecho". (s. p.)

Cabanellas lo define en su diccionario jurídico de la siguiente forma: "Dentro del campo estrictamente jurídico, aunque cabe hablar de un bien mueble, inmueble o incorporal, el tecnicismo prefiere emplear el plural (bienes) para referirse a cuánto puede constituir objeto de un patrimonio" (s. p.)

El Jurista Manuel Ossorio lo define de la siguiente manera: "Utilidad, beneficio, caudal, hacienda. Dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material. (...) bienes los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas, y que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio (v.). Naturalmente que, sin salirnos de los bienes en su aspecto material, su división es amplísima, empezando por la fundamental de inmuebles, muebles y semovientes..." (s. p.)

El diccionario Jurídico Panhispánico de la Real Academia Española lo define así: "Cosa que puede ser susceptible de apropiación. Se incluyen todas las cosas o elementos patrimoniales, corporales e incorporales, susceptibles de adquisición y transmisión" (s. p.)

Bocanesa, indica que "los bienes son aquellas cosas que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan". (Bocanesa, 1986 p. 2000)



2.1.2. Los bienes

Los bienes son los objetos materiales como también inmateriales en los cuales se tiene el efecto de poder poseerse a fin de satisfacer necesidades a través de ellos y en sí mismo son objeto de utilidad y que las personas poseen la capacidad de uso, goce y medio por el cual se puedan servir para su beneficio.

2.1.3. Definición de bienes

Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. (Ossorio, 2000)

Desde el punto de vista Económico, "por bien se entiende todo aquello que le sea útil al hombre y que satisface una necesidad directa o indirectamente. Este tipo de bien puede provenir espontáneamente de la naturaleza, como sería una manzana (natural); puede ser producto del trabajo del hombre, como una señoría legal (humano); o puede implicar el trabajo del hombre que transforme directamente un bien de la naturaleza como podría ser un jugo de una fruta (mixto)" (Mogollón Centeno, 2015)

2.1.4. Diferencia entre cosa y bien

Cosa. Es el género. Ente que existe en la realidad exterior, que es o no susceptible de apropiación y tiene la posibilidad de devenir en objeto indirecto de un acto jurídico. Todo lo que existe en la naturaleza.

Las cosas se pueden clasificar en dos tipos:

Las cosas que, si pueden ser apropiadas, llamadas bienes, tal y como lo describe el artículo 442 del Código Civil. "son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles" en igual sentido

nuestra legislación determina que las cosas apropiables son las que por su naturaleza o por disposición de la ley no están fuera del comercio.

Bien es la especie, el nombre de bien no se da más que a aquellas cosas que por su naturaleza procuran a una persona ventaja a ello misma y exclusiva y caen bajo su propiedad. (Derecho_Guatemalteco_org, 2023)

En lo que respecta al concepto de “bien”, no hay unanimidad de criterio o conceptualización entre los juristas, estudiosos y autores. Una doctrina bastante divulgada, entiende que entre las cosas y los bienes existe una relación de género a especie: bienes son las cosas que, prestando una utilidad para el hombre, son susceptibles de apropiación. Por lo tanto, todos los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes. En tal sentido, Kiverstein, siguiendo a Alessandri, enfatiza que aquello que caracteriza a los bienes es la circunstancia de poder ser objeto de propiedad privada, y no el hecho de producir utilidad al hombre, pues hay cosas como el aire o la alta mar, que producen una gran utilidad y que, no obstante, ello no son bienes, por no poder ser objeto de apropiación por los particulares.

Por utilidad, se entiende la aptitud de una cosa para satisfacer una necesidad del individuo o un interés cualquiera de éste, económico o no.

Como señala Alessandri, “la etimología de la palabra bienes delata el carácter útil de las cosas que el Derecho considera. Proviene ella del adjetivo latino bonus, que, a su vez, deriva del verbo beare, el cual significa hacer feliz. Realmente, aunque las cosas que se tienen por propias no dan la felicidad, contribuyen al bienestar del hombre por la utilidad moral o material que de ellas puede obtener.”

En la doctrina, distinguimos dos corrientes doctrinarias que intentan distinguir entre cosa y bien. Para la primera, cosas son sólo las entidades materiales, las que constituyen una parte separada de la materia circundante (excluyéndose por ende de la noción de “cosa” a los derechos y a las cosas



inmateriales). Bienes, serían las cosas útiles al hombre y susceptibles de apropiación por éste. Para la segunda doctrina, cosa no es solamente lo que forma parte del mundo exterior y sensible, sino también todo aquello que tiene vida en el mundo del espíritu y que se percibe, no con los sentidos, sino con la inteligencia. Como puede observarse, se incorpora aquí la noción de cosas inmateriales.

Bienes, por su parte, serían las cosas materiales o inmateriales susceptibles de prestar utilidad al hombre y ser objeto de derecho o en otros términos, susceptibles de apropiación efectiva o virtual por los sujetos de derecho. (Orrego Acuña, s.f.)

2.1.5. Clasificación de los bienes

Los bienes pueden ser ordenados por aspectos, características, usos, destino y peculiaridades de los mismos y generalmente como muebles e inmuebles.

1. Bienes consumibles y no consumibles
2. Bienes fungibles y no fungibles
3. Bienes muebles e inmuebles
4. Bienes mostrencos y bienes vacantes
5. Bienes genéricos e individualizados
6. Bienes del Dominio Privado y Bienes del Estado
7. Bienes corporales y bienes incorporales.
8. Bienes divisibles e indivisibles
9. Bienes principales y bienes accesorios
10. Bienes dentro del comercio del hombre y los bienes excluidos del mercado.

(Derecho_Guatemalteco_org, 2023)



2.1.5.1. Bienes consumibles y no consumibles

- Bienes consumibles. Son aquellos que, al ser utilizados para un fin primordial, se agotan en un primer uso de acuerdo con su naturaleza. (alimentos)
- No consumibles. Son aquellos que al ser utilizados en su fin primordial no se agotan al primer uso. (vehículos, vestido).

2.1.5.2. Bienes fungibles y no fungibles

- Bienes fungibles. En nuestra legislación se definen como bienes muebles fungibles aquellos que si pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad (el dinero y los granos).
- Bienes No fungibles son los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades (un cuadro de Picasso).

2.1.5.3. Bienes Muebles e Inmuebles

El Código Civil en su artículo 451 individualiza a los bienes considerados como muebles, siendo estos: aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados; las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal; Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes; Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

2.1.5.3.1. La relevancia de distinguir entre bienes muebles e inmuebles:

- Los derechos reales que pueden darse indistintamente sobre bienes muebles e inmuebles.
- Los derechos reales sobre los bienes inmuebles gozan de un régimen privativo y de publicidad.



- Los bienes muebles se pueden identificar o registrar. Por ejemplo, un vehículo automotor, número de placas de circulación, número de chasis, número de serie.

2.1.5.4. Bienes Muebles

Los bienes muebles son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás muebles. Por analogía, los muebles se han identificado de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que, por disposición de la ley, merecen esta calificación especial como las acciones de una sociedad.

Por ejemplo: el mobiliario y los objetos de adorno que se clavan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse de una forma sencilla sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles, sin embargo, si los cuadros o espejos están insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse sin merma, se consideran inmuebles. Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no sean utilizados. Entre los muebles se engloban tanto las cosas que sólo se mueven por efecto de una fuerza externa, como las que se mueven por sí mismas (que también se denominan semovientes).

También suelen incluirse entre los bienes muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, en cuyo caso serán consideradas inmuebles, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Por otro lado, una cosa mueble puede estar formada por varios objetos separados en el plano físico cuando estén vinculados de un modo estructural, bien por un vínculo de coordinación (un par de zapatos o unos guantes), bien por un vínculo de subordinación (un automóvil y la llave que lo cierra, por



ejemplo). Desde una perspectiva residual se consideran también bienes muebles todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida, por ejemplo, desde la energía (eléctrica, hidráulica) hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial. (Andrino López, 2012)

2.1.5.4.1. Clasificación de los Bienes Muebles.

- Por su naturaleza. Un bien mueble puede ser trasladado de un lugar a otro. (escritorio)
- Por disposición de la ley. Porque la ley así los ha establecido. (Títulos de crédito)
- Por anticipación. No se aplica en la legislación de Guatemala

2.1.5.5. Bienes Inmuebles

Los elementos que fueron considerados e incorporados a nuestro ordenamiento sustantivo vigente en relación a los bienes inmuebles son: el destino, la inmovilidad y la incorporación.

2.1.5.5.1. Clasificación de los Bienes Inmuebles:

Por su naturaleza. La característica de estos bienes es su inmovilidad. Por ejemplo, el suelo, las construcciones, un árbol.

Por su destino. Por ser utilizados para la explotación o en la industria de muebles. Por ejemplo, los semovientes son bienes muebles, pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca se reputan como bienes inmuebles.

Por su incorporación. Son bienes unidos a un inmueble que no se pueden separar sin detrimento del inmueble o del mueble adherido o que, siendo separables, se unen con el propósito de hacerlo de manera permanente.



2.1.5.5.2. Finca

Es el objeto primario de los derechos reales. Es un trozo o porción de la corteza terrestre, del suelo delimitada por una línea.

2.1.6. Bienes inmuebles según el código civil guatemalteco

Los bienes inmuebles propiamente dichos comprenden, según lo que establece el Código Civil:

El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, marítimo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentran en la superficie o dentro de la tierra;

Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados;

Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;

Las cañerías conductoras de aguas, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;

Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;

Los muelles y los diques y construcciones, que aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y

Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo o permanente a la finca. (Artículo 445 del Código Civil).

2.1.6.1. Bienes por su incorporación

Son bienes unidos a un inmueble que no se pueden separar sin detrimento del inmueble o del inmueble adherido o que, siendo separables, se unen con el propósito de hacerlo de manera permanente (Artículo 447 del Código Civil).



Son aquellos cuya naturaleza originalmente es la de un bien mueble, pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble. Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble (no son de esta categoría, por ejemplo, si están en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro), así como todo lo que esté unido a un inmueble de una manera con carácter fijo, de suerte que no pueda separarse de él sin producir quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

2.1.6.2. Por su objeto

El objeto directo de los derechos reales es el bien, por lo que cuando el objeto de estos derechos reales es un inmueble, serán los primeros considerados como inmuebles; a estos derechos reales también se les determina como derechos inmobiliarios.

2.1.6.3. Bienes mostrencos y vacantes

2.1.6.3.1. Bienes mostrencos

Debe recordarse que desde Roma el abandono es un acto jurídico unilateral del dueño por el que renunciaba a su propiedad, convirtiendo a la cosa abandonada en una *res nullius*.

En ese sentido, para actualizar el abandono supuestamente se tendrían que realizar dos supuestos:

- La existencia previa del dueño.
- El hecho de que ese dueño volitivamente la abandono. (Andrino López, 2012)

El Artículo 596 del Código Civil considera un bien mostrenco al perdido, abandonado, cuyo dueño se ignore, ya que solo así entendería la regulación de los mismos. No obstante, es importante establecer que existen excepciones a la regla, la cuales, fueron consideradas por el legislador en relación a las condiciones



naturales que obliguen a las personas a exponer a las mismas para su resguardo, protección y existencia futura.

2.1.6.4. Bienes Vacantes

Es una clasificación de bienes discutible, toda vez, que todos los bienes muebles son propiedad originaria o de origen de la nación, por lo que, si algún inmueble no ha tenido un propietario particular, lo es del Estado, por lo tanto, este tipo de bienes tienen dueño cierto y conocido.

Hay un supuesto, la herencia reconocida legalmente como vacante, y esta se origina posteriormente al fallecimiento del propietario o poseedor quien no tenga descendencia y/o ascendencia que permita radicar en orden de sucesión por la vía judicial o notarial el reconocimiento de herederos o legatarios o en su defecto acreedores que puedan ser cesionarios de los bienes, derechos y acciones. Ante esta eventualidad nuestro ordenamiento establece que será el Estado y las universidades, quienes, por partes iguales adquieren los bienes, derechos y acciones. (Art. 1074 Código Civil).

2.1.6.5. Bienes inmuebles por destino

Son aquellos que siendo de naturaleza móvil o mueble al destinarse de manera permanente a una finca se consideran inmuebles.

Los bienes inmuebles por destino son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención (como accesorias de un inmueble) por el propietario de éste, sin estarlo de forma física. Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios por el dueño (de tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo) las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza y minería y demás utensilios destinados a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con el propósito

de mantenerlos unidos a la finca de forma permanente, así como los abonos destinados al cultivo de una heredad que se encuentren en las tierras que han de utilizarse.

2.1.6.6. Bienes inmuebles por analogía

Son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Por ejemplo, la hipoteca, como lo establece el Artículo 446 del Código Civil el cual consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

2.1.6.7. Bienes Genéricos e Individualizados

Bien Genérico. Es aquel que se determina por su género. Por ejemplo, Una planta.

Bien Individualizado. Es el que se determina de manera directa, específica y exclusiva.

2.1.6.8. Bienes del Dominio Privado y Bienes del Estado

Bienes del dominio privado. Son aquellos bienes propiedad de los particulares o personas jurídicas que cuentan con título legal que lo acrediten como tal y son susceptibles a ser enajenados. Por enajenación se entiende la transmisión de un derecho sobre algo a otra persona. Por ejemplo, cuando se vende un inmueble o un vehículo se transmite el derecho de propiedad.

En cuanto a los bienes del Estado son denominados también como Públicos o de la colectividad, en ese sentido "el dominio público es tan antiguo como la existencia de comunidades (sociedades sedentarias), y se manifiesta en calles, caminos, plazas, campos de pastores, bosques comunales, murallas alrededor de las ciudades, puentes, malecones, muelles, atracaderos, pozos, fuentes de agua, etcétera. "La revolución francesa, provoca un cambio radical y el Código de 1790



establece la existencia del dominio público como las cosas que son propiedad de la nación o de la República francesa, esta regulación legal sirvió posteriormente para el enfoque doctrinario que se inicia con el nacimiento del derecho administrativo a principios del siglo XIX. Primero se emitió la ley y después se formó la estructura o andamiaje de la doctrina alrededor de esta institución o figura jurídica" (Castillo González, s.f.)

Bienes del Estado. Los bienes de la nación se pueden dividir en tres:

Bienes de propiedad originaria. Que son todas aquellas tierras y aguas ubicadas en el territorio nacional que no han sido transmitidas por la nación a los particulares.

Bienes de dominio directo. Son aquellos que no pueden dejar de formar parte del Estado, en virtud de una reforma constitucional.

Bienes del dominio público. Son bienes del Estado y les sirven para cumplir determinadas funciones.

Los bienes del Estado o de dominio público: son aquéllos que se encuentran inscritos o pertenecen al Estado, municipalidades o entidades autónomas o descentralizadas.

La Constitución Política de la República de Guatemala enumera los bienes que pertenecen al Estado de la manera siguiente:

Los de dominio público.

Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República de Guatemala, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley.

Los que constituyen en el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónoma.



La zona marítima terrestre, la plataforma continental y el espacio aéreo, en la extensión y forma que determinen las leyes o los tratados internacionales ratificados por Guatemala.

El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales; así como cualesquiera otras substancias orgánicas e inorgánicas del subsuelo.

Los monumentos y las reliquias arqueológicas.

Los ingresos fiscales y municipales; así como los de carácter privativo que las leyes asignen a las entidades descentralizadas y autónomas; y

Las frecuencias radioeléctricas. (Artículo 121 Constitución Política de la República de Guatemala)

El artículo 457 del Código Civil individualiza a los bienes del dominio, es decir, los que pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público, de uso común y uso especial.

Son bienes nacionales de uso común público conforme a la legislación vigente los siguientes:

Las calles, parques, plazas, caminos, y puentes que no sean de propiedad privada.

Los puertos, muelles, embarcaciones, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades.

Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas; los ríos, vertientes y arroyos que sirven de limite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia, y las aguas no aprovechadas por particulares; y la zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratósfera en la extensión y forma que determina la ley.



2.1.6.8.1. Son bienes nacionales de uso no común los siguientes:

Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas y los demás que constituyen patrimonio;

Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley.

Los ingresos fiscales y municipales;

El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquier otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;

Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;

Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier tipo de título legal.

Los excesos de propiedad rústica o urbanas, de conformidad con la ley; y

Los monumentos y las reliquias arqueológicas.

2.1.6.8.2. Características De Los Bienes De Dominio Público

Inalienables, no se pueden enajenar por el Estado solamente por medio de un procedimiento de desincorporación del Ejecutivo.

Inembargables, no se pueden embargar sin responder a una deuda de la administración.

Imprescriptibles, no se pierden por el transcurso del tiempo.

Concesionales, que es la facultad del Estado para otorgar a particulares o personas jurídicas que cuenten con la capacidad técnica, financiera y con el recurso humano para que por su cuenta y riesgo exploten, en su mayoría, servicios orientados a la satisfacción de las necesidades de la colectividad, a cambio del pago de una tasa por el servicio prestado.



CAPÍTULO III

DERECHOS REALES Y PERSONALES

3.1. Derechos reales

El concepto tradicional de derechos reales parte de la noción de patrimonio, la cual, normalmente, se refiere a la totalidad de sus relaciones jurídicas estimables en dinero. Su titular no tiene un derecho único sobre el conjunto de derechos; la persona tiene tantos derechos cuantas sean las relaciones comprendidas en el patrimonio

En el patrimonio se suele diferenciar, de un lado, el derecho de crédito o personal, *jus ad rem*, es decir, aquel derecho que tiene una persona con relación a otra, en virtud del cual esta segunda se encuentra obligada, con respecto a la primera, a realizar determinado comportamiento. Esta relación jurídica sostenida entre deudor y acreedor es objeto de estudio de la materia denominada "derecho civil de las obligaciones". De otro lado, nos encontramos con el derecho real, *jus in re*, el derecho que tiene una persona sobre una cosa, un bien. Su análisis nos conduce al estudio de los derechos reales el cual suele designarse mediante la infortunada expresión "derecho civil bienes".

La expresión "derecho personal", en principio, designa una relación entre un deudor y un acreedor. El deudor tiene que realizar un comportamiento y el acreedor tiene la facultad de exigirselo. En caso de incumplimiento del obligado, el acreedor puede solicitar el equivalente en dinero de la prestación in natura. Por su parte, la expresión "derecho real" no designa una relación entre dos personas, sino un verdadero haz de poderes de distinta índole.

Por un lado, que el titular de un derecho real tiene ciertos poderes jurídicos sobre el bien, para procurarse todas o parte de los beneficios, utilidades y servicios, estimables en dinero, que aquel puede proporcionar. Esto no es



nada distinto de: una libertad que tiene el titular de servirse o no servirse de la cosa; una ausencia de derecho un no-derecho de todas las demás personas para exigirle que se sirva o no se sirva de ella, y un derecho del primero a exigirles a todas las demás personas que no interfieran en su libertad de servirse o no servirse de la cosa aquellas tendrían, por consiguiente, el correlativo deber de no interferir. Esta relación compleja se conoce en la doctrina como la oponibilidad *erga omnes* de los derechos reales.

Y, por otro lado, un derecho real puede imponer también ciertos vínculos jurídicos, obligaciones, respecto de otras personas determinadas; como es el caso, por ejemplo, de las obligaciones que tiene el usufructuario, para con el nudo propietario, de conservación y restitución y de incurrir en las expensas ordinarias (...). Y si el usufructuario está obligado frente al nudo propietario, este último tiene, obviamente, el correlativo derecho, para exigirle su cumplimiento. Vemos cómo "derecho real", a diferencia de "derecho personal", es una expresión que sirve para designar más de un vínculo jurídico: en primer lugar, se refiere al conjunto de vínculos que el titular tiene respecto de todas las personas, lo cual se conoce, normalmente, como "oponibilidad *erga omnes*"; y, en segundo lugar, a los vínculos de derecho-obligación que existen respecto de personas específicas, los cuales pueden constituir un pasivo o un activo en el patrimonio del titular del derecho real, dependiendo de si tiene la calidad de deudor o de acreedor. En (...) opinión, todos los derechos reales, sin excepción, implican, además de la oponibilidad *erga omnes*, ciertas obligaciones de origen legal frente a personas determinadas ya sea el Estado, el titular de otro derecho real sobre la misma cosa, las empresas de servicios públicos, etc. (Ternera Barrios & Mantilla Espinosa, 2006 pp. 119:121)

Varios civilistas manifiestan que los mismo tienden a ser considerados también como derechos patrimoniales, haciendo distinción entre aquellos que tienen por objeto las cosas externas (reales) y las relaciones jurídicas que se



originan entre hombres (personales). En cuanto a la denominación patrimonial la misma se da por el valor pecuniario que representan o se les confieren a los bienes.

Es de importancia establecer una diferencia entre estos derechos, por ello, en cuanto a los derechos reales, "el titular tiene una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa. En el derecho Personal, la relación jurídica está referida a otra persona" (Brañas, 2005, p. 318).

Por ejemplo, en cuanto a la propiedad sobre un bien inmueble registrado, el derecho recae sobre el mismo; ahora en relación al derecho personal, el contrato de mutuo sobre cierta cantidad de dinero, la relación jurídica se manifiesta en relación a las personas que suscriben dicho contrato.

3.1.1. Teorías sobre los Derechos Reales.

3.1.1.1. Teoría Clásica.

Para esta teoría el derecho real es el que "se concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que se hace valer erga omnes" (Brañas, 2005, p. 318). En términos generales el señorío es el dominio o mando sobre la propiedad, territorios o la jurisdicción de un señor feudal, que se hacía valer contra todos o respecto a todos, calificando los derechos cuyos efectos se producían con relación a todos.

El titular de ese derecho ostenta el poder inmediato sobre la cosa; existiendo una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características esenciales de este derecho de conformidad con esta teoría.

- Inmediatividad, es decir la relación directa y sin intermediario.
- Y su eficacia erga omnes, permitiendo al titular del derecho defenderla en cualquier lugar y ante cualquier persona que la posea.

Teoría que asentó diferencia en cuanto al derechos personal de los reales, estableciendo que solo el derecho personal era capaz de general una relación jurídica como tal, ahora bien, los sistemas civiles que aún se encuentran enraizados al derecho romano por ser origen del mismo en la actualidad le han restado



importancia debido a que todo derecho relaciona a las personas entre sí, pero, muchos tratadistas han compartido la importancia de mantener la distinción ya que la misma permite ser de utilidad sistemática en las legislaciones.

3.1.1.1.1. Para los clásicos existe la diferencia siguiente:

a. Derecho real:

- El derecho real se traduce en un poder inmediato y directo que el hombre puede ejercitar sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.
- El objeto del derecho real es que el titular tenga una relación y poder jurídico inmediata sobre la cosa.
- El titular del derecho real no puede ser perturbado y en el caso que lo sea puede ejercitar la acción persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeída. Además, el carácter absoluto del derecho real y su posibilidad de oponerlo a terceros, le confiere un derecho de preferencia a su titular.

b. Derecho personal:

- El derecho personal no es poder, sino la facultad de obtener o de exigir del deudor una prestación o abstención. Esta prestación o abstención tiene por esencia un acto de conducta y no implica potestad o señorío.
- El objeto del derecho real es una prestación o abstención, términos que equivalen, como a un acto de conducta.
- En los derechos personales, no existe ni acción persecutoria, ni derecho de preferencia, porque como no hay cosa, sino un acto de conducta no hay posibilidad de persecución y no hay derecho de preferencia pues en ellos no rige el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. (Andrino López, 2012)

3.1.1.2. Teoría Personalista o Anticlásica.

Con raíces europeas basada en la crítica de la teoría clásica, más que una teoría es un cuerpo de criterios doctrinarios. Al respecto establece que una relación jurídica solo puede existir entre personas, no entre personas y cosas, atacando al señorío como tal de la teoría clásica, surge así, que la relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por “razón de existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo” (Brañas, 2005, p. 319).

Criterios de la escuela personalista o anticlásica, coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad contra todos, en el criterio del señorío directo sobre la cosa; y, contra una persona que es el criterio de la obligación pasiva universal.

Derecho personal:

- a) En los derechos personales existen dos sujetos, el activo, llamado acreedor, y el pasivo, denominado deudor.
- b) El objeto, de los derechos personales es una prestación, término relativo a un acto de conducta.

Derecho real:

- a) En el derecho real no existe una relación de hombre a cosa porque este vínculo no es jurídico.
- b) El titular del derecho será el sujeto activo y la comunidad humana absteniéndose de perturbar al titular, configura el sujeto pasivo.
- b) En los derechos reales, por ser oponibles ante terceros, también existe una abstención a la que está obligada la colectividad humana.



3.1.1.3. Teoría Ecléctica.

Partiendo de una doble crítica de los clásicos y personalistas, se establece: en cuanto a la teoría clásica, se achaca la insuficiencia o inobservancia al desconocer que todo derecho se da entre hombres; y a la personalista, se le señala en cuanto al error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, reduciendo con ello al derecho real como una obligación pasiva universal. Afirmando esta teoría que el derecho real posee un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél que por su oponibilidad erga omnes.

Esta teoría, hasta cierto punto con matices de armonía por sus tratadistas, hacen diferencia en cuanto al derecho real y el personal, sin embargo, no le restan importancia al aspecto personal de toda relación jurídica, ni sobreponen el deber general de abstención de las personas en cuanto a la obligación patrimonial, obteniendo de ello un equilibrio jurídico entre ambas, permitiendo que esta teoría sea la más aceptada dentro de los sistemas jurídicos en Latinoamérica.

3.1.1.4. Característica de los derechos reales

Flores Juárez citado por (Andrino López, 2012) expresa que: la singularidad de la adquisición de los derechos reales "precisan de un elemento objetivo que es la transmisión de la posesión. Las figuras contractuales que gravitan sobre los derechos reales, reciben precisamente apelativo de "reales" por cuanto que su perfeccionamiento se deriva de la entrega efectiva de la cosa"

3.1.2. Clasificación de los derechos reales

Los derechos reales obedecerán a una clasificación que se denote por la particularidad del derecho que la antecede, en si cabe mencionar que el derecho latino pasa a ser por lo general finalista y no causalista como el derecho anglosajón, y obedeciendo a esa categoría se puede indicar que la clasificación en el Código Civil guatemalteco ofrece las luces de su ordenada forma de plantearlo, sin embargo es menester entender otros paradigmas como el hecho acaecido en el pasado y la particularidad de tiempos más cercanos.



3.1.2.1. Clasificación Antigua

Se distingue el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc.). O bien, partiendo del derecho de propiedad se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbres)

3.1.2.2. Clasificación Moderna.

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

3.1.2.3. Derechos Reales en el Código Civil.

En el libro segundo del Código Civil se enumeran a los derechos reales de la manera siguiente:

- La propiedad como derecho real por excelencia.
- La posesión.
- Usucapión.
- Accesión
- Usufructo, Uso y Habitación.
- Servidumbres.
- Hipoteca y Prenda.

3.1.2.4. La propiedad

Es el derecho real fundamental; el que mayor contenido y facultades atribuye, sobre él se construye la mayor parte de la economía de un país y a su vez es causa, directa o indirecta, de la existencia del resto de los derechos reales. La propiedad, sobre la cual se ha construido básicamente, no sólo la categoría de los derechos reales, sino incluso la más general de derecho



subjetivo. Es el derecho real por antonomasia y la base de todo el Derecho patrimonial. Los demás derechos reales son limitados, en el sentido, no tanto de que atribuyen a su titular la posibilidad de obtener de la cosa tan sólo alguna o algunas de sus ventajas o utilidades, aunque así sea en la casi generalidad de los casos, sino en el de que todos descansan sobre la propiedad, que puede decirse es la percha de la que cuelgan todos los otros derechos reales.

Esto es así porque la propiedad es, ante todo, titularidad, relación de pertenencia de una cosa a una persona, mientras que los demás derechos reales que por eso recaen siempre sobre una cosa cuya titularidad pertenece a otro, se definen inevitablemente por su contenido, por el ámbito de poder que otorgan en relación con la cosa. (Mogollón Centeno, 2015 p. 19)

3.1.2.5. Posesión.

En cuanto a su conceptualización, ha sido objeto de una prolongada controversia entre los civilistas modernos. El tema plantea tantas dificultades que las distintas escuelas del Derecho Civil se han visto obligadas a elaborar diferentes teorías al respecto. Orientaciones doctrinarias que pretenden explicar y dar un concepto partiendo de los elementos de la posesión.

Es el poder que tiene una persona en relación a un bien o bienes.

La distinción entre *ius possessionis* y el *ius possidendi*

Se dice que la posesión en si misma considerada constituye un derecho, considerado como un conjunto de facultades que el ordenamiento jurídico otorga a quien tiene el bien en su poder. Este aspecto recibe el nombre de IUS POSSESSIONIS. EL IUS POSSIDENDI seria aquel derecho a poseer que tiene el que según la ley debería poseer, como el propietario, el arrendatario, el depositario. (Derecho_Guatemalteco_org, 2023)

El Código Civil la conceptualiza de la manera siguiente:



Artículo 617. Es poseedor el que ejerce algunas de las facultades inherentes al dominio.

Debe entenderse como dominio al derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y la acción de una persona, ese poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo.

Nuestro marco legal referente a tan importante institución de Derecho Civil no es claro en cuanto a concepto, ya que dicha norma únicamente indica a quien se le puede considerar como poseedor, a lo cual, impide una interpretación en sentido gramatical, en consecuencia, es necesario analizar y profundizar en la historia de la institución como tal, ya que se restringe la intención de la norma, en relación a los términos en que está expresada.

La posesión tiene relación directa con una de las ramas del Derecho Civil como lo es la Propiedad, ya que la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, con otros derechos, por ejemplo, el Usufructo, se puede poseer algo de forma legal sin tener la calidad de propietario de la misma; y con la mera tenencia.

En cuanto a su conceptualización, ha sido objeto de una prolongada controversia entre los civilistas modernos. El tema plantea tantas dificultades que las distintas escuelas del Derecho Civil se han visto obligadas a elaborar diferentes teorías al respecto. Orientaciones doctrinarias que pretenden explicar y dar un concepto partiendo de los elementos de la posesión.

Algunos autores manifiestan que posesión “es la relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento o como consecuencia de un derecho real, personal o sin derecho alguno” (Ossorio, 1981, p. 591).

Fundamentalmente es la exteriorización de la propiedad, del derecho de propiedad; o, en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión es el inicio de la propiedad. Ahora, en su sentido intrínseco, no se admite que la posesión sea la exteriorización de la propiedad. Tiende afirmarse que la posesión es una presunción legal de propiedad. (Brañas, 2005, p. 327)



Es el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que exteriorizan la intención de ejercer sobre ella el derecho de propiedad u otro derecho real. Debe diferenciarse del derecho de propiedad en razón a que la posesión es un poder de hecho en cambio la propiedad es un poder de derecho.

En la búsqueda de un concepto que permita entender a tan importante institución, como tal, resulta necesario analizar detenidamente los dos elementos fundamentales de la posesión.

- **Corpus:** elemento material de la posesión, por el cual se designa el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa. Debe de entenderse como la acción directa de dominio ejercida sobre la cosa, dicho de otra manera “la relación directa entre el poseedor y el bien poseído” (Brañas, 2005, p. 327).
- **Animus:** “elemento intencional, o sea la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario” (Brañas, 2005, p. 327). Acción volitiva que termina materializándose al momento de entrar en relación de dominio con la cosa.

De estos elementos se desprenden varias teorías que posteriormente serán analizadas, ya que como punto de partida para explicar la posesión las mismas se fundamentan en estos elementos.

3.1.2.5.1. Naturaleza Jurídica.

Se ha tratado de establecer si la posesión es un derecho o un hecho, inicialmente la Escuela Argentina del Derecho Civil manifestó que la posesión era un derecho porque confería al poseedor acciones posesorias a su favor, es decir le otorga a su titular derechos y acciones. En cambio, la Escuela Alemana sostenía que la posesión es un hecho porque en ella no hay más que una relación practica entre una persona y una cosa que se encuentra protegida por la ley y como consecuencia produce efectos jurídicos. A lo cual debe entenderse que la posesión es un poder de hecho que se encuentra protegido por ley y por ello obviamente produce consecuencias jurídicas.



3.1.2.6. Teorías sobre la Posesión.

La polémica sobre la posesión reviste especial importancia por ser el origen de las teorías posclásicas del Derecho Privado Contemporáneo y el comienzo de la reflexión sistemática sobre los derechos subjetivos. La controversia ejemplifica claramente las limitaciones del formalismo y las ventajas del realismo jurídico.

Existen factores que conspiran contra un buen entendimiento de la posesión como las fuentes romanas, las ambigüedades terminológicas y las inconsistencias de las soluciones jurídicas ante casos complejos. De ello la importancia de cada una de las teorías que, no obstante, entran en contraposición unas con las otras, las mismas concluyen en aspectos específicos que contribuyen a entender de forma general lo relacionado a la Posesión.

3.1.2.7. La posesión como Derecho Real Provisional.

En cuanto a la posesión esta es la teoría más antigua de todas. “Se remonta a los trabajos de Hahn sobre los derechos reales” (Gardeazábal, 2006, p. 5). El contenido de este trabajo instruye en cuanto a los derechos reales reconocidos, siendo estos: la propiedad, las servidumbres, la prenda y la herencia. Hahn propuso aumentar la lista, agregando la posesión. Teoría que alcanzó gran popularidad entre los más importantes juristas de su tiempo; teniendo como resultado la incorporación dentro del *jus in rem* durante los siglos XVII y XVIII.

En cuanto al enfoque histórico de esta teoría se remonta al imperio Romano, ya que la posesión no era considerada como derecho real y de ser necesaria calificarla, la misma debía de incluirse como un derecho personal ya que la propiedad era considerada única y exclusivamente sobre aquellos inmuebles privados, en cambio, al paso del tiempo las personas empezaron a ocupar los bienes públicos. Como no era posible concederles la propiedad, se les concedió algo parecido por medio del Derecho Pretorio se encontró la forma de proteger a los moradores de estas regiones concediéndoles la posesión.



Esta teoría se basó en la comparación directa con la propiedad, siendo sus argumentos los siguientes:

La posesión tiene todas las características formales de la propiedad. Los propietarios deben ser respetados por todas las personas, trátase de individuos totalmente ajenos al bien, o de titulares de derechos personales. El dueño tiene acción reivindicatoria contra asaltantes, invasores, etc. Igualmente puede dirigirse contra todo receptor de cosa ajena, cualquiera que sea su calidad (comprador, comodatario, depositario, acreedor prendario, precarista, etc.) Los poseedores, cuando son de buena fe, también deben ser respetados por todas las personas, trátase de individuos totalmente ajenos al bien como de titulares de derechos personales. El poseedor civil tiene acción publiciana de origen pretorio para que le sea restituido el bien que ha perdido por el hecho de un tercero a menos que se enfrente a un propietario. (Rengifo Gardeazábal, 2006, pág. 6)

La comparación dada por este argumento radica en la buena fe que debe tener el poseedor, quien, sin tener la calidad de propietario a través de sus actos, convence que la posesión como hecho jurídico es verdadera, lícita y justa. Actos que deben de respetarse al igual que los ejercidos por los propietarios sobre las cosas, ya que los poseedores ante la ausencia de justo título no perjudican a terceros, esto les permitía tener acceso a interdictos de recuperación y conservación ante actos que perturbara el goce de sus bienes inmuebles.

Otro de los argumentos de esta teoría radicaba en que “La posesión tiene todas las características materiales de la propiedad” (Rengifo Gardeazábal, 2006, p. 6). El propietario tiene la posibilidad de usar sus bienes libremente, gozando y disponiendo de los mismo dentro de los límites y con la observancia de las leyes, tal y como lo establece nuestro ordenamiento en materia civil, percibiendo los frutos, enajenarlos o conservarlos a su antojo. El poseedor también puede usar libremente sus bienes; siempre y cuando sea de buena fe y no existan vicios en la posesión, percibiendo también los frutos, entregar su posesión a quien desee. Así como el propietario puede arrendar, vender, pignorar, el poseedor también puede hacer lo mismo.



La posesión no tiene las mismas características temporales de la propiedad. No obstante, las similitudes entre la propiedad y la posesión, existen diferencias entre las mismas, una de las más notables, se encuentra en el tiempo. Mientras el bien no perezca, la propiedad es un derecho perpetuo que se traslada idéntico de titular a sucesor. Por el contrario, la posesión es un derecho provisional o temporal por tres razones:

- La adquisición de la posesión es originaria por regla general. Si un poseedor entrega un bien a otro, quien recibe el bien se considera como titular de una nueva posesión a menos que se pacte lo contrario.
- La posesión es provisional porque se pierde en presencia de un mejor derecho. Por ejemplo, el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado de ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.
- Es provisional, porque está llamada a convertirse en propiedad por el paso del tiempo, por medio de la usucapión.

Estas características que comparten la posesión y la propiedad permitieron la incorporación como derecho real provisional, ya que la diferencia esencial entre las mismas radica en la duración. De ello se desprende que la posesión es una propiedad provisional porque la perpetuidad es un elemento esencial en la definición de la propiedad. En cambio, se sigue la conclusión de que es un derecho real provisional dado que “la perpetuidad no es un elemento esencial en la definición de los derechos reales (hay derechos reales temporales como la herencia o las servidumbres personales)” (Rengifo Gardeazabal, 2006, p. 7).

Esta teoría se fundamenta en la analogía existente entre Propiedad y Posesión, sin embargo, existen aspectos históricos que son relevantes en cuanto a la forma de adquirir la posesión:



- Ocupación, los bienes muebles se adquieren cuando se aprehenden manualmente.
- Tradición, los inmuebles se adquieren con el solo hecho de ingresar en ellos.

En cuanto a esta teoría se excluyen muchas prácticas sociales que se toman como entregas de la posesión. Para evitar esta objeción, los defensores de la teoría han agregado un nuevo criterio argumentando en relación a los bienes muebles e inmuebles “se adquieren cuando se realiza un acto que simbolice la aprehensión física del mueble o el ingreso al inmueble” (Rengifo Gardezabal, 2006, p. 8). Esta teoría es refutable en cuanto a su característica transitoria, si bien es cierto, la posesión se vuelve temporal no se convierte en propiedad.

3.1.2.8. Teoría Subjetiva de la Posesión.

“La teoría de la posesión como derecho real provisional fue la concepción dominante entre los juristas modernos hasta la aparición del Tratado de la Posesión según los Principios del Derecho Romano” (Rengifo Gardezabal, 2006, p. 10). Savigny, fundador de la escuela histórica abandona la metodología tradicional y en su lugar, empleó las técnicas filológicas más avanzadas de su tiempo. Su propósito era reconstruir sistemáticamente la teoría de la posesión de los romanos, haciendo meditación de las innovaciones medievales y modernas. La teoría de la posesión está basada en una serie de investigaciones filológicas relacionadas con posesión civil, posesión, posesión natural, cuasi-posesión, el ánimo de poseer, la intención de dominar, el ánimo de detentar, entre otros.

Al analizar los textos romanos en cuanto a la posesión Savigny logró diferenciar la posesión civil, posesión y la posesión natural que más adelante fue reconocida como simple tenencia. En cuanto la posesión civil estableció que era posesión jurídica porque produce dos efectos jurídicos, a saber, la usucapión y los interdictos. La posesión sin más, también es posesión jurídica porque produce al menos el derecho a los interdictos. Finalmente, la posesión natural no es posesión jurídica porque no produce ningún efecto. Además, se identifica la posesión natural o posesión no jurídica con la detentación o mera tenencia.



Savigny al atacar la teoría del derecho real provisional e indicar que la misma es falsa lo hace bajo el argumento de la omisión en cuanto al estudio de las consecuencias formales o efectos jurídicos que origina la posesión. Dicha omisión limita la comprensión de tan importante y compleja institución de Derecho Civil, ya que los efectos jurídicos son el refinamiento de cualquier institución o el sentido de la misma.

Para comprender su argumento es preciso recordar que toda relación jurídica se deja analizar en un aspecto material (supuesto de hecho de la relación jurídica o requisitos jurídicos para poseer) y un aspecto formal (disposición normativa) puesto que la posesión es también una relación jurídica. En cuanto al aspecto material resulta interesante analizar no solo los requisitos considerados primordiales para la posesión, sino la acción directa de la posesión como un mero hecho de propiedad, lo que la teoría de derecho real provisional establece como analogía con la propiedad, el respeto y la libre disposición del bien; Por otro lado, el estudio realizado sobre los aspectos formales de su constitución; lo que debe entenderse como aquellos efectos jurídicos que produce la posesión.

Analizado desde el punto de vista formal, es imprescindible identificar los efectos jurídicos provocados por la posesión, siendo estos los derechos conferidos al poseedor por el hecho de tener en su poder la cosa. Varios juristas en relación al Derecho Romano solían atribuir ciertos efectos formales, tales como, el derecho de invocar por parte del poseedor los interdictos posesorios, mismos que fueron agrupados en las categorías siguientes:

- los interdictos destinados a retener la posesión. Se concedían al poseedor que se encontraba en eminente riesgo de perder la posesión. El más conocido es el interdicto *uti possidetis*. “Mediante este interdicto, el magistrado ordena que las cosas vuelvan al estado anterior a la perturbación” (Rengifo Gardeazábal, 2006, p. 9). El interdicto procedía en contra de la persona que intentaba desalojar al poseedor actual sino contra todo aquel que preparaba invadirlo. Otro interdicto de conservación era el *utrubi*, el cual

servía para conservar la posesión de los esclavos. Con la abolición de la esclavitud desapareció su aplicación.

- Los interdictos para recuperar la posesión. Los más aplicados fueron vi, clam y precario. El interdicto de vi, procedía a favor de la persona despojada de la posesión por medio de la violencia. El interdicto clam, se concedía cuando se perdía la posesión debido a actos ocultos o clandestinos. Por ejemplo, en grandes extensiones de tierra se ocupaban ciertas fracciones, pero se daban cuenta hasta que el dueño recorría en su extensión el inmueble y se encontraban frutos sembrados sin consentimiento. El interdicto precario, consistía en la tolerancia de una persona a que otra ocupara una fracción atendiendo a su situación precaria ya que la misma no tenía a donde ir exigiendo posteriormente la restitución del inmueble recibiendo una respuesta negativa del ocupante.

En cuanto a los efectos jurídicos generados por la posesión acertadamente los más importantes sin lugar a dudas son la usucapión y los interdictos. En cuanto a la presunción de propiedad y el derecho a la legítima defensa de la posesión Según Savigny, estos últimos no son efectos atribuibles a la posesión y han sido reconocidos por otras causas. Por ejemplo, “el hecho de que todo poseedor se presume dueño sería la consecuencia de un principio general que exime de prueba al demandado. La legítima defensa de la posesión sería la consecuencia de un principio general que permite a los ciudadanos defenderse contra una agresión injusta” (Rengifo Gardeazábal, 2006, p. 11).

Ahora bien, desde el punto de vista material Savigny identifico en las fuentes romanas dos elementos de la posesión: el corpus y el animus; de estos elementos bajo premisas indico “La propiedad es la relación jurídica con la cosa; Si se quiere ejercerla propiedad es necesario mantener una relación física con la cosa, y; la posesión material es el ejercicio de la propiedad” (Rengifo Gardeazábal, 2006, p. 13). El corpus es relación física con la cosa.

En relación al animus, indicaba que a la posesión natural o detentación para convertirse en posesión jurídica le hacía falta el *animus possidendi* que es la mera



voluntad de poseer y tener la cosa para sí, ya que la persona que tenga la cosa para otra era considerada poseedor natural o mero tenedor porque su voluntad reconoce a otro como dueño. Sólo el propietario tiene la cosa y no reconoce a nadie como titular de un derecho superior al suyo. En consecuencia, el *animus possidendi* es *animus domini*, esto es, la voluntad de tener la cosa como propietario.

La voluntad de la persona es el efecto fundamental para que se configure la posesión, ya que para esta teoría el *animus domini*, ya sea el hecho de obrar como propietario o dueño, es lo que a uno lo hace propietario, no la convicción de ser dueño.

Resulta conveniente analizar en base a la teoría subjetiva si la Posesión como institución de Derecho Civil tiene carácter de derecho o de hecho; y determinar a qué clase de derecho pertenece si efectivamente lo es. En cuanto a la primera, la posesión en sí misma y según su naturaleza primitiva no es más que un hecho; es igualmente indudable que produce ciertos efectos legales. Es pues, al mismo tiempo hecho y derecho, y este doble carácter es de gran importancia para el desenvolvimiento de la teoría subjetiva. La posesión en su aspecto material es un hecho. Prueba de ello está en que la posesión se puede adquirir y perder mediante la violencia, nada más opuesto a un acto jurídico. Además, la entrega de cosas originada en contratos nulos hace poseedor al adquirente. Pero en su aspecto formal es un derecho, pues produce dos efectos jurídicos concurrentes o alternativos: la usucapión y los interdictos. Pero, si la posesión es un derecho, ¿de qué clase de derecho se trata? Al respecto, Savigny escribe: "Así el derecho de los interdictos posesorios pertenece al derecho de las obligaciones y no se ocupa de la posesión sino en tanto que comprende la existencia de los interdictos". (Rengifo Gardeazábal, 2006, p. 17)

La posesión jurídica, es decir, el derecho que nos da la posesión por sí misma, consiste pues únicamente en que el poseedor pueda recurrir a los interdictos tan pronto como se introduce en su posesión. La posesión formalmente considerada, es decir, la posesión jurídica, concede el derecho a los interdictos. Como es bien sabido, tales interdictos se dirigen a restablecer la relación de hecho



con el bien, sea mediante el cese de toda perturbación, sea mediante la recuperación del bien, pero siempre con indemnización de perjuicios. En opinión de Savigny, los interdictos se conceden para proteger a las personas contra delitos y actos negligentes. Para decirlo en términos contemporáneos, la posesión jurídica concede un derecho de reparación propio de la responsabilidad civil.

Por lo tanto, la posesión jurídica es fuente de derechos personales concedidos para proteger a los ciudadanos contra delitos civiles: no es un derecho real sino un derecho personal.

Estudio de la Posesión según la Teoría Subjetiva de Savigny.

Estudio Formal de la Posesión	Estudio Material de la Posesión	Efectos Jurídicos
<p>Posesión Jurídica</p>	<p>Posesión Civil:</p> <p>Corpus + animus domini + justo título + buena fe (ej. Comprador de cosa ajena)</p> <p>Posesión Originaria:</p> <p>Corpus + animus domini (ej. Adquiriente u ocupante)</p> <p>Posesión derivada:</p>	<p>Usucapión e interdictos</p> <p style="text-align: center;">} Interdictos</p>



	<p>corpus + animus possidendi (ej. acreedor prendario)</p> <p>Cuasi posesión: Usufructuario Usuario Habitador</p>	
Posesión Física	<p>Posesión Natural o mera tenencia:</p> <p>Corpus + animus detentionis.</p> <p>Tenencia contractual: (ej. arrendatario, comodatario depositario y mandatario)</p> <p>Tenencia sobre Derecho Real: (el. usufructuario, usuario, habitador)</p>	<p>Ninguno</p>



3.1.2.9. Adquisición y pérdida de la Posesión en la teoría de la voluntad.

Examinando las doctrinas relacionadas a la forma de adquirir y perder la posesión encontramos el principio de *plurium in solidum*. En efecto, el principio mencionado implica el siguiente corolario: toda posesión continúa hasta que no empiece otra posesión y toda posesión que empieza hace terminar cualquier otra. Savigny examina una aplicación del criterio a través del ejemplo siguiente: A ocupa clandestinamente el fundo de B. C desaloja al señor A por la fuerza. ¿Ha adquirido C la posesión? El principio permite concluir que C no ha adquirido la posesión puesto que A tampoco la había adquirido (se trataba de un mero tenedor). Para que A la hubiese adquirido habría sido necesario que B se enterara de la ocupación de A. Por la misma razón, C tampoco ha adquirido la posesión (es un mero tenedor). Para que C pueda adquirir la posesión, es necesario que B se entere de la ocupación y adopte alguna actitud (si es pasiva, C adquiere la posesión por clandestinidad; si es activa, pero es repelido, C adquiere la posesión por violencia; si es activa y triunfa, B nunca habrá perdido la posesión). Este criterio también implica otra consecuencia importante sobre la adquisición, la posesión debe estar vacante para que se pueda adquirir.

En base a este criterio la regla es simple. Puede ocurrir que la cosa no tenga posesión, sea porque nunca ha sido poseída o porque el antiguo poseedor la ha abandonado. En este caso no hay ningún problema para empezarla a poseer. Pero también puede suceder que ya tenga un poseedor. En este caso, quien pretenda adquirir una posesión justa deberá negociar con el poseedor actual para que este se desapodere del bien. El resultado de la negociación tendrá que culminar en la tradición del bien (entendiéndose como la entrega voluntaria del bien). Si lo que se quiere es adquirir la posesión a toda costa, sin contar con la voluntad del dueño, tendrá que recurrir a la fuerza o la clandestinidad para dejar a la posesión vacante.

Resulta importante establecer el momento exacto en que se adquiere la posesión para esta teoría, a lo cual, la misma se adquiere cuando se reúnen sus dos elementos materiales la mera tenencia (*corpus*) y la voluntad (*animus possidenda*). Savigny estableció esta realización de ambos elementos se puede dar



por separado. Una persona puede adquirir el corpus sin el animus, o tener el animus sin el corpus. Sobre la realización del corpus propuso el siguiente criterio: “El corpus se realiza cuando se tiene conciencia del poder físico sobre el bien” (Rengifo Gardeazábal, 2006, pág. 24). En cuanto a la forma correcta de entender este principio es apreciarlo en dos momentos. En primer lugar, para que el corpus se realice es preciso que la persona tenga la posibilidad física de ejercer su influencia inmediata sobre el bien, sea porque lo ha aprehendido con su mano, sea porque ha guardado, escondido, asegurado, e incluso porque está en disposición de custodiarlo. Pero, además, es preciso que esta persona esté consciente de su poder. Por ejemplo, una cosa puede haber caído en nuestro jardín, pero si no tenemos noticia de ello, no habrá forma de que podamos ejercer nuestro poder físico para custodiarlo.

Examinando algunos casos relacionados a este principio: El cazador deja una trampa en el bosque durante el fin de semana. El día domingo, un conejo cae en la trampa. El cazador recoge la presa el martes. ¿Cuándo adquiere la posesión el cazador? ¿El domingo o el martes? En este caso puede existir el poder físico sobre el bien desde el principio, pero es sólo a partir de que se adquiere la conciencia cuando se ha adquirido la posesión, ya que el cazador todavía podría perder la presa en manos de un tercero.

Desde otro punto, la teoría de la voluntad prescribe que el *animus possidendi* sólo puede tener por objeto la idea de una cosa independiente y determinada. Con base en este principio, se extrae la siguiente conclusión: No se puede poseer una cosa que no sea totalmente independiente de otra. Por ejemplo, no se puede poseer el aro de la rueda de un carro o la columna de una casa; el que posee un todo no necesariamente posee sus partes separadas, si se posee un carro, y se separa el aro de una de sus ruedas, empieza una nueva posesión para el aro de esa rueda; si se posee un edificio, y se separan sus materiales, empieza una nueva posesión para los materiales.

En materia de pérdida de la posesión también rige el principio *plurium solidum*, (toda posesión continúa hasta que no empiece otra posesión y toda



posesión que empieza hace terminar cualquier otra) y el principio en el que la posesión debe estar vacante para que se pueda adquirir. La pérdida de la posesión se rige por el principio opuesto al de su adquisición. La posesión se pierde cuando falta al menos uno de sus elementos materiales: la mera tenencia (*corpus*) o la voluntad de poseer (*animus possidendi*).

En relación al *corpus*, este se pierde cuando termina la posibilidad mantener voluntariamente el poder físico sobre la cosa; en materia de muebles, el poder físico cesa cuando la cosa ha quedado en un sitio inaccesible o desconocido, tal es el caso de la maleta de equipaje que cae a lo profundo del mar. En materia de inmuebles, cualquier circunstancia que haga imposible la presencia del poseedor en el fundo hace perder la posesión, como inundaciones. Igualmente, el hecho de que un ocupante impida el ingreso o desaloje al antiguo poseedor por la fuerza, hace perder la posesión; el ingreso clandestino también produce el mismo efecto, pero el ocupante no adquiere la posesión hasta que el antiguo poseedor no se entere de ello. Ahora bien, en cuanto al *Animus*, este elemento se pierde cuando se tiene una nueva intención opuesta a la anterior.

Si la escuela histórica está en lo cierto y el método de los juristas clásicos es eminentemente lógico/gramatical (saber Derecho Civil es como dominar un idioma), entonces Savigny habría descubierto cuál fue la teoría posesoria de los romanos. La teoría de la voluntad es el primer resultado firme de esta concepción del Derecho y fue rápidamente acogida por la academia europea. Tal era el prestigio de la teoría que sirvió como fundamento para la formulación de otra teoría, esta vez, sobre la naturaleza misma de los derechos subjetivos.

3.1.2.10. Teoría de los Derechos Subjetivos o Teoría de la Voluntad.

La teoría de los derechos subjetivos, fue formulada por Bernhard Windscheid. El punto de partida de la teoría, al igual que en la posesión, es el análisis de las relaciones jurídicas. Según la escuela histórica, toda relación jurídica consta de dos elementos, el material y el formal. El elemento material es el que realiza el supuesto de hecho o precepto de la norma jurídica. El elemento formal es la disposición o regla de derecho que debe ser aplicada ante la ocurrencia del elemento material.



Windscheid, analizó factores comunes a todos los elementos materiales de las relaciones jurídicas. En otras palabras, Planteo la interrogante de qué clase de hechos son tomados en cuenta por el ordenamiento jurídico. En los contratos, las declaraciones de voluntad; En los delitos, la voluntad dolosa; En lo cuasidelitos, la voluntad negligente. Lo mismo sucede en la posesión, los interdictos se conceden a las personas que ejercen un control sobre la cosa fundado en una voluntad libre. Por lo tanto, concluyó Windscheid, en cuanto a los derechos subjetivos se conceden cuando hay alguna manifestación de la voluntad. Concluyendo, los derechos subjetivos son el poder o señorío de la voluntad reconocido u otorgado por el ordenamiento jurídico.

En ese orden de ideas, la posesión sería un derecho subjetivo que el Estado concede a todo aquel que tenga una cosa con ánimo de señor o dueño, con la finalidad de proteger la libre relación de las personas con las cosas, tal y como se ejemplifica en nuestra constitución, el Estado es garante de la propiedad privada. Todo aquel que poseedor que violenta, clandestina o injustamente es perturbado por otra persona en su poder o señorío de la voluntad sobre una cosa, cuenta con interdictos posesorios para protegerse. “Claro está, si bien la posesión jurídica (considerada formalmente) es un derecho subjetivo, no es un derecho real, ya que los interdictos posesorios sólo se pueden dirigir contra el perturbador actual y no contra un tercer ocupante” (Rengifo Gardeazábal, 2006, p. 32). En la posesión, no existe el derecho de persecución erga omnes que caracteriza a los derechos reales.

3.1.2.10.1. Recepción de la Teoría de la Voluntad en el Derecho Civil Latinoamericano.

La teoría de la voluntad fue acogida en Latinoamérica principalmente por Andrés Bello. Este jurista elaboró su propia teoría de la posesión con base en dos fuentes: “la teoría de la voluntad y el régimen de la posesión del Código Napoleón” (Rengifo Gardeazábal, 2006, pág. 34). Además, agregó algunas reglas de su propia autoría que buscaba hacer compatible los conceptos civiles tradicionales con los modernos sistemas de registro. La teoría no fue completamente acogida por Bello. En primer lugar, Bello adopta un vocabulario ligeramente distinto al de Savigny, en



cuanto a la posesión, consideró que los términos empleados por los predecesores de la corriente histórica generaban ambigüedad en cuanto a la conceptualización de dicha institución; Conceptualizó a dicha institución de la manera siguiente: “Toda posesión es esencialmente caracterizada por la realidad o la apariencia del dominio, no es poseedor de una finca, sino el que la tiene como suya, sea que se halle materialmente en su poder, o en poder de otro que le reconoce como dueño de ella” (Rengifo Gardeazábal, 2006, p. 33).

Derivado de la variedad de derechos reales reconocidos por las legislaciones de América Latina, se consideraba que el que no era poseedor del dominio, podía serlo de un derecho de usufructo, de uso, de habitación, de un derecho de herencia, de un derecho de prenda o de hipoteca, de un derecho de servidumbre. En cuanto a los términos posesión civil y posesión natural, empezaron a ser desconocidos; surgiendo en las legislaciones definiciones como posesión y tenencia, contrastando en que la posesión es a nombre propio y la tenencia a nombre ajeno o dicho en palabras más sencillas reconocer el derecho o señorío en otra persona. La posesión regular se conceptualizó como aquella se adquiría sin violencia, ni de forma clandestina, a través de un justo título y de buena fe; En cuanto a la posesión irregular, coincidieron las legislaciones que era aquella que carecía de estos requisitos. Si bien es cierto, y por regla general toda posesión debe de ser amparada por la ley, pero sólo la posesión regular ponía al poseedor en el camino de la prescripción adquisitiva (usucapión).

En cuanto a Bello pretendió evitar confusiones terminológicas sustituyendo posesión civil por posesión, y posesión natural por mera tenencia.

En cuanto a la transferencia y transmisión de dominio las legislaciones coincidían en que debía de exigirse una tradición; y la única forma de tradición que para esos actos correspondía era la inscripción en el registro conservatorio o también denominado de la propiedad y derechos reales, dependiendo del país en que se encontrase; mientras esta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de existencia alguna.



La inscripción es la que da la posesión real, efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee; es un mero tenedor; como los registros públicos están abiertos a todos, no debe de existir posesión más pública, más solemne, más indisputable que la inscripción.

En algunas legislaciones, la inscripción es una garantía, no sólo de la posesión sino de la propiedad; la importancia y relevancia jurídica generada por el Derecho Registral radica en la perdurabilidad de los actos y contratos inscritos en los Registros Estatales, ya que a través de los mismos se obtiene la certeza y seguridad jurídica. Por lo que todo aquel propietario, usufructuario o usuario de bienes inmuebles deben inscribir y justificar previamente la realidad y el valor de sus títulos; y claro está que no era posible obtener este resultado, sino por medio de consignas obligatorias, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración.

Concluyendo, 1a teoría de la voluntad niega la transferencia de la posesión como hecho, aunque permite excepcionalmente la transferencia de la posesión como derecho (limitada a los estrictos casos legales de la posesión derivada). En segundo lugar, 1a teoría de la voluntad niega la coposesión jurídica y admite de manera irrestricta el principio *plurium in solidum*. Como corolario de esta doctrina, es posible afirmar que la posesión resulta ser una situación puramente individual, no es ni transferible (salvo en la posesión derivada) ni compartible.

3.1.2.10.2. Teoría Objetiva de la Posesión o Teoría del interés.

Rudolph Von Ihering expone las debilidades del método formalista a través sus obras: La teoría de la posesión, el fundamento de la protección posesoria y la voluntad en la posesión, concluye con un nuevo método denominado realista. El referido método tiene como finalidad resaltar la diferencia que existe entre dos métodos de la teoría del derecho: el método formalista o dialéctico y el método realista o teleológico.

La teoría de la posesión elaborada por Ihering, es la primera aplicación relevante del realismo. Este método consiste en explicar las instituciones jurídicas



con base en el fin práctico para el que se instauraron, dejando a la lógica, la dialéctica y la filología como meros auxiliares de investigación. En el primer libro, aparece una explicación realista de la posesión. En el segundo, se presenta una explicación realista de la tenencia.

La mejor forma de acceder al punto de vista del realismo es examinar la crítica a la teoría de la voluntad. Ihering formula cuatro tipos de críticas la crítica lógica o interna, la crítica histórica, la crítica práctica, y la crítica didáctica.

Tratando de reconstruir cada una de ellas se puede resumir de la manera siguiente: En cuanto a la crítica lógica, la misma consiste en plantear cada uno de los argumentos que conducen a la teoría de la voluntad para poner en evidencia sus faltas lógicas. De acuerdo con Ihering el punto de partida de Savigny son las opiniones del jurista romano Paulo, quien niega la posesión al representante directo y el arrendatario. Paulo habría sido el primero en ensayar un principio general para explicar por qué la ley romana niega la posesión en ambos casos, no son poseedores porque les falta el *animas possidendi*. Ahora bien ¿Por qué es necesario darle explicación a una disposición legal romana? Los juristas clásicos interpretaban las normas para orientar a la comunidad sobre su correcta aplicación. Además, debían solucionar casos nuevos no regulados manifiestamente por la legislación, proporcionando soluciones coherentes. A través del tiempo, los juristas romanos desarrollaron una técnica jurídica propia que consistía en realizar construcciones jurídicas. ¿Qué es una construcción jurídica? Si trataba de explicaciones de la ley y la jurisprudencia, suministradas en forma de principios generales. Tales explicaciones servían para organizar las fuentes facilitar la aplicación de los textos legales a casos complejos y transmitir la cultura jurídica a los nuevos juristas. Pero no todos los ensayos de construcción jurídica son acertados. Algunos principios funcionan bien mientras que otros se abandonan.

De manera particular existe un ensayo fallido de Paulo que es importante recordar: *Lex Scribonia* que consistía en prohibir la prescripción de las servidumbres. Dicha construcción jurídica era lógicamente imposible, derivado que la prescripción en materia de servidumbres se realizaba por falta de continuidad en



la posesión. El problema con este ensayo de construcción no es sólo su distancia con relación al verdadero motivo de la ley sino sus implicaciones ulteriores. Si Paulo estuviera en lo cierto, nadie podría adquirir por prescripción casi ningún fundo.

Lo que Ihering quiere decirnos con este ejemplo es que, en muchos casos, las construcciones conceptuales pueden hacer pensar a los juristas que muchas soluciones convenientes prácticamente son teóricamente imposibles. Otro ejemplo de construcción jurídica fallida se encuentra en la comparación efectuada por Paulo y Papiniano (maestro de Paulo) entre la obligación contractual y la posesión. Ambos juristas parecen haber concebido la teoría de la posesión en función de esta comparación. Es cierto que en ambas instituciones la voluntad juega el papel inicial, pero Paulo parece forzar las cosas. Para él la adquisición es posible al contraer una obligación por la sola voluntad.

En cuanto a la extinción de las obligaciones, se requiere de una voluntad positiva del acreedor para liberar al deudor. Paulo no vacila en aplicar estos principios a la posesión: en ocasiones se puede adquirir la posesión por la sola voluntad, pero para perder la posesión se requiere una voluntad positiva contraria. Paulo construye así la tesis de que sólo se pierde la posesión no por ausencia de voluntad sino por la voluntad opuesta. Pero es claro que la posesión también puede perderse por simple falta de voluntad.

Respaldo su teoría a través de la crítica la teoría de la voluntad, ya que, si esta última estuviera en lo cierto, la diferencia entre mera tenencia y posesión estaría dada por el animus. El poseedor tendría la cosa para sí y el mero tenedor tendría la cosa para otro. Por lo tanto, todo mero tenedor es representante del poseedor. ¿Es esto cierto? Según Ihering, la explicación que ofrece la teoría de la voluntad no coincide con la clasificación de las calidades efectuada por los romanos.

Si la teoría de la voluntad fuese cierta, entonces el arrendatario y el comodatario tienen la cosa para ellos y no para el dueño (salvo el depositario que tiene la cosa para beneficio del dueño) serían poseedores. Lo que, si es cierto, piensa Ihering, es que el tenedor ejerce la posesión de otro. Esto no es nada extraño. En Derecho Civil, es posible que una persona ejercite los derechos de otro.



3.1.2.11. La usucapión

Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. Tal noción debe completarse con la actitud activa, si se admite la redundancia, del que prescribe, que ha de poseer durante el lapso pertinente con ánimo de dueño y sin interrupción. (Ossorio, s.f.)

El origen de la usucapión lo encontramos en el derecho romano. Etimológicamente, la usucapio proviene de los términos latinos *usu capere* (coger por el uso). El ordenamiento de aquella época configuraba esta institución como un modo alternativo de adquisición de la propiedad. Se entendía que el uso continuado otorgaba una *auctoritas* sobre la cosa en cuestión.

Sin embargo, la usucapio romana exigía importantes y destacados requisitos. En primer lugar, no se podía usucapir por cualquier motivo, sólo por uno social y civilmente justificado. En segundo término, era imprescindible la existencia de buena fe. Esta figura jurídica no suponía un despojo al anterior titular de la propiedad, ya que éste no se oponía a la situación de hecho.

La institución jurídica de la usucapio fue revolucionaria en el mundo romano, pues ayudó a esclarecer muchos casos y a resolver litigios sobre propiedad que se eternizaban en el tiempo. La institución no se aplicaba sobre todas las cosas, sólo podía desplegarse sobre la *res habilis* (cosas idóneas o usucapibles).

Otros requisitos de la usucapio romana eran la *iusta causa* y la *bona fides*, tal y como decíamos anteriormente. La primera estaba relacionada con la existencia de una relación negocial entre usucapiente y titular anterior. Por su parte, la bona fides se basaba en la convicción por el adquirente, en el momento de entrar en posesión de la cosa, de no dañar derechos de otras personas.

Regulación actual

Nuestra legislación establece en el artículo 620 del Código Civil las Condiciones para la usucapión. Para que la posesión produzca el dominio se



necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley. Posteriormente se analizará la permisibilidad del legislador contenida en la ley de titulación supletoria, ya que da apertura a la aplicación doctrinaria del animus y corpus, toda vez que permite iniciar las diligencias voluntarias de titulación supletoria sin contar con título que ampare la calidad de poseedor.

Justo título. Es justo título para la usucapión, el que, siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí sólo la enajenación.

La usucapión o prescripción adquisitiva implica la adquisición automática de la cosa, sin necesidad de una declaración judicial del derecho. El poseedor se convierte en propietario, tras consumarse el plazo establecido legalmente. Por el contrario, si se promoviera juicio sobre la propiedad, la usucapión sí debería ser probada.

La usucapión posee carácter retroactivo. Esto quiere decir que, una vez consumido el plazo, se entiende que la adquisición del derecho se produjo al inicio de aquélla.

Son susceptibles de usucapión todas las cosas que se hallen dentro del comercio de los hombres. Por otra parte, la prescripción adquisitiva exige una serie de requisitos en la posesión. En consecuencia y para que el poseedor se convierta en propietario, deben darse algunas circunstancias especiales, que analizamos a continuación:

En concepto de dueño.

Significa que el poseedor ha de tener la disposición de hecho del inmueble o cosa y ejercerla como si fuera el dueño.

Pública y pacífica.

La posesión debe ejercerse de forma que pueda ser conocida, es decir, sin clandestinidad. Tampoco puede existir violencia.



Continuada.

La posesión debe ser continuada, es decir, no haber sufrido interrupciones.

La usucapión puede ser ordinaria o extraordinaria. En la primera se exige buena fe y justo título. El plazo que se establece es de 10 años para bienes inmuebles.

Para que pueda existir usucapión es preciso que no se dé una acción en contra de la posesión por parte del titular del derecho.

La usucapión se justifica en base a dos teorías distintas:

Objetiva.

El fundamento de la figura se halla en la seguridad que aporta a las relaciones jurídicas, al consolidar las titularidades aparentes.

Subjetiva.

Justifica la existencia de la usucapión a partir del abandono o la renuncia al derecho real, por parte del titular del mismo. Cuando éste logra demostrar la inexistencia de la voluntad de renuncia, la usucapión pierde su razón de ser.

3.1.2.12. Accesión

Un modo de adquirir lo accesorio por pertenecemos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuanto produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así, se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta, y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas. También la suelen distinguir los doctores en continua y discreta (Escriche). La palabra accesión posee otros varios significados de interés para el Derecho; además de la misma cosa adquirida por accesión, equivale a consentimiento, a avenencia, a conciliación, a transacción; y también, a ayuntamiento o cópula, como eufemismo habitual en los procedimientos por delitos contra la honestidad. (Cabanellas de Torres, 1986)



El Código Civil la define como la incorporación a bienes inmuebles. Lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta, de conformidad con las disposiciones siguientes. Toda construcción, siembra, plantación u obra verificada sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario a sus expensas y que le pertenece.

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

Ahora bien, en la accesión de buena fe el dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización correspondiente; o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, solamente su renta.

En ese sentido el sembrador o edificador de mala fe. Es el que de mala fe edifica, planta o siembra en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin que tenga derecho a reclamar indemnización alguna del dueño del suelo, ni de retener la cosa.

Derecho del dueño. El dueño del terreno en que se haya edificado de mala fe, podrá pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificador.

Espín Canovas, la define diciendo que es el derecho "que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca o se incorpore más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable", cosa sobre lo que ésta produzca o se incorpore más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable".

La teoría de la accesión fue creada por los romanistas, quienes la clasificaron de la manera siguiente:



a) **Accesión de inmueble a inmueble:** Dentro de la que se incluía la avulsión: "es lo

que la fuerza del río arranca y arrastra de un campo, en una avenida repentina, y lo lleva a otro campo inferior o a la ribera opuesta cuando sea de tanta consideración que pueda conocerse y distinguirse; que consiste en árboles o en porción de terreno".

El Código Civil es limitativo en lo que respecta a esta figura pues únicamente se refiere a la segregación de una porción de terreno de una ribera que es transportada a una heredad limítrofe o inferior.

b) **Aluvión:** "Consiste en el aumento de terreno que el río, va incorporando paulatinamente a las fincas ribereñas".

c) **Accesión de mueble a inmueble:** Dentro de este rubro aparecen: la edificación, la plantación y la siembra. Lo relativo a este tipo de accesión está regulado en nuestro ordenamiento civil sustantivo del artículo 658 al 702.

3.1.2.13. Usufructo

Derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia. El usufructo se llama perfecto cuando recae sobre cosas que el usufructuario puede gozar sin cambiar la sustancia de ellas, aun cuando puedan deteriorarse por el tiempo o por el uso que se haga. Es imperfecto o cuasiusufructo (v.) cuando recae sobre cosas que serían inútiles al usufructuario si no las consumiese o cambiase su sustancia, como los granos y el dinero. El usufructo puede ser convencional, testamentario, legal y prescriptivo. El legal es el establecido por la ley en los bienes de los hijos menores a favor de sus padres, así como también en los bienes sujetos a reserva por el cónyuge bínubo. No habiéndose fijado término a la duración del usufructo, se entiende que es por la vida del usufructuario. (Ossorio, 2,000)

Usufructo es el derecho de gozar de las cosas de ajena propiedad, como el propietario mismo, pero con la obligación de conservar la sustancia". Rojina Villegas



se refiere que "El usufructo es el derecho de usar las cosas de otro y de percibir sus frutos sin alterar la sustancia de ellas, porque es un derecho sobre un cuerpo y si el cuerpo se destruye queda necesariamente destruido el derecho". (Rojina Villegas, 1998)

Puig Peña recogiendo la definición del Código Civil Francés, enuncia "el usufructo da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia". (Puig Peña, 1945)

Según Rojina Villegas, indica que el uso y la habitación es un derecho real, temporal, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma, ni sustancia y de carácter intransmisible. "El derecho real de habitación es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa. La distinción entre ambos reside en que el uso al igual que el usufructo puede constituirse tanto sobre bienes inmuebles, configurando en rigor una especie del uso. La habitación siempre es gratuita, mientras el uso lo es, pero también puede constituirse a título oneroso". (Rojina Villegas, 1998)

3.1.2.14. Servidumbre

Nuestra legislación la define como 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. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

También indica lo siguiente: La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

3.1.2.14.1. Clasificación.

Las servidumbres son continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.



Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante, sin intervención de ningún hecho actual del hombre; y discontinuas, aquéllas cuyo uso necesita algún hecho actual del 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.

Inseparabilidad. Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen. Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga.

3.1.2.15. Hipoteca

Esta palabra, de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación. (Cabanellas de Torres, 1986)

El Código Civil en su artículo 822 establece que: la hipoteca: "es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. Tres han sido los sistemas hipotecarios existentes:

a) El sistema romano, en el cual la hipoteca podía establecerse por un simple convenio, situación que condujo a la clandestinidad, pero dice -Carral y de Theresa- "La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos". (Carral y de Teresa, 1981)

b) El sistema germano, antagónico al anterior por el imperio de la publicidad que en el mismo se hizo prevalecer y que no permitió la existencia de hipotecas ocultas; y

c) El sistema francés o mixto, es el que prevalece en la actualidad.



El Código Civil, estipula cuales son los bienes que no pueden hipotecarse, siendo estos los siguientes:

El inmueble destinado a patrimonio de familia.

Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero esta condición no podrá exceder el término de cinco años.

3.1.2.16. Prenda

Derecho real de garantía que se perfecciona mediante contrato por el cual el deudor de una obligación, cierta o condicional, presente o futura, entrega al acreedor una cosa mueble o un crédito en seguridad de que la obligación ha de ser cumplida. Faltando el deudor a ella, el acreedor puede hacerse cobro de su crédito con el precio que produzca la venta en remate público de la cosa dada en prenda y con citación del deudor. La garantía prendaria es corriente en el contrato de préstamo. Desde el punto de vista del acreedor, prenda es la cosa prendada. Desde el punto de vista del acreedor pignoraticio o prendario (v.), la prenda integra además un derecho real sobre lo prendado. (Ossorio, 2000)

En el derecho romano hay tres formas de garantías, la hipoteca, la fiducia y el pignus. Este último consistía en la transmisión que, de la posesión de una cosa efectuada por el deudor, al fin de garantizar el cumplimiento de una obligación, naciendo así un derecho real sobre cosa ajena al que se le llamó "prenda" de "pignus", puño, aunque también se le hace proceder del verbo latino "prenderé", que significa agarrar. Hoy día la definición que precede ha perdido absolutidad en razón de que la distinción entre los derechos reales de garantía opera sobre la índole de la relación jurídica de esta, en la cual hay dos clases de prenda:

La ordinaria o normal, en la que el desplazamiento es de suma trascendencia puesto que constituye su esencia.

Una figura especial incorrectamente denominada prenda sin desplazamiento, que en rigor de la técnica debe llamarse hipoteca mobiliaria.



CAPÍTULO IV

DERECHO DE PROPIEDAD

4.1. Definición del derecho de propiedad

En congruencia con la evolución doctrinaria de las limitaciones, contradicciones y semejanzas de la posesión en cuanto a la propiedad es menester identificar al derecho de propiedad como el perfeccionamiento del poder que una persona ejerce directamente sobre los bienes o cosas, es decir, el poder respaldado por la tutela del Estado. No obstante, este poder se verá limitado por normas que garantizan que el ejercicio del derecho no perjudique a las demás personas. Por ejemplo, la construcción de una vivienda debe de cumplir con las normas reglamentarias de construcción del municipio y las medidas de mitigación recomendadas por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

Esta acción, como expresa el valor y dominio, tiene por objeto y por resultado hacer reconocer un derecho de propiedad a favor del que la ejerce, y a favor del deudor; sólo salvar el obstáculo que se pone a las pretensiones del acreedor sobre los bienes enajenados. Es siempre una acción meramente personal. (Cabanellas de Torres, 1986)

El Código Civil guatemalteco enuncia lo siguiente:

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.

El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. La teoría clásica define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta. La



doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad. De lo anterior se extraen las siguientes definiciones: "es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal". (Puig Peña, 1945 pp. 283:284)

4.1.1. Características

La doctrina civilista tradicional asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el "*ius abutendi*" de los romanos. No obstante, este absolutismo o arbitrario particular tiene algunas limitaciones establecidas por el Estado.

Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho impide el uso y disfrute del bien por terceras personas. En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que "nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado"

Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal no conlleva una razón de caducidad. Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, porque tal afirmación, como señala Puig Peña, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho. En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental, por cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

Sin embargo, importante resulta analizar esta característica puesto que la perpetuidad se transmite o trasciende por medio del tracto sucesivo o en su defecto



de la sucesión intestada y testamentaria, cediendo en este sentido el derecho exclusivo que le asiste sobre las cosas o bienes.

4.1.2. Elementos

El autor Castán Tobeñas explica y expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:

Sujeto activo o titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.

Sujeto pasivo. Que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, para Puig Peña, los elementos personales de la relación dominical.

Objeto del dominio. La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales.

En la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, para Puig Peña, es el elemento real del dominio privado y señala que "no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y, además, susceptibles de valor". (Puig Peña, 1945)

Contenido del derecho. Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

4.1.3. Clasificación

Se clasifica el derecho de propiedad atendiendo al sujeto, objeto y a la relación dominical en el orden siguiente:



4.1.3.1. Por el sujeto

Es de naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o corporaciones públicas y se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas; y es de naturaleza privada o patrimonial, cuando la propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica) o de varios al mismo tiempo (copropiedad).

4.1.3.2. Por el objeto

Es mobiliaria, cuando recae sobre un sujeto, que por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio; y es inmobiliaria, cuando se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro. Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.

4.1.3.3. Por la relación

Es plena, si tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario; es menos plena, cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas. Esta se subdivide en propiedad dividida, cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños, aunque para fines o provechos distintos; y en propiedad limitada o gravada, cuando el dueño está privado de alguna de las facultades de dominio. La propiedad gravada puede ser material o formal, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).

4.1.4. Teorías del derecho de propiedad clásicas y modernas

Se consideran teorías que fundamentan el derecho de la propiedad las cuales evalúan, estiman y justifican las premisas necesarias sobre cómo se establece el derecho de propiedad el cual se enumera de la siguiente manera.



4.1.4.1. Teoría de la ocupación

Para toda teoría científica se considera los principios leyes y categorías por tanto el fundamento de esto en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter *nullius* de las cosas y como la cosa que no es de nadie es del primero que la ocupa. Esta ocupación fue, al principio, transitoria, pero que tendía a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia. (De León Pérez, 2008)

Es la más antigua de las cuatro teorías insuficientes, naciendo con el renacimiento del derecho romano.

Parte de un estado de aislamiento en que todas las cosas eran *nullius*, comunes, y de un estado de naturaleza en el que el hombre sólo necesitaba extender la mano para apropiarse de los bienes que necesitase y que tan abundantemente se le ofrecían. Sostiene que la ocupación es el fundamento de la propiedad y que cuando vino el estado social esa ocupación sirvió de título justificativo del derecho. Esta teoría es inadmisibles por las siguientes razones:

a). El supuesto estado de naturaleza en que se basa viene desmentido por la misma naturaleza humana, por la razón y por la historia.

b). Confunde el origen histórico de la propiedad con su verdadero fundamento racional. Es cierto que la ocupación fue el modo originario de adquisición del dominio que transformó el derecho latente en actual; pero no es cierto que la ocupación sea el fundamento de la propiedad, pues ésta no puede consistir en un hecho arbitrario cuya estabilidad sólo dependería de la fuerza.

c). La ocupación no basta para explicar el respeto que a todos debe merecer la propiedad. (Gaviria Gutiérrez, s.f.)



4.1.4.2. Teoría de la ley

Esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica, exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza. (De León Pérez, 2008)

Según esta tesis el fundamento de la propiedad privada reside en la ley humano-positiva. Una vez constituida la sociedad y el poder civil, éste decretó, en interés de todos, la capacidad de cada uno para lograr la posesión exclusiva de las cosas y fijó las condiciones de esta apropiación, comenzando desde entonces a existir el derecho de propiedad privada. Esta teoría tiene mucha semejanza con la anterior, pues la ley, en opinión de quienes la sostienen, no es más que la expresión del consentimiento común de los asociados. Nació en el siglo XVII, y se desarrolló en los dos siguientes; sus principales representantes son: Montesquieu, en su *Espíritu de las Leyes*; Bentham, en su *Traité de Législation*; Bossuet, en su libro *La Politique tirée de l'écriture*; los revolucionarios, como Mirabeau, Tronchet, Robespierre; algunos economistas como Laboulaye, Say, Stuart- Mill. Algunos autores sostienen que San Agustín es también partidario de esta tesis; y basan su afirmación en dos párrafos del insigne maestro que dicen así; "El derecho humano es el que ha hecho que cada uno posea lo que posee". Luego añade: "Según el derecho divino Dios es el señor de la tierra y de todo cuanto contiene; ha puesto sobre ella a los ricos y a los pobres, creados por El del mismo barro; pero en virtud del derecho humano se dice: Esta granja es mía, esta casa me pertenece, este esclavo es de mi propiedad. Este se dice invocando el derecho humano, las leyes de los emperadores, porque Dios se sirve de éstos y de los reyes del siglo para distribuir entre los hombres los derechos humanos". Sin embargo, este texto no es tan claro como a primera



vista parece, pues en él se dice que Dios ha puesto sobre la tierra a los ricos y a los pobres y que Dios se sirve de los legisladores para distribuir la propiedad entre los hombres, de modo que se afirma que la propiedad procede de Dios y es, por tanto, anterior y superior a la ley humana. Esto que acabamos de decir se comprueba con otros textos del santo doctor en otros lugares de sus obras, por lo que ha de sostenerse que, según San Agustín, la propiedad se funda en el derecho natural y que la ley civil interviene para reconocerla, reglamentarla, sancionarla y garantizarla. El resumen más perfecto de la teoría de la ley humano-positiva como fundamento de la propiedad privada, lo encontramos en una frase de Bentham quien, en su *Traité de Legislation*, afirma terminantemente:

"Antes de las leyes no había propiedad: suprimid las leyes y toda propiedad desaparece". Encontramos insuficiente esta teoría por las siguientes razones:

1. La ley no crea el derecho, sino que lo reconoce, reglamenta, garantiza y sanciona. El derecho de propiedad privada, como todo derecho fundamental, es anterior y superior a la ley humana positiva. "No es la ley humano-positiva, sino la naturaleza la que ha dado a los particulares el derecho de propiedad, y, por lo tanto, no puede la autoridad pública abolirlo, sino solamente moderar su ejercicio y combinarlo con el bien común". (León XIII, Encíclica *Rerum Novarum*). Posteriormente, en la parte que corresponde, demostraremos con abundancia de pruebas el carácter natural de la propiedad.

2. Esta teoría, en vez de fundamentar el derecho de propiedad, lo destruye, pues, de un lado, no vendrían jurídicamente obligadas a respetarlo las personas que no estuviesen sometidas a la misma ley civil, y de otro, si fuere la ley humana la que hubiese creado ese derecho, la misma ley, es decir, los poderes públicos, podrían suprimirlo. De esta manera hemos terminado el estudio de las tesis que dan a la propiedad privada un fundamento falso. (Gaviria Gutiérrez, s.f.)



4.1.4.3. Teoría del trabajo

Como toda teoría el planteamiento conlleva un análisis de cómo se percibe a partir de las ponencias de las circunstancias del entorno y el enfoque que se plantea. Por ejemplo, si tomamos a una categoría de autores económicos su postura será conforme su ponencia ideológica así tenemos:

Presenta esta tesis varias tendencias que se pueden agrupar en la afirmación siguiente: la ocupación no basta para explicar la propiedad, ella sólo confiere posesión que se transforma en propiedad mediante el trabajo. Es, pues, el trabajo el fundamento de la propiedad. J. J. Rousseau, Locke, Ricardo, Bastiat, Say, Batbie, y los socialistas sostienen esta tesis. Crítica:

a). El trabajo supone ya el derecho de propiedad en las materias primas, herramientas, tierra, etc.

b). Confunde, como la anterior, el fundamento racional del derecho de propiedad con su origen histórico.

c). Si el trabajo fuera el único fundamento del derecho de propiedad, no podría darse ésta en los niños ni en las personas incapacitadas, las cuales carecerían de la posibilidad de ser propietarios aún en los bienes de consumo lo que equivale a negarles el derecho a subsistir. Así mismo, no podrían ser objeto de propiedad privada aquellos bienes que son utilísimos en la forma en que los ofrece la naturaleza. De allí que fuera tan lógico H. George cuando afirmaba que el suelo no podía ser objeto de propiedad privada pues no procede del trabajo humano, es anterior a él y produce frutos sin su concurso; afirmación falsa por serlo el principio en que se apoya, a saber, que el trabajo es el fundamento de la propiedad.

d). El trabajo es un hecho, y un hecho no basta para legitimar un derecho. Los hechos no fundamentan los derechos, éstos deben tener su razón de ser en un ordenamiento jurídico determinado, sea éste positivo o natural. Esta observación es, precisamente, la base de las teorías del contrato y de la ley, que detallaré a continuación. (Gaviria Gutiérrez, s.f.)



Esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica, exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza. (De León Pérez, 2008)

4.1.4.4. Teoría de la convención

Esta teoría se fundamenta en la humana comprensión, en virtud de que el estado de aislamiento en que vivieron los hombres, por el que ocupaban las cosas que querían hasta que el contacto de las unas con las otras les hizo convenir en renunciar a las ocupadas o apropiadas por los demás, a trueque de obtener igual respeto para las que cada uno ocupó. Asimismo, señala que los actos aislados del hombre tales como la ocupación o el trabajo, no pueden constituir el derecho de propiedad porque éste lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad. (Andrino López, 2012)

4.1.4.5. Teoría del derecho natural

El derecho de propiedad privada tiene su verdadero fundamento en el derecho natural, concebido éste como una participación de la ley eterna en la criatura racional.

Por lo tanto y, como consecuencia lógica y clara de esta afirmación, estableceremos que la actividad estatal debe limitarse a reconocer, reglamentar, garantizar y sancionar la propiedad, teniendo en cuenta su función social.

Esta es la opinión de los grandes teólogos católicos, con Santo Tomás a la cabeza, y modernamente ha sido establecida y aclarada en las tres encíclicas sociales:

- a). *Rerum Novarum* de León XIII.
- b). *Quadragesimo Anno*.



c). *Divini Redemptoris*, de Pío XI. (Gaviria Gutiérrez, s.f.)

lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad

También en esta teoría se plantea que las tierras son, por derecho natural, propiedad del Estado. En otros términos, las tierras pertenecen a todas las personas en común, porque todas las personas razonables y libres tienen el mismo derecho y el mismo deber de perseguir sus fines y de cumplir su destino por sí mismas, y por tanto son responsables de esta búsqueda y de este cumplimiento. Aquí se aplica el principio de igualdad de condiciones que exige que todos podamos aprovechar por igual los recursos que la naturaleza nos ofrece para ejercer nuestros esfuerzos. (Walras, 2008)

4.1.4.6. Teoría del orden racional de Hegel

El derecho en cuyo contexto se da cabida a la cuestión de la propiedad es ante todo el Derecho privado romano, en la medida en que definido por la relación la "*utilitas singulorum*", tiene por objeto al individuo libre, a diferencia del no libre, en cuanto persona, es decir, en situación de capacidad jurídica. De ahí parte Hegel: el individuo es persona en la medida en que tiene el Derecho de poner su voluntad en toda cosa, y de este modo, como «propietario» de una «posesión que es propiedad», se relaciona con otros individuos libres en cuanto personas (...).

De acuerdo con ello, se excluye del concepto de persona todo lo que pertenece a la subjetividad de la personalidad; ésta, junto con todo "lo que pertenece a la particularidad" es "indiferente" para el individuo en cuanto persona en sentido jurídico (...). Con la misma rigidez, Hegel limita la teoría de la propiedad a la relación de personas a través de cosas establecida en el Derecho privado. Expresamente rechaza la intromisión de toda cuestión acerca de la propiedad que no sea planteada por el derecho, tal como la «exigencia que se hace a veces de igualdad en la repartición de la tierra o de cualquier otra riqueza existente» o «que todos los hombres deben tener un ingreso suficiente para sus necesidades». Incluso



la cuestión de «qué y cuánto poseo» es «contingente para el derecho» y “pertenece a otra esfera”. (Ritter, 1982, pp. 167:168)

En este contexto se sitúa la teoría de la propiedad de Hegel. A diferencia de todos los intentos de la época de derivar la propiedad de una construcción de su surgimiento o deductivamente de la naturaleza humana tal como en la filosofía de la escuela, la Filosofía del Derecho, en cuanto “captación de lo presente”, parte de las relaciones establecidas en el Derecho civil, en el que seres libres, en su carácter de personas, están unidos entre sí a través de cosas con el carácter de propiedad. Pero aquí reside también su dificultad. La libertad fundada en la propiedad que Hegel pone al comienzo del movimiento que conduce a la realización de la libertad tiene fuera de sí todas las relaciones sustanciales del ser humano. Por eso Hegel llama al derecho privado «derecho abstracto»; la “esfera exterior de la libertad” que corresponde a la propiedad (...) es, en cuanto lo “contrario de lo sustancial” solo algo formal, pero esto significa, sin embargo, que para llegar a lo esencial haya que pasar de la propiedad del Derecho civil a la moralidad, la familia, la sociedad y el Estado. (Ritter, 1982, p. 175)

4.1.4.7. Teoría del orden sociológico

Existe un punto nuclear de la construcción de Durkheim que afecta sensiblemente a su percepción de la cuestión social en el campo típico de las relaciones entre capital y trabajo en cuanto fuerzas productivas de la sociedad. Durkheim «excluye al trabajo del fundamento de la propiedad», con ello se opone a toda una ampliamente corriente de pensamiento de crítica económico-social, relativa a los modos de adquisición de la propiedad y sobre el trabajo como fundamento de dicha institución. Para una amplia corriente de pensamiento (tanto liberal como socialista) la actividad humana constituye fundamento de la apropiación legítima de la riqueza (“principio propiedad-trabajo”). Esta cuestión jurídica de la apropiación legítima de los bienes fue uno de los centros de atención de su obra póstuma, «Lecciones de sociología». Él rechaza el principio según el cual la propiedad proviene del trabajo. La propiedad puede ser respetable, aunque no esté basada en el



trabajo. Entiende que si ello no fuera así habría que decir que la propiedad, tal como existe actualmente y tal como ha existido desde que existen sociedades es en buena parte injustificable. Pero realmente discutible es su posición consistente en afirmar de modo contundente que “«en ningún caso» el trabajo por sí mismo puede convertirse en la causa generadora de la propiedad”. Para él, el derecho de propiedad está fundado en la naturaleza de las cosas, por lo tanto: en la naturaleza de la voluntad; y en la naturaleza de la humanidad y los vínculos que ésta mantiene con el globo.

Esta teoría justificativa le parece superior a la teoría del trabajo como título de apropiación. Afirmando su «carácter sagrado», concluye que “el derecho de propiedad de los hombres no es más que un sucedáneo del derecho de propiedad de los dioses. Por ser las cosas naturalmente sagradas, es decir, propiedad de los dioses, han podido ser apropiadas por los profanos. Y el carácter que hace la propiedad respetable, inviolable y, por consiguiente, hace la propiedad, no es comunicada por los hombres al suelo, no es una propiedad que sea inherente a los hombres y que de ellos haya descendido hasta las cosas. Es en las cosas donde ha residido originariamente, y de las cosas que ha subido hasta los hombres. Las cosas eran inviolables por sí mismas en virtud de ideas religiosas, y es secundariamente que esta inviolabilidad, convenientemente atenuada, moderada, canalizada, pasó a manos de los hombres. El respeto a la propiedad no es pues, como, se dice con frecuencia, una extensión hacia las cosas impuesta por la personalidad humana, ya sea individual o colectiva. Hay otra fuente, exterior a la persona. Para saber de dónde viene hay que averiguar cómo los hombres o las cosas adquieren carácter sagrado”. Ese carácter sagrado de la propiedad no le viene del hombre. El derecho de propiedad es de origen religioso; la propiedad humana no es más que la propiedad religiosa, divina, puesta al alcance de los hombres gracias a cierto número de prácticas rituales. Piensa que aquí las religiones traducen, en forma simbólica, las necesidades sociales, los intereses colectivos. Podemos pensar entonces, afirma, que las creencias religiosas que hemos encontrado



en la base del derecho de propiedad cubren realidades sociales que expresan metafóricamente. La propiedad actual se vincula a las creencias místicas que hemos encontrado en la base de la institución. Examina la regulación de la propiedad en el Código civil, y aprecia que ninguna de las maneras de adquisición enumeradas implica la idea del trabajo: “Si la venta me transmite la propiedad de una cosa, no es porque esta cosas haya sido producida por el trabajo de quien, me la cede, ni tampoco porque lo que yo doy en cambio sea resultado de mi trabajo, sino porque una y otra cosas son regularmente poseídas por aquellos que las intercambian, es decir, que la posesión se basa en un título regular. En el derecho romano el principio está aún más manifiestamente ausente. Podemos decir que, en el derecho, el elemento esencial de todas las formas de adquisición de la propiedad «es la aprehensión material, la detención, el contacto». No es que el hecho físico baste para constituir la propiedad: pero siempre es necesario, por lo menos en su origen. Por otra parte, lo que muestra «a priori» que esta idea no ha podido afectar, o por lo menos afectar profundamente, el derecho de propiedad, es que es de origen muy reciente. Es solamente con Locke que aparece la teoría según la cual la propiedad no es legítima si no está basada en el trabajo. (Monereo Pérez, s.f.)

4.1.4.8. Teoría del contrato social

Como el contrato social trata de la relación causal que emerge de la sociedad con la clase política dominante que hace a la vez la representación del poder político que ejerce el Estado hacia su población y principalmente a sus ciudadanos donde el juego del control social y el poder se ejerce de manera armoniza en el fenómeno, pero de coyuntura en hacer propio de la sociedad como se detalla a continuación.

El contrato social, a la vez que creó la sociedad, instituyó o garantizó la propiedad privada. Gracia, Puffendorf, Wolff, Rousseau, Barlamaqui, Heinecio y otros sostienen esta doctrina con la variante de que, mientras unos creen que el pacto puso término a la comunidad de bienes por los inconvenientes de ésta, substituyéndola con la propiedad privada, Rousseau



supone que la propiedad es anterior al pacto, derivándose del trabajo unido a la ocupación y que el convenio sólo tuvo por objeto garantizarla. Kant sistematizó la teoría distinguiendo tres períodos: 1. Período de preparación durante el cual el hombre ocupó las cosas. 2. Período de la propiedad provisional durante el cual el hombre transformó las cosas con su trabajo, creando sobre ellas una especie de propiedad provisional, pero que no era verdadera propiedad por no crear en los demás la obligación de respetarla. 3. Período del pacto social: en el cual los hombres convinieron tácitamente en respetarse sus derechos sobre las cosas, apareciendo así la propiedad definitiva y completa. (Gaviria Gutiérrez, s.f.)

4.1.4.9. Teoría de la personalidad

El uso del término "persona" se encuentra hoy en día extendidísimo. Se echa mano de él en ámbitos muy diversos, como el jurídico, el de la ética o el de la metafísica, pasando, por supuesto, por el del lenguaje coloquial del día a día. Y el significado que se le asigna es ciertamente distinto en cada uno de estos campos. Lo que se entiende por "persona" en el plano de la ética no es lo mismo que lo que se entiende en metafísica o en el ámbito del derecho. A lo cual se suma que, a su vez, el sentido que se da a tal término en cada uno de estos ámbitos es distinto del comúnmente asumido en el lenguaje corriente. Ello es la fuente de muchos malentendidos conceptuales, que llevan a serias confusiones a la hora de dar cuenta de las cuestiones para cuya consideración se echa mano de tal término.

Las "personas" en sentido jurídico. El ámbito jurídico será el que aquí nos deba interesar principalmente. En éste, la personalidad jurídica se define de un modo dualista, por una parte, como la capacidad de obrar, de actuar en el tráfico jurídico, y, por otra, de tener responsabilidades legales -aunque se asume a menudo lo contrario, estos dos componentes no tienen por qué ir vinculados, como insistiré más adelante. De acuerdo con esto, las personas en sentido jurídico serán todas aquellas entidades a las que el derecho reconoce deberes y prerrogativas legales. Ahora bien, por otra parte, el



término "persona jurídica" ha sido asimismo acotado para denotar aquellas personas en el sentido jurídico arriba expuesto que no son seres humanos, tales como pueden ser las empresas, asociaciones, fundaciones, etc. El motivo por el que se ha introducido este segundo sentido del término radica en la aceptación común de la idea de que los seres humanos serían personas no sólo jurídicas, sino también en sentido natural. De esta manera, se acotaría el significado dado a este vocablo con el fin de distinguir a aquellas personas que únicamente serían personas en un sentido legal... (Horta, 2011)

La importancia radica en proporcionar la personalidad jurídica para ser centro de sujeto de derecho lo cual conlleva a tener el derecho de propiedad, por ende la personalidad jurídica que se embiste a la persona le hace meritorio de poseer la capacidad de contratar y hacer posible el acceso a la propiedad de la tierra.

4.1.5. Concepción individualista del derecho de propiedad

Para el individualismo se presenta una concepción subjetiva del derecho que a la vez es una presentación filosófica de cómo (la persona, individuo) se halla frente al poder establecido del colectivo social, como se erige entonces una autoridad que de la certeza jurídica y como a través del mismo el derecho se establece a decir que se garantice el mismo, claro está que la concepción deja en claro cómo se llega a la libertad del individuo en el colectivo y como fundamenta su derecho tanto en que exista una institución que se lo garantice.

El modelo posesivo individualista de la propiedad les transmite un carácter absoluto a los derechos y deja en la penumbra otras características de la propiedad que deberían enriquecer nuestra concepción de los derechos subjetivos. (...) es vital considerar la relación que la propiedad tiene con la libertad, también hay que destacar su relación con la seguridad. La propiedad individual no es viable sin una autoridad legal que la asegure. La propiedad "pierde su significado sin la seguridad. Por propiedad entendemos aquello que se reconoce como nuestro y que no se nos puede sustraer fácilmente. De ahí la conexión entre propiedad, ley y gobierno. La propiedad en un



derecho que requiere de protección y reconocimiento colectivos” (Cristi, 2007, p. 25)

De otra parte, el derecho de propiedad se tenía como un derecho natural. La propiedad privada era consustancial al hombre. Para el derecho romano la propiedad era un derecho inmutable, permanente, perpetuo, exclusivo y absoluto. "*Plenan in re potestas*". Las ideas individualistas que imperaban en la época de la revolución francesa colocaron el derecho de propiedad como el derecho individual por excelencia. De esas ideas está impregnado el Código de Napoleón. El carácter de derecho natural, inviolable y sagrado, del derecho de propiedad, exigía que el Estado cumpliera acá su exacta misión de simple gendarme. Así lo había planteado la Constitución de los Estados Unidos, de la misma manera que lo dijo la declaración de los derechos de los revolucionarios franceses. Con razón se ha señalado a la revolución francesa como una revolución burguesa. El Código de Napoleón ha sido llamada el Código de los propietarios. Uno de los redactores del Código, *Portalis*, se expresaba de la siguiente manera en la exposición de motivos que precede al título del dominio: "...bien lejos de que la constitución de los dominios y el derecho de propiedad haya destruido la justicia y la moral, ha contribuido a su desenvolvimiento y firmeza'. Para dar a cada uno lo que es suyo, fuerza es que cada uno tenga alguna cosa ... " (Ochoa Carvajal, 1984, p. 336)

Es cierto que, como consecuencia del gran movimiento originado con la revolución francesa, el derecho fue adquiriendo, como ya lo hemos dicho, un marcado carácter individualista. El Estado estaba obligado a guardar los derechos subjetivos, pero no a meterse en ellos. No debía intervenir. Imperaba la libertad contractual. Todo esto partía de una premisa equivocada, pues se daba por cierta la igualdad entre las partes. Esa autonomía de la voluntad, como la consagran nuestros códigos, tiene ese marco histórico. Alessaridri, en un hermoso artículo sobre el contrato dirigido se expresa así: "La autonomía de la voluntad tal como la consagran el Código Civil Chileno



y los Códigos Extranjeros vigentes, es la aplicación en materia contractual de los principios liberales e individualistas proclamados por la Revolución Francesa y que alcanzaron su mayor auge durante el siglo XIX. Si los derechos, se dice, son meras facultades que la ley reconoce a los individuos para que puedan desarrollar su personalidad y satisfacer sus necesidades, si la libertad es la base de la actividad humana, claro está que aquellos pueden obrar como mejor les plazca, no siendo, naturalmente, contra el orden público ni las buenas costumbres. Consecuencia de ello es que la voluntad sólo debe ser limitada en casos extremos... Estas exageraciones de la teoría de la autonomía de la voluntad unidas a las transformaciones económicas, políticas y sociales de la época en que vivimos, han provocado severas críticas en su contra" (Ochoa Carvajal, 1984, p. 338)

Ya el Estado tiene que asumir un papel activo y no de simple gendarme. Ya las relaciones entre individuos no pueden ser ajenas al Estado, consciente, ahora, de que hay que proteger a la parte débil y propugnar por el desarrollo social. De tal manera, la autonomía de la voluntad hay que ponerla en su sitio. El Estado se presenta en todos los renglones de la economía y por allí se vincula a los contratos. Se crean mecanismos para evitar injusticias. Aparece la teoría de la lesión. Se consagra el principio de que prima la intención de las partes sobre lo escrito para beneficiar a los terceros. La noción de orden público se va extendiendo. La libre discusión en los contratos empieza a declinar pues el Estado empieza a fijar pautas inviolables frente a elementos esenciales como el precio. Acá volvemos a encontramos con la propiedad y su manifestación principal que lo es sobre la tierra. A nivel agrario se empieza, en América Latina, con los procesos de reforma agraria, buscando una mejor distribución de la tierra. (Ochoa Carvajal, 1984, 341)

4.1.6. El valor, el dominio, extensión y limitación del derecho de propiedad

Los inmuebles fueron dotados de seguridades en lo concerniente a la celebración de los actos jurídicos, mientras que los muebles no despertaron el



mismo interés. "*Res movilis, res vilis*" fue expresión que se acuñó para describir la situación planteada. En la actualidad hay muebles de mayor valor económico que, en muchos casos, superan el valor de la tierra; de ahí que la tendencia no sea nivelar las dos especies, sino hacer desaparecer algunas disparidades en el régimen jurídico. (Caicedo Escobar, s.f., p. 273)

La movilización del valor de la propiedad no es más que el crédito territorial en funcionamiento (a cuyo fomento y fortalecimientos tienden los ordenamientos modernos) consistente en convertir en factor del tráfico el valor en lugar de los inmuebles, o sea, en valorizar el capital representado por las fincas, haciendo que entre en consideración en el mercado, volviéndolo circulante. (Caicedo Escobar, s.f., p. 296)

(...) las facultades del dominio equivalen al pleno aprovechamiento de una cosa, sin otras limitaciones que las que resultan del orden jurídico y del poder de disposición del propietario". La doctrina divide en dos categorías las facultades que integran el dominio: (...) Esta categoría, la doctrina la subdivide en clases:

- Facultades de disposición *strictu sensu*: Hace referencia a la posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo con su voluntad. El propietario transfiere su derecho a otra persona.
- Facultad de gravar: Es imponer una limitación sobre un bien, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. A título de ejemplo, se puede señalar la hipoteca o la prenda.

El derecho de propiedad en la concepción romanista era considerado con facultades ilimitadas. Sin embargo, en el derecho moderno dicha concepción ha dejado de tener validez en virtud de que, en los diferentes ordenamientos jurídicos, se regulan limitaciones y obligaciones para los propietarios. Las limitaciones de la propiedad pueden ser legales, o sea las que están establecidas en las leyes. En nuestro Código Civil están contenidas en los Artículos 473 al 484, y el 465 que regulan el abuso de derecho. Las limitaciones legales obedecen al interés social, ya que la convivencia social exige la

necesidad de la subordinación de los intereses privados a los intereses colectivos. (De León Pérez, 2008, pp. 10:11)

4.1.7. Acceso a la tierra

En Guatemala como en muchos países latinoamericanos existe un problema con el acceso a la tierra que data desde la época colonial, un tiempo histórico con el problema que se ha agrandado y no se resuelve, algunos ponentes sobre el hecho del acceso y la tenencia de la tierra lo manifiestan como un conflicto social, económico, y estructural del sistema estatal el cual deja la violencia misma sistémica y estructural del Estado, escuchar en las noticias, desalojos, invasiones, usurpaciones, conflictividad agraria, son parámetros de temas que están establecidos en el cotidiano social.

4.1.7.1. Breve reseña histórica

Uno de los principales elementos de la situación agraria y del mercado de tierras en el país se refiere al desarrollo histórico del acceso a la tierra (Carrera, 1998). Merced al proceso de conquista, la Corona Española se apropia de los territorios indígenas maya-quiché (Morales, 1994). En un principio se conformó la Audiencia de Guatemala (1543), que luego pasó a constituir la Capitanía General de Guatemala, con jurisdicción sobre toda Centroamérica. En ese contexto se emprende el “repartimiento de tierras” y la “encomienda de indios”, mecanismo de compensación por servicios prestados al rey que otorga la propiedad del suelo a manos privadas. En el estudio referido (Morales, 1994) sobre la legislación agraria, se reconoce que la sociedad en general interpreta que: a) el Estado es el propietario de la tierra y el impulsor del sistema agrario; b) presume el reparto de tierras del Estado en forma gratuita, y c) que la adjudicación en propiedad está condicionada a la posesión del inmueble por parte del beneficiario. La reforma agraria en Guatemala se iniciaría con el decreto 900 de 1,950, que permitió otorgar tierras a campesinos, sobre todo en la boca costa sur, utilizando propiedades del Estado y aquellas privadas que estuvieran ociosas, incluyendo predios de una compañía bananera.



Las expropiaciones de tierras se indemnizaron por medio de bonos. Se dispuso que los predios entregados tuvieran tamaño suficiente para mantener a las familias campesinas. El proceso se interrumpió en 1,954 con el derrocamiento del presidente Arbenz mediante una invasión proveniente de Honduras. Las tierras entregadas se devolvieron a sus antiguos dueños. A fines de los años cincuenta y en la década de los sesenta se procedió a parcelar tierras y fincas nacionales en la boca costa sur, que dieron lugar a los llamados parcelamientos agrarios (predios de 20 hectáreas de tamaño); algunos ejemplos de este proceso se encuentran en Nueva Concepción, La Máquina, Caballo Blanco y otros. Luego, en los años setenta se formaron las Empresas Asociativas Campesinas (ECAS) sobre la base de las fincas confiscadas a propietarios alemanes durante el conflicto de la Segunda Guerra Mundial. Estas fincas, generalmente cafetaleras, se ubicaban de preferencia en la boca costa sur y en el Norte Bajo, en el departamento de Alta Verapaz, y no se parcelaron legalmente, sino que mantuvieron su unidad productiva, aunque se reconoce que informalmente la mayoría de los beneficiarios trabaja de forma individual. Entre la década de los sesenta y los ochenta se desarrolló el llamado proceso de colonización en El Petén y Norte Bajo y en la Franja Transversal del Norte, en todos los casos en territorios reconocidos como propiedad del Estado. Como resultado, grupos de campesinos se constituyeron en cooperativas o fueron beneficiarios individualmente. En el presente siglo la ocupación territorial se extiende a los lugares más distantes de los centros urbanos de importancia. El conocimiento e interpretación de este proceso ayuda a entender la situación de la tenencia de la tierra en Guatemala y el deterioro de los recursos naturales renovables. La ubicación de poblaciones humanas en estos territorios ha sido el mecanismo más utilizado por el Estado en las últimas cuatro décadas para dotar de tierra a los campesinos y mitigar la presión sobre el recurso. (Carrera, 2000, pp. 7:8)



4.1.7.2. Uso de la tierra

Se entiende que uno de los factores preponderantes en el desarrollo de los colectivos sociales lo constituye el uso de la tierra, desde las grandes sociedades industrializadas hasta las sociedades llamadas en desarrollo, esto porque la función del uso de la tierra no solo se limita a la explotación del mismo como bien y recurso natural, se puede decir como punto de vivienda para urbanizar o como una parcela para producir productos naturales, claro está que no solo es a esos dos aspectos de uso, también debe considerarse el aprovechamiento de minerales que están inmersas en ella.

En Guatemala la ocupación y la intensificación del uso de los territorios han provocado un mayor uso de materia y energía procedente de los ecosistemas naturales, provocando su reducción. Persiste la demanda de tierras, y se observa que los hogares rurales dependen en gran medida de los productos del bosque y de la producción agrícola; esta combinación de elementos ha provocado la ocupación de tierras para usos agropecuarios, reduciendo la cubierta boscosa y aumentando el espacio territorial de asentamientos humanos. La ocupación del territorio presenta, entonces, un ordenamiento caracterizado principalmente por la demanda para diversos usos, pero que también demuestra una historia de desigualdades en el acceso. (Universidad Rafael Landívar, 2006)

Debido a la ausencia de oro, los conquistadores españoles advirtieron en las condiciones naturales del territorio y la población los medios para acumular riqueza y poder mediante su explotación. Esto solamente fue posible con los mencionados “repartimientos”, tanto de la tierra como de indios, para la reproducción de la fuerza de trabajo como lo menciona (Martínez, 1971). En este contexto, el uso de la tierra en Guatemala está históricamente ligado a la tenencia del recurso; durante el período posterior a la conquista española se realizaron plantaciones y recolecciones de árboles nativos utilizados como colorantes y, desde la época liberal hasta nuestros días, se han introducido cultivos para la agro-exportación. Así, inició el



desarrollo de relaciones económicas basadas en la acumulación de tierras y en el trabajo forzoso de la población. Esta situación permitió una distribución basada en el latifundio y el ejido (período colonial), latifundio-minifundio (período de la Reforma Liberal de 1871) hasta la época actual. Los censos de los últimos 50 años muestran que la situación de la tenencia de la tierra no ha variado sensiblemente (...). En cuanto al uso de las tierras, se ha observado que el latifundio las ha ocupado principalmente con cultivos de tipo extensivo para la exportación.

El minifundio –donde se hace agricultura de subsistencia– produce granos básicos, esencialmente maíz y frijol. Desde el período colonial hasta nuestros días, este sector se ha ocupado del mercado interno, en circunstancias distintas a las del latifundio, pues no se le ha brindado la misma atención (a excepción del período de 1944 a 1954 cuando el mercado interno se fortaleció con el apoyo estatal, incluyendo la crianza de ganado bovino). A partir de 1954 este sector sufrió una gran contracción en la producción, lo que implicó el inicio de la importación de alimentos.

Entre 1979 y 2000 el uso agropecuario ha tenido un incremento de aproximadamente 10% en relación con el total del territorio. La comparación a nivel departamental permite verificar la dinámica de uso y de la diferenciación en cuanto a regiones respecto al nivel de especialización de la agricultura. (Universidad Rafael Landívar, 2006, pp. 13:14)

4.1.7.3. Tierras en propiedad

Las tierras como se ha identificado en base a los registros históricos se basan en las relaciones de poder que las clases sociales han establecido a partir del periodo colonial, puesto que la tierra paso a ser el tesoro que se encontró para fortalecer la acumulación de la riqueza y así constituir elites económicas en el país, en este caso la propiedad ha sido establecida como fuente del poder económico y para el caso se debe defender en un Estado creado como fue al principio que responda a la protección de la propiedad privada a fin que esta mantenga una certeza y seguridad jurídica.



Para entender la estructura social y política de Guatemala se hace necesario conocer la distribución de la tierra. La información más reciente que permite el análisis de esta situación está en el Censo Agropecuario de 1979, realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE); esta información refleja la persistencia en los desequilibrios de ingresos y disponibilidad de recursos, al mostrar la concentración de tierra en pocas manos. 20 años después, el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (Baumeister, 2003), mediante un estudio, revisó los datos del Censo Agropecuario de 1979 y los compara con la información recabada en la Encuesta Nacional de Condiciones de Vida (ENCOVI, 2000), proceso llevado a cabo también por el INE. De acuerdo con tal estudio, la desigualdad en el acceso a la tierra no ha sufrido cambios y no hay variaciones drásticas en la concentración de la tierra. (Universidad Rafael Landívar, 2006, p. 15)

La tierra en propiedad es considerada por las personas como quien la posee con una titulación que sea garante de ella, y para el caso en Guatemala existe no solo el título de propiedad registrada privada, también existen titulaciones públicas y titulaciones municipales, algunas en trámite de la titulación supletoria, y otras con certificación de propiedad.

4.1.7.4. Regulación jurídica

La regulación jurídica en Guatemala sobre la propiedad de la tierra ha sido ostentada por las instancias que han garantizado a la clase dominante la certeza jurídica de la propiedad, sin embargo esta no ha sido considerada desde la colonia como una premisa, y aunque desde el inicio se dio la adquisición de la tierra por conquista, repartimiento y posesión no siempre se contó con la base jurídica, con el desarrollo de la sociedad y la independencia de la corona española se plantean formas de asegurar jurídicamente la tierra.

Históricamente, la carencia de catastro por más de un siglo a partir de la creación del Registro General de la Propiedad en 1,877, ha generado una serie de problemas ante formas variadas, contradictorias e imprecisas que



garanticen una plena integración jurídica-espacial de los predios en el territorio nacional.

La falta de certeza y seguridad respecto de la posesión sobre la tierra, la incertidumbre deviene de varias situaciones.

- Predios con inscripción en el Registro General de la Propiedad, pero con cuya ubicación física y geoespacial es difícil de ubicar. Es decir, existe falta de identidad entre los inmuebles, situación que en su mayoría es observada por los órganos jurisdiccionales al emitir sentencias apegadas a derecho, pero injustas a la realidad.
- Diversidad de traslape entre predios. Esto derivado a la falta de aplicación de medidas geo referenciadas y de la mala fe de las personas, puesto que, mediante declaraciones juradas ante Notarios en ejercicio indican ser poseedores legítimos de bienes inmuebles, cuando en realidad solo se busca la obtención de un documento que dé la apariencia de legalidad de la tenencia o posesión.
- La no existencia de sistemas de información respecto de la propiedad municipal, comunitaria y de sus distintas formas de distribución. Esto a la falta de interés de los gobiernos municipales y la falta de cumplimiento de las funciones de la Dirección Municipal de Planificación.
- Derivado de lo anterior, en municipios donde la municipalidad no ha definido procesos de adjudicación, la incertidumbre crece entre aquellos comunitarios que no han podido acceder a tales mecanismos.
- Reclamos basados en derechos históricos sobre las tierras comunales. (Registro de Información Catastral, 2009, p. 5)



4.1.7.5. ¿Como se obtiene la propiedad?

Existen diferentes formas, actos, circunstancias que dan nacimiento o la obtención del dominio con sus variantes. Los actos y hechos jurídicos a los que se consideran en la ley para el reconocimiento del surgimiento del dominio.

“Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio de un determinado sujeto” (Vásquez Ortiz, 2002)

Los hechos a los que se refiere la doctrina, pueden devenir de la naturaleza como en el caso de aluvión; de la legislación, como en el caso de la expropiación forzosa, y de la voluntad humana plasmada en la realización contractual, constituyendo los dos últimos, en rigor de la técnica, actos jurídicos por ser calificadas por la participación del hombre. (Brooks Salazar, 2009)

En el derecho romano la propiedad podía adquirirse de dos maneras: per *universitatem* (a título universal) y a título singular. Se realizaba la adquisición en la primera forma cuando el adquirente sucedía al transmisor en una universalidad patrimonial, todos sus elementos activos y pasivos, derechos reales, créditos y obligaciones. Se operaba este medio principalmente en la sucesión por causa de muerte. Se adquiría a título singular cuando la adquisición tenía por objeto una o más cosas singulares.

“Los medios de adquirir el dominio a título singular se dividían en dos clases: medios del derecho civil (*ius civile*) y medios del *ius gentium*. Los primeros fueron instituidos por el **ius civile**, con destino exclusivo a los ciudadanos romanos. Los segundos fueron creación del *ius gentium*, y se extendían a los no ciudadanos, como a los peregrinos. Los medios adquisitivos propios del *ius civile* fueron: *la mancipatio*, *la in iure cessio*, *la usucapio*, *la adjudicatio* y *la lex*. Los del *ius gentium* fueron: la ocupación, la tradición, la accesión, la especificación, la percepción de frutos, la confusión y la *commixtio*”. (Medellin, 2000)

“Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad, pero aún ninguna parece haber alcanzado el relieve de la tradicional, extendiéndose por



el modo de adquirir el acto o hecho jurídico, cuyo efecto según la ley es la transmisión de la propiedad y de los derechos reales en general". (Vásquez Ortíz, 2002)

Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. En el primer caso, es ejemplo típico la usucapión, también denominada prescripción adquisitiva. En el segundo, puede ponerse como ejemplo la ocupación de un bien que no ha pertenecido antes a nadie.

Es cuando el adquirente no recibe derechos de ninguna otra persona, sea porque en el momento de la adquisición el bien adquirido nunca fue o no era más el objeto de un derecho preexistente, o bien porque la ley suprime o transforma, en beneficio del nuevo adquirente, el derecho preexistente. Dentro de los modos originarios aparecen en primer término aquellos que dan lugar a un derecho primigenio sobre el bien adquirido y que son:

a) La actividad creadora del hombre.

b) La ocupación, que consiste esencialmente, en el hecho de tomar una cosa no perteneciente a nadie, con la intención de adquirir la propiedad (*res nullius*).

c) La accesión, es un modo de adquirir la propiedad basada en la incorporación de elementos extraños a las cosas de nuestra propiedad. Puede ser de mueble o inmueble natural o artificial. Existen también modos originarios que suponen la extinción de un derecho persistente sobre el bien adquirido como lo es la accesión artificial que se produce en virtud de la intervención del hombre fusionando dos cosas de distinta pertenencia, dando lugar a que desaparezca uno de los dos derechos de propiedad. El principio de que lo accesorio sigue a lo principal esclarece esta situación. (Brooks Salazar, 2009)

Modos derivativos. Cuando preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en



virtud de una relación jurídica. Por ejemplo, cuando se realiza una compraventa, y por razón de ella un bien pasa a ser propiedad de otra persona.

Implica la transmisión de un derecho preexistente por un autor a un sucesor. En cuanto a los modos derivativos de adquirir el dominio, existen cuando un derecho correspondiente a determinada persona es transmitido a otra en virtud de un título legal. Esta operación puede operarse de diversas maneras: (Brooks Salazar, 2009)

a) A título universal. Se da cuando la titularidad de un patrimonio es subrogada totalmente por una persona. Como esta substitución no puede tener efecto por negocios entre vivos, sólo puede realizarse por causa de muerte, es decir este tipo de transmisión sólo opera a través de la sucesión mortis causa.

b) A título particular. Este modo de adquisición está referido a cosas concretas y no a universalidades por lo que es el medio generalizado en las relaciones jurídicas de tráfico, puede ser mortis causa como los legados o bien por negocio entre vivos, como la compraventa o la permuta.

c) A título oneroso. Las adquisiciones a título oneroso se producen cuando la parte transmitente recibe a cambio una compensación de índole económica que le permite el equilibrio de su patrimonio.

d) A título gratuito. Surge cuando a cambio del bien, sin recibir ninguna prestación a cambio, en el ánimo de la persona que cede un bien hay ánimo de liberalidad, como consecuencia aumenta el patrimonio del que recibe y disminuye el patrimonio del cedente.

e) A título intervivos. Se realiza durante la vida de las personas, de los sujetos interesados, en este sentido encontramos todos aquellos actos propios del tráfico mercantil, cualquier acto jurídico que represente una transmisión del dominio de derechos sujetos durante su vida se producen aquí.

f) Por causa de muerte. El presupuesto esencial para que tenga lugar es que el titular de los bienes muera, esto nos lleva a la teoría de la herencia de la sucesión. (Brooks Salazar, 2009)

4.1.8. Leyes que sostienen el derecho de propiedad y acceso a la tierra

En Guatemala se establecen las categorías que detentan el derecho, acceso, uso, regulación y certeza del acceso a la tierra las cuales se mencionan a continuación.

- Constitución Política de la República: inicia con el artículo 39 que dicta lo siguiente: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.” (Asamblea Nac. Constituyente, 1985)
- El Código Civil: en su apartado, artículo 464 dicta lo siguiente: 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. Y a decir bien el artículo 468 lo siguiente: El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. También el artículo 466 nos indica sobre derechos del perjudicado: El que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido y a la vez el artículo 469 sobre la reivindicación de la propiedad, el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. (Decreto Ley 106, 1963)



- Ley del fondo de tierras: es una ley que regula lo pertinente al acceso de tierra como lo indica su artículo número 2: Fontierras es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible a través de proyectos productivos, forestales agropecuarios e hidrobiológicos. (Congreso de la República de Guatemala, 1999)
- El decreto 1551 Ley de Transformación Agraria: esta ley crea el Instituto de Transformación Agraria el cual mantendrá lo normado para la transformación del agro en Guatemala como lo indica el artículo 1 de la ley: Se crea el Instituto Nacional de Transformación Agraria con jurisdicción en todo el territorio de la República. Tendrá a su cargo planificar, desarrollar y ejecutar la mejor explotación de las tierras incultas o deficientemente cultivadas, así como la modificación del medio agro-social. (Congreso de la República de Guatemala, 1962)
- Ley del registro de información catastral: este decreto le da vida al registro y le deja lo siguiente como lo indica el artículo 2: El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado. (Decreto 41-2005, 2005)

4.1.8.1. Ley de titulación supletoria

Definición de titulación supletoria: Se define como: “la serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de



autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales”.

En la doctrina, escasamente se nos habla de lo que constituye la titulación supletoria puesto que se considera a este procedimiento, como su nombre lo indica, supletorio de situaciones no bien reguladas en los distintos ordenamientos adjetivos civiles.

En el articulado se establece que: El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

Para el ejercicio de titular propiedades los cuales se hayan bajo la posesión (en uso constante) este puede realizar el acto de titularlo supletoriamente siempre y cuando el parámetro este en lo permitido, en ese sentido la normativa vigente establece que: Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva. (Decreto número 49-79, 1979)

Por consiguiente, la existencia de este cuerpo legal tiene como objetivo regularizar la posesión de bienes inmuebles dotándolos de certeza y seguridad jurídica, encontrando entonces el legislador una alternativa jurídica para solucionar el conflicto histórico de la tenencia y posesión de bienes en nuestro país. No obstante, importante resulta atender a las limitantes o prohibiciones que la misma normativa contempla, puesto que además se prevén acciones que no busquen la regularización sino la confusión legal. Por ejemplo, existe prohibición expresa en cuanto a no titular bienes inmuebles que ya se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad, buscando el procedimiento de la referida ley para evitar la



radicación de procesos sucesorios intestados o testamentarios, o en su defecto, informar al Estado sobre la vacancia de la herencia.

4.1.9. Principios del registro de la propiedad

- **Principio de consentimiento.** Este principio consiste en que para realizar el registro debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, lo cual implica un acuerdo de voluntades con la participación del verdadero titular. Para que se pueda inscribir un contrato o acto este debe de otorgarse por quien tiene derecho para realizarlo.

El acto de suscribir o acordar para la modificación de la situación jurídica de un inmueble necesita de la clara manifestación de voluntad, por parte del interesado. El consentimiento se manifiesta de dos formas en el proceso registral, la primera manifestación se da al momento de acordar el acto jurídico y la segunda se da al inscribirlo para que surta efecto el consentimiento inicial. (Blanco Cruz, 2015)

- **Principio de publicidad.** El Régimen Público de la Propiedad se creó para dar seguridad jurídica frente a terceros y publicidad a la propiedad y posesión de todos los bienes inmuebles y de algunos muebles y a los gravámenes y otras limitaciones que los restrinjan. Existen varias formas de dar publicidad respecto de la propiedad o derecho que una persona tiene sobre un bien. Por ejemplo, el poseedor de una cosa mueble tiene la presunción de que es su propietario; tratándose de la prenda, se desposesiona del bien al deudor como forma de publicidad, etcétera. En cambio, cuando se trata de bienes inmuebles, la publicidad se da a través de la inscripción en el Registro Público, pues la simple posesión o celebración de un contrato, no otorgan seguridad jurídica frente a terceros. Si esta



institución no existiera, sería casi imposible investigar quién es el titular de un inmueble, y cuáles son los gravámenes que lo limitan. (Pérez Fernández del Castillo, 1990)

- **Tracto Sucesivo.** El tracto sucesivo es un principio por medio del cual se vinculan las adquisiciones por el orden sucesivo de los titulares registrales para darles continuidad con respecto al tiempo para que en ello refleje el historial sucesivo de cada finca matriculada. El principio del tracto sucesivo contempla la posibilidad de evitar inscripciones dobles, a este se le denomina tracto breve, donde la ratio legis, es evitar una inscripción previa de carácter transitorio y formularia que encarece y retrasa el procedimiento registral. El Código Civil guatemalteco regula el tracto sucesivo en los artículos 1130 y 1134. (Blanco Cruz, 2015)
- **Legalidad.** El principio de legalidad, es por el cual todo actuar y decisión de la administración debe aplicarse a la ley, por este principio se presume que todo lo registrado lo ha sido legalmente: y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama Calificación Registral. La legalidad, en materia registral, consiste en que “todo documento al ingresar al Registro, dentro de su procedimiento de inscripción debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos.” El principio de legalidad implica que los documentos que se quieren inscribir en el Registro de la Propiedad reúnan los requisitos que exigen las leyes para su registro, sometiéndolos a examen y calificación. La legalidad en materia registral se manifiesta por medio de una calificación, efectuada por un humano, la cual es llevada a cabo conforme a pautas fijadas anteriormente. La tarea de calificar involucra constatar apreciando



calidades del acto jurídico para cerciorarse de la legalidad de éste.
(Blanco Cruz, 2015)

- **Inscripción** El principio de inscripción alude a la mecánica registral, por medio de la cual se extraen de los títulos llevados al registro, los datos relevantes y esenciales para la inscripción y publicidad del estado registral de la situación registrada. El principio de inscripción implica un acto potestativo y rogado por medio del cual se efectúa un asiento en el Registro de la Propiedad, referente a un bien inmueble. Si bien es cierto, la transmisión de la propiedad se verifica por el contrato es necesaria su inscripción para que esta pueda ser oponible ante terceros. Los derechos nacidos extra registralmente, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección, por la presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.
(Blanco Cruz, 2015)

El Código Civil guatemalteco contempla, como señala MUÑOZ mencionado por (Blanco Cruz, 2015), ciertos actos y documentos que deben inscribirse en el registro:

1. Títulos que acrediten el dominio de inmuebles y los derechos reales sobre estos.
2. Títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifique o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y otros derechos reales sobre inmuebles.
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.



6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta a propiedad horizontal y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente cuando sea por más de un año.

7. Ferrocarriles, canales y obras públicas de índole semejante, medios de transporte aéreo y marítimo y los gravámenes sobre cualquiera de estos bienes.

8. Títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.

9. Concesiones otorgadas por el ejecutivo para el aprovechamiento de aguas.

10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.

11. Posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.

12. Declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia por la que se modifique la capacidad de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción.

13. Edificios que se construyan en predio ajeno, ingenios, beneficios, maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente.

14. Automotores y demás muebles identificables por números y modelos de fabricación. (Muñoz & Muñoz Roldán, 2005)

- **Especialidad.** El principio de especialidad es aquel cuyo fin es determinar características esenciales del inmueble como su valor, naturaleza jurídica del derecho, acto que le dio origen, los intervinientes en el acto, fecha del título y nombre del funcionario que lo autoriza "Por la aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular. (...) En Guatemala este principio se aplica en determinar con precisión la finca, el derecho y el titular de estos. El principio de especialidad lleva implícita la necesidad de la exactitud al momento de la inscripción, ya que no debe haber dudas con respecto a los datos relativos a lo que

se registra y al interesado en realizar el acto registral. (Blanco Cruz, 2015)

- **Principio de legitimación.** La legitimación es uno de los principios más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión. Carral y de Teresa dice que: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica." Por su parte, Landaria expresa que: "La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica del poder de realizar un acto jurídico con eficacia. Algunas veces la legitimación se asimila a la apariencia jurídica. En efecto, debemos tomar en cuenta que la apariencia es la causa de la legitimación porque, si se tienen suficientes elementos para presumir la titularidad de un derecho, éste llega a ser válido. (Pérez Fernández del Castillo, 1990)
- **Principio de rogación.** La inscripción en el Registro Público de la Propiedad se realiza a instancia de parte y nunca de oficio. Es potestativo solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones. Este principio está estrechamente ligado con el consentimiento, pues en la mayoría de los casos, la petición de inscripción debe ser hecha por el titular registral. (Pérez Fernández del Castillo, 1990).
- **Principio de consentimiento.** Para que en los asientos del Registro Público de la Propiedad exista una modificación, es necesario la voluntad del titular registral o de quien lo substituya. En sentido negativo, nadie puede ser dado de baja en el Registro sin su consentimiento tácito o expreso. (Pérez Fernández del Castillo, 1990).



- **Principio de prelación o prioridad.** Uno de los pilares de la seguridad proporcionado por el Registro Público de la Propiedad, es la relación o prioridad que tiene un documento y el derecho o contrato contenido en él inscrito o anotado preventivamente. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido casi en todo el mundo que *prior tempore, potior jure*, éste, según nuestro tema, puede interpretarse y transformarse en "el que es primero en registro es primero en derecho".
- **Fe pública registral.** El principio de fe pública registral es una manifestación de la presunción de exactitud y legitimadora que posee el registro. Según la fe pública registral el registro se reputa siempre exacto en el contenido de sus asientos, y en consecuencia se le protege con carácter absoluto en su adquisición. Es importante mencionar que el principio de fe pública registral protege a tercero que adquiere confiando en la exactitud de lo que consta en el registro, confiando en quien le transmite y su legitimación para la transmisión del bien. (Blanco Cruz, 2015)

4.1.9.1. Tramite de la titulación supletoria

Conveniente resulta indicar que, el legislador al plantear una alternativa jurídica para dotar de certeza y seguridad jurídica la posesión de bienes inmuebles emite una normativa de carácter adjetivo, tomando en consideración que la parte sustantiva se encuentra reconocida en el Código Civil, es decir, realiza una integración de normas a efecto de garantizar la obtención de un justo título para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta situación surge como respuesta a las necesidades históricas de la población para acceder a la tierra, toda vez que, si bien cierto la creación del Registro de la Propiedad garantizó el control estatal de



una parte de los bienes que contaban con título acreditativo de propiedad; sin embargo, gran parte de la extensión superficial de la que se compone el país no se encontraba registrada.

Actualmente para la obtención de un título inscribible en el Registro de la Propiedad es necesario atender a disposiciones procedimentales que se encuentran establecidas en varias normas ordinarias, integrando este procedimiento con normativa del Código Civil, la cual, establece lo relacionado a las condiciones de la prescripción adquisitiva; la Ley de Titulación Supletoria que establece los requisitos necesarios para iniciar el procedimiento de inscripción del derecho posesorio; el Código Procesal Civil y Mercantil que define el tipo de proceso, que en este caso es un proceso especial a través de las diligencias voluntarias; y son voluntarias puesto que no existe litis, salvo el derecho de terceros con mejor derecho para oponerse en el diligenciamiento a través de un juicio ordinario de oposición o en su defecto dentro de los diez años siguientes a la emisión del auto aprobatorio de las diligencias voluntarias de titulación supletoria para requerir mediante juicio ordinario la nulidad de las referidas diligencias. Además, en el referido cuerpo legal se establecen los requisitos esenciales del escrito inicial, formas de las notificaciones, audiencias de declaración de testigos, diligenciamiento de inspección ocular por parte del juez de asuntos municipales, discernimiento de cargo de expertos medidores e intervención de la Procuraduría General de la Nación.

En cuanto al escrito inicial, debe dirigirse al juez de primera instancia en materia civil por competencia en relación a la ubicación del inmueble o en su defecto por la competencia delegada por la Corte Suprema de Justicia, toda vez que pueden existir más de dos juzgados de primera instancia en un mismo departamento.

Si con la documentación adjunta y las peticiones se ajustan a lo regulado en las normas citadas el juez procede a darle trámite y ordena notificar el contenido de las actuaciones a las personas que figuren como colindantes, ordenando la publicación de edictos en el Diario Oficial, que en este caso el Diario de Centro América, para el solo efecto de que las personas que aparecieran con interés en el



inmueble se manifiesten al respecto haciendo valer su derecho de oposición. De igual forma, en los estrados del Juzgado de Asuntos Municipales o tableros de información a la población se manda a que los edictos permanezcan fijados por treinta días, esto con el afán de garantizar la publicidad de la petición del titular.

Además, discierne los cargo del agrimensor, ingeniero o medidor empírico, dependiendo la cantidad de extensión superficial que pretenda titularse, para que éste se apersona al lugar y proceda a realizar las medidas del inmueble objeto de titulación y contar con otra fuente de información para cotejar que, lo que se describe en el escrito inicial y lo que informa el juez de asuntos municipales coincida a cabalidad.

Debe conferirse audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronuncie en relación a la calidad de los testigos propuestos antes de llevar a cabo la declaración testimonial y al final para que verifique que el procedimiento cumple a cabalidad con lo requerido en la legislación.

Al realizarse todas las diligencias correspondientes, el Juez procede a emitir el auto aprobatorio y en este momento se integran las disposiciones contenidas en la Ley del Organismo Judicial. Y es importante diferenciar que al ser una cuestión en la que no existe litis y por la naturaleza del proceso no es una sentencia la que emite. En ese sentido, el Código Civil únicamente refiere que en el Registro de la Propiedad se inscribirán las posesiones que se acrediten en título supletorio sin indicar el tipo de resolución. Recordando entonces que para nuestro sistema de justicia existen tres tipos de resoluciones: decretos, autos y sentencias.

En este contexto, el título supletorio no es más que la certificación del auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria emitido por el Juez de Primera Instancia, el cual se remite con hoja de seguridad al Registro de la Propiedad para que se proceda a su inscripción, adjuntando para los efectos legales correspondientes el plano presentado por el experto medidor propuesto por el titular. No obstante, el cumplimiento de los formalismos legales a la inscripción de derechos posesorios debe esperarse un máximo de diez años para convertirse en derechos de dominio, situación que de oficio o a requerimiento de parte se procede



a realizar las anotaciones correspondientes, y es hasta ese momento que el poseedor perfecciona la suposición legal y se convierte en propietario.

CAPITULO V

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA POSESIÓN Y LA PROPIEDAD EN SIPACAPA

5.1. Documentos históricos

Los documentos históricos son esas fuentes que nos dejan plasmado un momento en la historia de los pueblos, los hay de distintas categorías, desde documentos de registro personal privado hasta aquellos de registro público, son esos tesoros de un valor incalculable toda vez nos acercan a realidades del entorno y el contexto en que se escribieron.

Como lo indican (Cascón-Katchadourian, Ruiz-Rodríguez, & Herrera-Viedma, s.f.) Definir qué es un documento histórico parece un objetivo bastante fácil: es todo aquel que tiene una importancia centrada en su valor para el conocimiento de la historia. Eso es lo que se desprende, por ejemplo, en la terminología archivística de la Dirección General de Archivos Estatales (España. Dirección de Archivos Estatales, 1995), cuando define el valor histórico del documento como el que este posee “como fuente primaria para la historia”. No hay que olvidar que la medida de ese valor histórico puede depender de la subjetividad de determinados usuarios. Por eso se hace necesario establecer unas normas específicas referentes a la conservación de tales documentos.

A la hora de poder definir lo que entendemos por documentación histórica es preciso aclarar, en la medida de lo posible, lo que entendemos primero por documento, pues a pesar de que, en un primer momento, tengamos claro qué significa una palabra de uso tan corriente, enseguida hemos de ajustar su significado para no incurrir en inexactitudes o vaguedades. Ya en el diccionario de la Real Academia tenemos una serie de acepciones de tal palabra con la intención de abarcar sus distintos significados. La primera de ellas dice así (sub voce documento):



“Diploma, carta, relación u otro escrito que ilustra acerca de algún hecho, principalmente de los históricos.”

En tal definición encontramos, por un lado, un elemento general: “...escrito que ilustra acerca de algún hecho...”, para seguidamente acotar un elemento concreto: “principalmente de los históricos”. Y en la acepción tercera amplía los objetos susceptibles de ser considerados documentos: “Cosa que sirve para testimoniar un hecho o informar de él, especialmente del pasado. Un resto de vasija puede ser un documento arqueológico.” (Cascón-Katchadourian, Ruiz-Rodríguez, & Herrera-Viedma, s.f.)

La documentación histórica sirve de base para aclarar la propiedad, ha constituido un mecanismo de registro para validar el dominio de la tierra, en Guatemala existen varios hechos aclarados históricamente a través de los documentos que se poseen, y estos tienen varias aristas a considerar puesto que en algunos casos no eran documentos que se hayan extendido por capricho entre particulares sino poseen un valor institucional se cita un ejemplo de documentación de tierras del pueblo indigena kakchiquel...

La historia reflejada en los textos incluidos en el "Trasunto..." empezó casi medio siglo después de esos hechos bélicos. En 1569, el Presidente de la Audiencia de Guatemala, Francisco Briceño, entregó las tierras de Tecpán —consideradas en aquella época como las más productivas de Chimaltenango— al español Alonso Gutiérrez de Monsón, con la única condición de no mantener en ellas ganado vacuno, para no dañar los labrantíos de los agricultores kaqchikel que aún vivían allí. Casi un siglo después, otro español, de nombre Francisco de Argueta, adquirió aquellos terrenos e introdujo vacas, lo que llevó a los indígenas —encabezados por su alcalde, Pedro López Expanxay— a quejarse ante la Audiencia de Guatemala y, de paso, a reclamar la propiedad de su antiguo territorio.

Para hacerlo, compilaron una serie de documentos del siglo XVI conservados cuidadosamente por las autoridades locales, todos ellos escritos en lengua kaqchikel, en los cuales se detallaban las lindes



tradicionales de su territorio. Además, en una de las muchas demostraciones de manejo y organización de la información nativa, confeccionaron una suerte de historia de los Xpantzay, tratando de establecer hasta donde se hundían sus raíces en aquel terruño suyo para así legitimar su reclamo ante las autoridades de la Colonia. El proceso duró un lustro, hasta 1663. Ya sea por las razones que argumentaron o por las formas que utilizaron para hacerlo, la Audiencia terminó dando la razón a los comuneros de Tecpán y devolviéndoles sus tierras. (Civallero, 2019)

En algunos municipios de la Republica de Guatemala se mantiene el modelo de propiedad comunal, donde la propiedad privada como tal queda solo en la palabra de los que tienen el dominio de la tierra puesto que jurídicamente no se cuenta con títulos privados de propiedad el caso que se documenta es el siguiente:

(...) "Para el año 2009 en el Municipio, el régimen de la propiedad es comunal municipal, según la Oficina Municipal de Planificación -OMP- el título de propiedad está a nombre de la municipalidad. Se encuentra dividido en siete fincas, de las cuales cinco se encuentran compartidas con el municipio de Nahualá, con una extensión de 600 caballerías (...) de terreno. Ambos Municipios son copropietarios, por 10 cual en este Municipio no existe la propiedad privada." (Carrero Medina, 2011)

En el contexto de la investigación se logró establecer que los municipios de Esquipulas Palo Gordo del departamento de San Marcos y Cuilco en el departamento de Huehuetenango se encuentran en las mismas condiciones que el municipio de Sipacapa en el Departamento de San Marcos. A través de la investigación documental se estableció que históricamente en Sipacapa los vecinos originarios adquirieron las tierras por compra y posterior adjudicación del Estado de una mayor extensión territorial superficial, perfeccionando en este sentido la posesión que a criterio del ingeniero Antonio Camey propuesto por las autoridades comunitarias como medidor y ratificado por la sección de tierras del Ministerio de Gobernación los vecinos las habían ocupado de forma ancestral, y por ende, consideró que era procedente dar certeza y seguridad jurídica ratificando las



medidas reales de aquel municipio que sufrido tantas anexidades y modificaciones en su division politico administrativa, fue entonces que el Estado encontró la alternativa jurídica para solucionar los conflictos que se habian generado entre los municipios vecinos.

5.1.1. Documentos jurídicos

Para el caso de interpretar la necesidad de plantear ante el Estado a fin de que este haga valer derechos se utiliza el instrumento jurídico público, es decir que al hacer valer los derechos de posesión y dominio de la tierra es necesario contar con documentos de carácter jurídico, y como bien se interpreta a decir de los juristas el documento jurídico es aquel que pueda garantizar ante la supremacía del poder social (Estado a través de sus instituciones e instancias) el ejercicio del derecho.

“Se entiende por "documento jurídico" en estas notas todo escrito (desde un texto normativo o una sentencia hasta una simple carta) redactado para producir efectos jurídicos por sí mismo o para servir de algún modo a la tramitación de un procedimiento jurídico.

Estas consideraciones generales se refieren a cualquier documento jurídico, sea su autor un particular, un letrado, una autoridad pública o sus colaboradores en la función de gobierno.” (Miras, s.f.)

El documento juridico tiene la particularidad de constituir una fuente de descisiones que son tomadas por las personas y con ello se quedan estipulados actos asi como hechos que suscitan en el devenir de los procesos causales sociales, por lo que se considera que los documentos juridicos deben de contar con ciertas características las que se describen a continuación:

La dificultad de la gestión de la documentación jurídica viene dada principalmente por la estructura propia de los documentos jurídicos. Esta documentación es aquella “generada en la creación, aplicación, difusión e investigación del derecho”. Esta información jurídica tiene características propias:



Fuentes: son muy concretas que se pueden identificar bien de acuerdo con el órgano de origen del documento o bien por unas publicaciones especializadas como pueden ser boletines oficiales.

- Documentos tipificados: es un documento que define una acción u omisión concretas, a las que se asigna una pena o sanción. La ley y la sentencia son los tipos más comunes, pero también están las resoluciones, convenios y actas.
- Documentos controlados: se ejerce un fuerte control principalmente en lo que se refiere a la seguridad de su contenido y a la fiabilidad del texto.
- Vigencia limitada: esta vigencia viene dada por las disposiciones de derogación (procedimiento a través del cual se deja sin vigencia a una disposición normativa).
- Lenguaje empleado: siempre especial y propio.
- Publicidad: es muy importante dar a conocer estos documentos jurídicos para que se pueda poner en práctica lo que ordenan. (UNEMI, s.f., p. 7)

Lo anterior cabe en mención toda vez se necesita el parámetro de cómo entender que los documentos jurídicos son planteados para darle la validez y la certeza jurídica de los actos o los hechos que se describan y que tienen relevancia para hacer efectivo el derecho para el caso de estudio el derecho de propiedad.

5.1.2. Certificaciones municipales

En el municipio de Sipacapa, por costumbre, la posesión de los inmuebles se respalda con intervención de las autoridades municipales. Por ejemplo, el síndico municipal, a requerimiento de los otorgantes, practica inspección ocular en presencia de los colindantes del inmueble objeto de adquisición para establecer su ubicación, existencia real, empíricamente realizar las mediciones del mismo y verificar la veracidad de las colindancias, trasladando un informe al alcalde municipal, situación que consta en las actas de compra venta de derechos posesorios que a criterio de las autoridades municipales el actuar se fundamenta en lo que para el efecto establece el numeral 2 del artículo 1574 del Código Civil.



En la mayoría de los casos el alcalde es requerido para documentar el tracto sucesivo, de la compraventa de fracciones o totalidades de bienes inmuebles, sin embargo, no se cuenta con un registro catastral o registro de venta de derechos posesorios que permita tener un mejor control sobre la jurisdicción del municipio. En ese sentido en Sipacapa existen tres documentos con los cuales las personas consideran ejercer la legítima posesión de los inmuebles que son: actas municipales en las que consta la compraventa de derechos posesorios; escrituras públicas que contienen contratos de compraventa y declaración jurada unilateral de derechos posesorios que pretenda elevar a la categoría de instrumento público todos aquellos documentos privados de compraventa con firmas legalizadas o sin firmas legalizadas ante Notario en ejercicio, compraventas verbales, donación entre vivos pura y simple adquirida de forma verbal y herencia verbal (figuras que nuestro ordenamiento jurídico sustantivo no reconoce, puesto que, la donación es uno de los contratos solemnes definido en nuestra legislación, el cual, obligatoriamente debe de constar en escritura pública y para el término herencia debe observarse lo regulado en cuanto a la sucesión testamentaria o intestada); Y en una menor cantidad escritura registrada. (Yaqué Pérez, y otros, 2016)

5.1.3. Escrituras publicas

La compra o venta de un bien inmueble (casa, terreno, finca rustica o urbana) conlleva un procedimiento para realizar el acto jurídico, ya que la manera de garantizar el derecho que le asiste a los particulares sobre los bienes inmuebles en su mayoría se realiza con intervención de un Notario en ejercicio en el faccionamiento de la escritura pública, convirtiéndose en el documento legal que proporciona certeza y seguridad jurídica.

Para Cabanellas la escritura pública es: "El documento autorizado por notario u otro funcionario con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico."

En Guatemala, cuando interviene un Notario en ejercicio para realizar el contrato de compraventa de un bien inmueble el mismo se redacta en escritura pública, documento que da certeza jurídica al tracto sucesivo; sin embargo, por cuestiones culturales y ante el poco conocimiento jurídico de quienes intervienen el



contrato entienden que, si el inmueble está inscrito en el Registro de la Propiedad es una “escritura registrada”; en cambio, si no tiene registro le denominan “escritura pública”. Términos que son mal empleados, puesto que, en la función asesora el Notario debe de aclarar que todas las escrituras son públicas, indistintamente el contrato o negocio jurídico que en ellas se plasme. En ese sentido, se adquiere la propiedad por compraventa o en su defecto se compran los derechos posesorios, respectivamente.

5.1.4. Interpretación de los resultados de entrevistas a profesionales del derecho

La identificación de parámetros de trabajo de Notarios del municipio plasma evidencia de lo que ellos consideran el problema generado por la posesión de bienes inmuebles en Sipacapa ante lo inviable que resulta la desmembración registral del título municipal, provocando falta de certeza o seguridad jurídica, aunque exista intervención municipal o notarial, esto derivado a la costumbre que impera en el municipio. En ese sentido y en observancia al derecho consuetudinario Guatemala como Estado ha reconocido el derecho de los pueblos originarios a partir del convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) el cual se explica lo siguiente:

El convenio se aplica a los pueblos en países independientes, considerados indígenas por el hecho de descender de poblaciones que habitaban en el país o en una región geográfica a la que pertenece el país en la época de la conquista o la colonización o del establecimiento de las actuales fronteras estatales y que, cualquiera que sea su situación jurídica, conservan todas sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas, o parte de ellas. (Organización Internacional del Trabajo (OIT), 2014)

Según este apartado el cual ha sido reconocido por Guatemala se tiene consideración sobre actos propios jurídicos que deben de respetarse, ahora bien, el mismo acuerdo define una situación de tierras el cual se describe así:



Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados, deberán tomarse medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto, deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes. (Organización Internacional del Trabajo (OIT), 2014). Es pues la anterior premisa fundante para la realización del reconocimiento de la tenencia de la tierra en sus formas y condiciones existentes, claro está que lo oportuna fuese que sean reconocidos tales derechos posesorios en cuanto el entorno cultural y el contexto lo ha limitado de esa forma, a continuación se realizará la valoración de lo investigado en el área geográfica de selección del tema con los notarios propios y profesionales que están en pleno trabajo sobre el problema de las tierras:

Los resultados que se presentan fueron recopilados a través de entrevistas las que estuvieron dirigidas especialmente a los Notarios y autoridades municipales involucradas en el manejo del derecho a la tierra en el municipio de Sipacapa, se inicia con lo escrito en la pregunta y se redactó ya con estilo lo recopilado.

1. ¿Considera usted que es un problema que los poseedores de bienes inmuebles del municipio de Sipacapa no cuenten con un título registrado?

A esta pregunta la respuesta en su totalidad fue “Si”

Con una breve descripción del por qué, y esto se relata así:

No se tiene certeza y seguridad jurídica en relación a la posesión de los bienes inmuebles, situación que genera ambigüedad por ser un tema que no se aborda de forma legal para encontrarle una solución jurídica, ya que cuando surgen conflictos sociales relacionados a la posesión resulta evidente la zozobra de las personas.



- 2. Algunos poseedores comparecen ante Notario en ejercicio a realizar declaración jurada unilateral en donde se haga constar la forma que adquirieron los derechos posesorios para el solo efecto de contar con un documento para poder vender o titular de forma supletoria el inmueble, ¿considera que la titulación supletoria es la alternativa legal para solucionar el inconveniente de no contar con título registrado?**

Para la respuesta a esta interrogante la respuesta fue No, con un 60% de los entrevistados y un Si, con un 40% de los entrevistados.

El relato sobre el paradigma establecido fue el siguiente:

Entre las posturas de los profesionales del derecho se logró establecer que se tiene el conocimiento de la existencia previa del título de propiedad registrado, debiendo entonces buscar una solución legal al asunto, esto en atención a las prohibiciones reguladas en la Ley de Titulación Supletoria. De igual forma, otro profesional indicó que una declaración jurada no daba la certeza jurídica sobre la posesión de bienes inmueble en el municipio. Por último, se considera que es el gobierno municipal quien debe de adjudicar las fracciones de inmuebles a quienes demuestren la legítima posesión.

Ahora bien, el resto de entrevistados consideran conveniente el proceso de titulación supletoria como medio de solución al conflicto.

- 3. ¿Cómo Notario considera que puede haber otras alternativas de solución al problema de titulación de los bienes inmuebles del municipio de Sipacapa, departamento de San Marcos?**

En la respuesta de la interrogante un 60% indicó que Si, y el 40% indicó que no.

La descripción de la misma se refirió de la siguiente manera.



Los que indicaron que Si, establecen como propuestas de solución al conflicto generado por la posesión de bienes inmuebles la voluntad política del actual gobierno municipal, la creación de un catastro municipal y la emisión de acuerdos municipales en los cuales el Concejo Municipal adjudique los bienes inmuebles.

Sobre la respuesta No, se indica que al ser la municipalidad quien posee el título registrado del municipio o en su defecto se acuda a las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

4. ¿Considera que el derecho consuetudinario del pueblo Sipacapense generó que lo posesión de bienes inmuebles no fuera atendida por las autoridades municipales?

En respuesta a la interrogante la respuesta fue Si, en su totalidad de entrevistados, y el detalle del ¿por qué? Se describe a continuación.

La costumbre como fuente de derecho se ha aplicado de forma supletoria en Sipacapa y en la mayoría de los casos se ha garantizado el respeto a la posesión de las personas en el municipio, situación de carácter cultural que ha trascendido desde tiempo inmemoriales puesto que es garantizado por la Constitución Política de la República Guatemala, el Convenio 169 de la OIT y la Ley de Concejos de Desarrollo Urbano y Rural, normas legales que reconocen y le dan valor jurídico al paradigma como tal.

5. ¿Al no ser viable la titulación supletoria de bienes inmuebles en jurisdicción del municipio de Sipacapa, considera que el Estado violenta estructuralmente el derecho a la propiedad privada por no



ofrecer una alternativa para dotar de certeza y seguridad jurídica la tenencia de la tierra?

En respuesta a esta interrogante se obtuvo el 60% de Si y el 40% para el No, la descripción y detalle del ¿Por qué? Se describe a continuación.

El no indica la inexistencia de una violencia estructural del Estado toda vez que la población, en su mayoría, no ha requerido el registro de sus propiedades; además en la ley de titulación supletoria se establece todo lo relacionado al procedimiento para la obtención del justo título para ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Para el caso del sí, los profesionales hacen referencia a que el Estado no garantiza el derecho a la propiedad privada, no se dota de certeza y seguridad jurídica la posesión actual de los bienes inmuebles e impide tener acceso al dominio certero de los inmuebles.

6. ¿A su consideración es de suma importancia plantear una solución al problema de la tenencia de la tierra con el enfoque de derecho de los pueblos originarios a la vez del derecho de propiedad y garantizar a los ciudadanos el goce pleno de derechos y la protección a la propiedad privada?

La valoración para la pregunta fue un 100% Si, y la argumentación fue la siguiente:

La situación actual es que la población ha manejado el asunto ancestralmente, la cultura permea la seguridad de sus tierras de esa manera, a excepción de algunos, la población desconoce que para poseer la certeza jurídica sobre su propiedad debe estar en el registro de propiedad, inscrita como tal, por tal situación se entiende que para resolver el problema habría que informar a la población y luego que sea requerida la potestad a través de adjudicación mediante el acuerdo municipal, de esta manera los poseedores

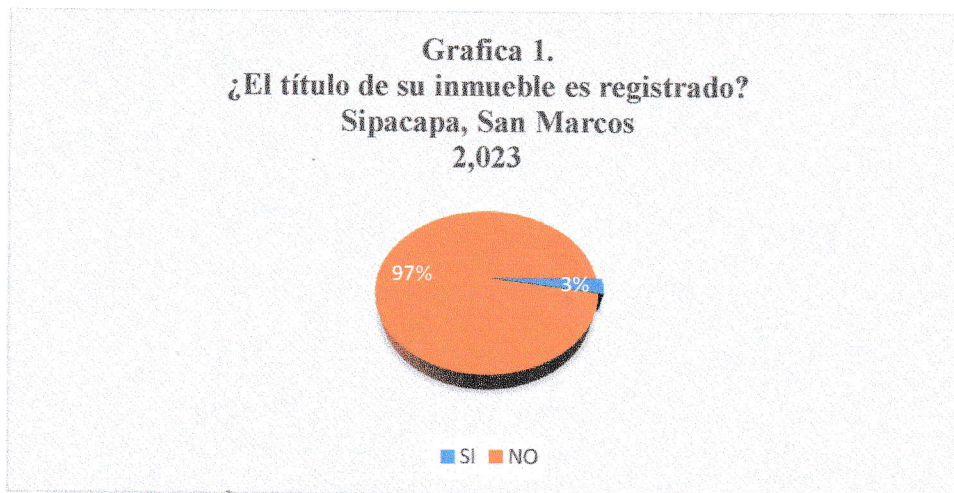


de tierras o dueños, pasarían a la categoría de propietarios, también se considera que de esta manera habrá una fortaleza a las áreas de catastro municipal, con la ayuda del registro de la propiedad.

5.1.5. Interpretación de resultados de cuestionarios a poseedores de bienes inmuebles.

En este apartado se crea una estadística en relación a las respuestas del cuestionario dirigido a personas que visitan la municipalidad de Sipacapa en busca de formalizar los procesos de compraventa. En dos días se hizo presencia a las instalaciones de la municipalidad para tomar la opinión de 35 personas, lo cual sirvió como muestra para esta investigación, mismas que de acuerdo al muestreo no probabilístico permite al investigador seleccionar una muestra basada en un juicio subjetivo en lugar de hacer selección al azar. De esa cuenta en el apartado de anexos se tendrá la matriz de interpretación en la que se identificará e individualizará la información obtenida.

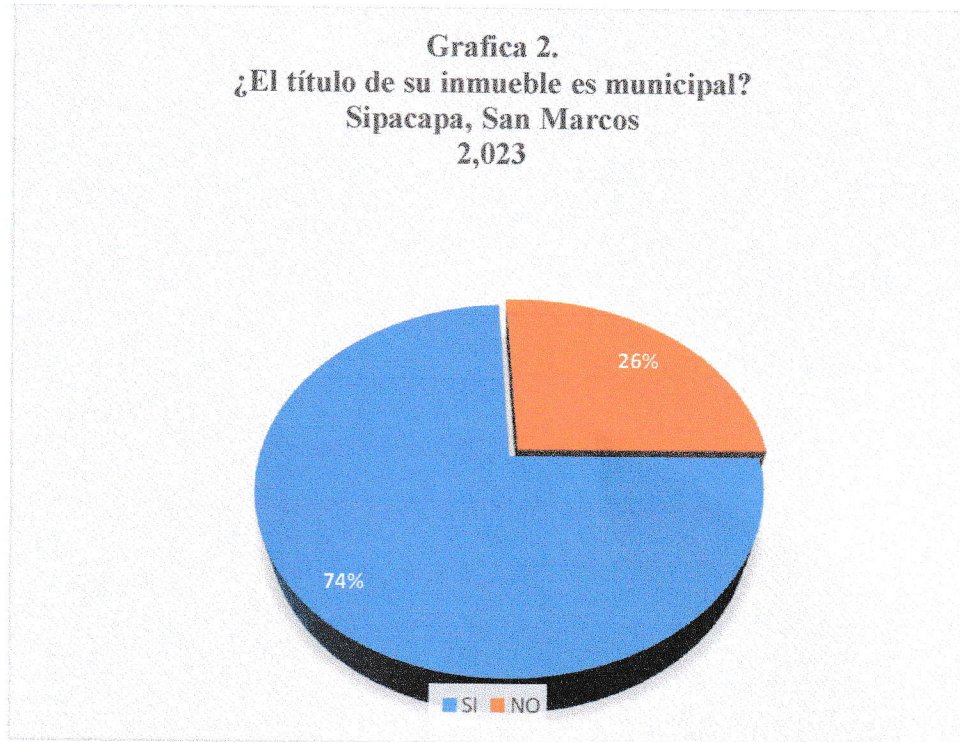
1. ¿El título de su inmueble es registrado?



Fuente: elaboración propia a partir de cuestionarios realizados en Sipacapa 2023

En este grafica identificamos que el 97% de los encuestados no cuentan con título inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que permite establecer que acreditan la posesión sobre los inmuebles por medio de actas de compraventa de derechos posesorios autorizadas por las autoridades municipales.

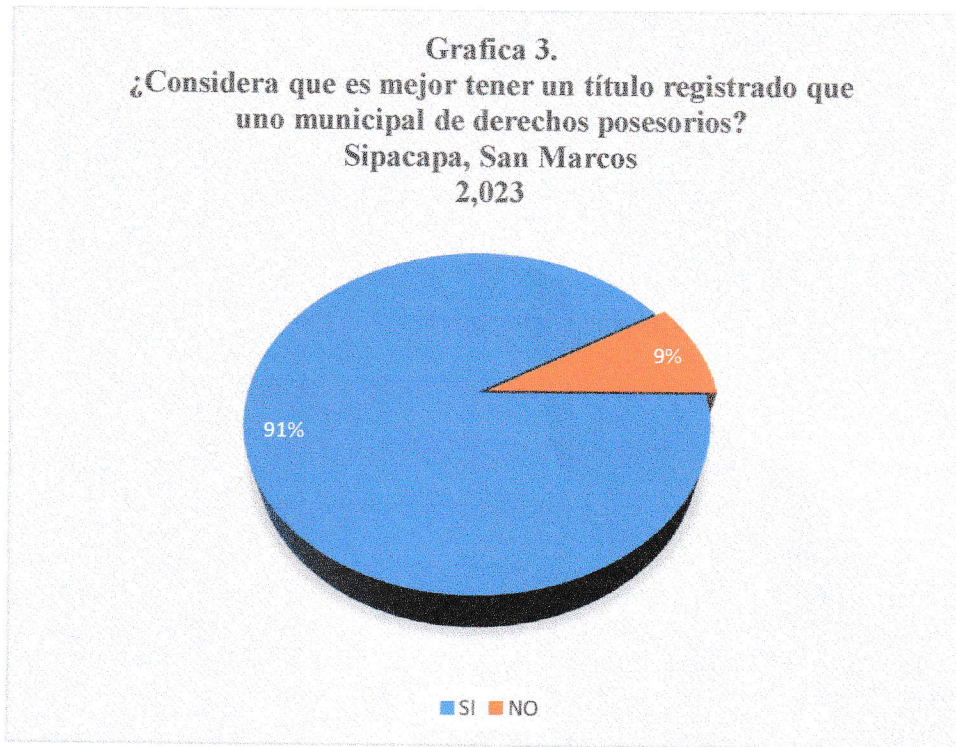
2. ¿El título de su inmueble es municipal?



Fuente: elaboración propia a partir de cuestionarios realizados en Sipacapa 2023

En esta gráfica identificamos como los porcentajes varían de acuerdo al tipo de documento con el que se acredita la posesión de bienes inmuebles, en ese sentido el 74% de los encuestados cuentan con acta de compraventa de derechos posesorios y el 26% cuentan con otros documentos para demostrar la posesión de los inmuebles.

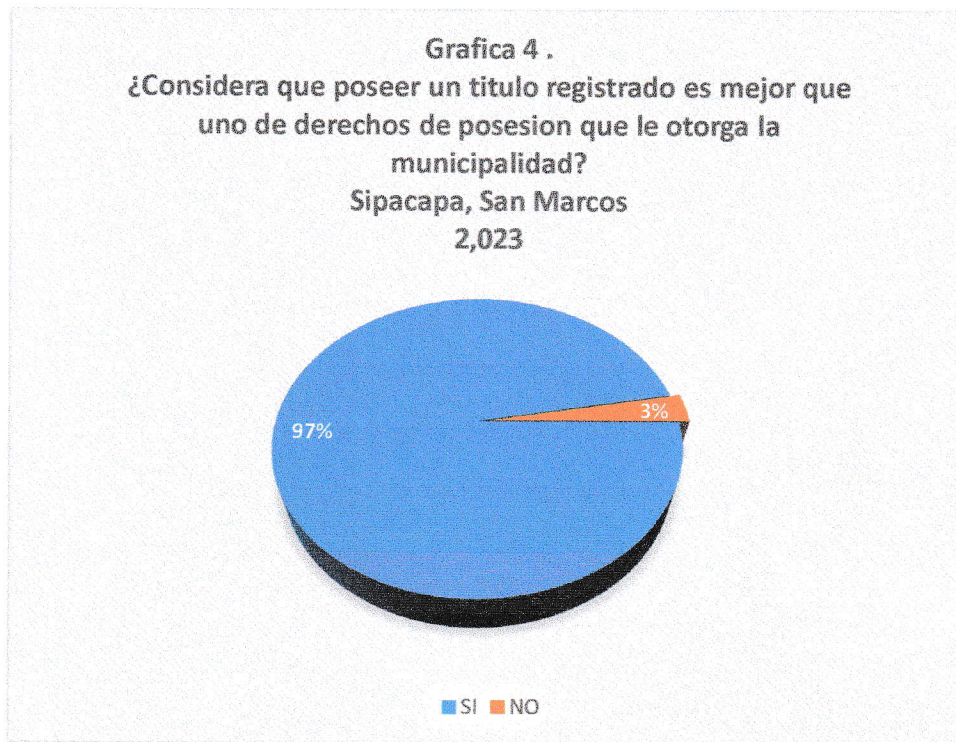
3. ¿Considera que es mejor tener un título registrado que uno municipal de derechos de posesorios?



Fuente: elaboración propia a partir de cuestionarios realizados en Sipacapa 2023

En esta grafica se identifica que el 91% de los encuestados consideran que es relevante contar con un título inscrito en el Registro de la Propiedad para gozar de certeza y seguridad jurídica a través de la inscripción registral, mientras el 9% considera que el título municipal es suficiente para garantizar los derechos posesorios y realizar tractos sucesivos.

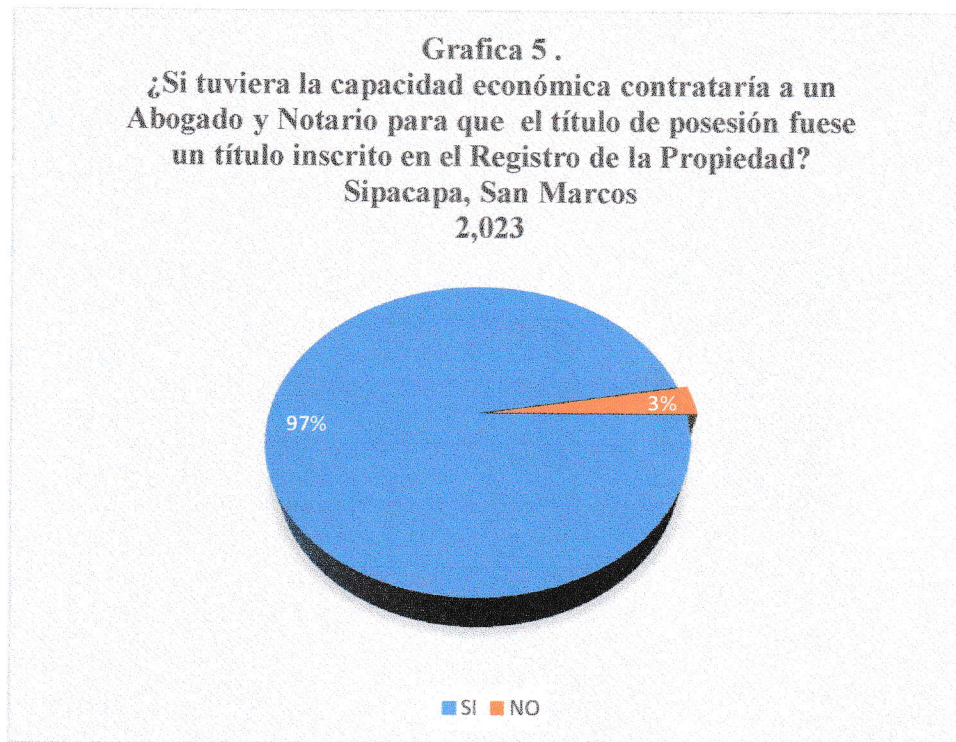
4. ¿Considera que poseer un título registrado es mejor que uno de derechos de posesión que le otorga la municipalidad?



Fuente: elaboración propia a partir de cuestionarios realizados en Sipacapa 2023

En esta grafica se evidencia que la población encuestada prefiere en un 97% contar con un título inscrito en el Registro de la propiedad que continuar con un título que acredite únicamente derechos posesorios, a diferencia este segmento encuestado el 3% que un título inscrito en el Registro de la Propiedad no es superior a los otorgados con intervención de los funcionarios municipales.

5. ¿Si tuviera la capacidad económica contrataría a un Abogado y Notario para que el título de posesión fuese un título inscrito en el Registro de la Propiedad?



Fuente: elaboración propia a partir de cuestionarios realizados en Sipacapa 2023

En esta gráfica identificamos como el 97% de los encuestados en el caso de contar con las condiciones económicas favorables preferirían contratar los servicios profesionales de un Abogado y Notario para que realice las gestiones administrativas y legales para que el título de derechos posesorios con el que actualmente cuentan pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad

5.1.6 La hipótesis planteada en el plan de investigación y su comprobación:

Al realizar el diseño de investigación surge la hipótesis en el siguiente sentido: Si se utilizan las alternativas jurídicas previstas en la legislación vigente se puede contribuir a solucionar los problemas que generan la posesión de bienes inmuebles en el municipio de Sipacapa.

La investigación se realizó desde la perspectiva cuantitativa, para ello el investigador diseñó un cuestionario con la finalidad de conocer la opinión de las personas que constantemente visitan la municipalidad de Sipacapa en busca de formalizar los procesos de compraventa de bienes inmuebles, toda vez que, actualmente, no existe dentro de la comunidad otro mecanismo o alternativa que garantice la certeza y seguridad jurídica del tracto sucesivo. Para ello fue necesario apersonarse a la municipalidad y contar con la fuente directa para las respuestas del referido cuestionario utilizando el muestreo por conveniencia cuya técnica de muestreo no pirobalística permite una selección conveniente disponible para el investigador y facilita reclutar a quienes se encuesta, lo cual, se toma como una muestra de la población que directamente busca solucionar la necesidad de la compraventa de inmuebles.

En este contexto y al analizar detenidamente el marco histórico de creación, supresión, anexidades, modificación y constitución definitiva del municipio se logró establecer que el Estado tuteló de forma efectiva el derecho del pueblo sipacapense, esto derivado a que desde tiempos inmemoriales habían ejercido la posesión de forma quieta, publica, a nombre propio y sobre todo de buena fe y como consecuencia reconoció la propiedad y dominio de la extensión superficial con la que actualmente cuentan, otorgando el justo título para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, las autoridades del aquel entonces no previeron el crecimiento de la población y la evidente necesidad del acceso a la tierra, omitiendo entonces el procedimiento de desmembración del título general que fue otorgado a la municipalidad y los vecinos del municipio.

En la Constitución Política se establece que: el Estado debe de garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana para que se



pueda disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. Es decir, se debe de garantizar el ejercicio de este derecho creando las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. Menester resulta hacer hincapié en lo que la Asamblea Nacional Constituyente deja plasmado en relación a crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes. De esa cuenta la hipótesis planteada en la investigación fue comprobada, ya que del análisis realizado a los documentos históricos, exegesis de la normativa vigente, respuestas de las entrevistas realizadas a profesionales y población que visita las instalaciones de la municipalidad para formalizar los procesos de compraventa se logró establecer que: Si el Concejo Municipal del municipio de Sipacapa en ejercicio del gobierno municipal y con base a las facultades que le confiere el Código Municipal utiliza las alternativas jurídicas consistente en: crear una dependencia municipal encargada de llevar un registro de derechos posesorios en jurisdicción del municipio de forma catastral y que tenga la competencia administrativa para atender todos los conflictos derivados de la posesión de bienes inmuebles, tomando en consideración las funciones que realizaba la extinta secretaria de asuntos agrarios de la presidencia; lleva a cabo una consulta popular a las comunidades que integran el municipio para poner a consideración de las mismas la propuesta de reglamentación municipal para la adjudicación de fracciones de bien inmueble para la desmembración del título municipal a favor de quienes comprueben la posesión de forma pública, legítima, de buena fe y a nombre propio; implementación de mecanismos procedimentales aprobados por el gobierno municipal; y gestiona ante las máximas autoridades el Registro de Información Catastral para que se apruebe el inicio del catastro del municipio se reducirá la problemática que genera la posesión en el municipio de Sipacapa.



6. Conclusiones

1. Se analizaron las posibles alternativas sobre la dinámica idónea para que las personas que poseen bienes inmuebles en jurisdicción del municipio de Sipacapa al momento de realizar un compraventa tengan certeza y seguridad jurídica en el tracto sucesivo, ya que en su mayoría la población demuestra su calidad de poseedor con actas de compraventa de derechos posesorios faccionadas ante autoridades municipales, las cuales no cuentan con un antecedente catastral para su actualización o sistemas tecnológicos modernos. Por ello, conveniente resulta la creación de una dirección municipal encargada de crear un registro catastral de los inmuebles que se encuentran en posesión y cuenten con la documentación municipal, notarial, documentos privados con firmas legalizadas o sin legalización o ante la falta de alguno de ellos la declaración de las autoridades comunitarias.

2. El análisis de los antecedentes históricos, Constitución Política de la República, Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo y leyes ordinarias permite comprender que la costumbre de los pobladores en relación a la tenencia y forma de justificación de la posesión de bienes inmuebles en Sipacapa genera ambigüedad en relación a la normativa ordinaria, específicamente a temas de propiedad, ya que, a las autoridades municipales no le es ajeno la preexistencia de un título inscrito en el Segundo Registro de la Propiedad, ya que toda la extensión superficial del municipio se encuentra inscrita a favor de la municipalidad. Bajo ese entendido, la intervención de las autoridades municipales obedece a un requerimiento de los otorgantes más no de una acción estatal para garantizar certeza y seguridad jurídica.

3. Desde 1999 las autoridades municipales no han logrado resultados efectivos para que la población considere la viabilidad de reglamentar el procedimiento administrativo para la adjudicación de fracciones de bienes inmuebles. Al realizar las consultas registrales a la finca se estableció que se han operado algunas desmembraciones para sí, es decir, la misma municipalidad solicita al Registro de la Propiedad que del título municipal se formen nuevas fincas con el objeto de dotar de certeza y seguridad jurídica algunos actos de la administración. Por ejemplo,



para el arrendamiento del inmueble en donde se encuentra la sede de la municipalidad con una entidad bancaria reconocida. En consecuencia, lógico resulta que bajo el libre ejercicio de la administración de los bienes municipales el gobierno municipal permita desmembrar del título municipal sin distinción o discriminación alguna las fracciones que legítimamente se han poseído, debiendo para el efecto emitir el reglamento municipal de adjudicaciones de bienes municipales.



7. Recomendaciones

1. Bajo los postulados básicos del convenio 169 de Organización Internacional del Trabajo, proponer en la agenda de sesión ordinaria o extra ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Sipacapa, la alternativa de adjudicación de fracción de bien inmueble para quienes han poseído de forma continua, legítima, pacífica, de buena fe y a nombre propio desmembrando la misma del título municipal, tomando en cuenta que, por excelencia, el COMUDE es la plataforma más efectiva de participación ciudadana, para que las comunidades puedan decidir sus propias prioridades en lo que atañe al proceso de desarrollo, en la medida en que éste afecte sus vidas, creencias, instituciones y bienestar espiritual y a las tierras que ocupan.
2. Que en el marco de cumplimiento de los Acuerdos de Paz se gestione un acuerdo interinstitucional con el Registro de Información Catastral para que el municipio de Sipacapa ingrese al proceso de zona en proceso catastral, para que por medio de catastro se obtenga certeza y seguridad jurídica en cuanto a la propiedad, posesión, tenencia y uso de la tierra mediante la descripción cartográfica y textual inequívoca, obtención de información para realizar una recaudación tributaria más eficiente, que sirva como herramienta de planificación y ordenamiento territorial y sobre todo que ayude a resolver conflictos coadyuvando a la obtención de la paz social.
3. Que el Concejo Municipal con base a las atribuciones que le asigna el Código Municipal con participación de las autoridades comunitarias y Consejos Comunitarios de Desarrollo diseñe, planifique, discuta, socialice, apruebe, publique y ejecute el Plan de Ordenamiento Territorial y como consecuencia lógica se apruebe la Dirección de Control Territorial, la cual, además de contar con la competencia administrativa de velar por el cumplimiento y ejecución del POT lleve un catastro de todos aquellos bienes inmuebles que han sido legítimamente poseídos en jurisdicción del municipio.
4. Que en observancia a las facultades que el Estado confiere a los municipios, el Concejo Municipal en ejercicio del gobierno municipal, apruebe el reglamento de adjudicaciones de fracciones de bienes inmuebles del bien inmueble que se encuentra bajo su administración, y en el establezca el procedimiento administrativo



para la autorización desmembración de las fracciones de inmuebles a las personas que han ejercido la posesión de forma pacífica, publica, de buena fe y a nombre propio. Como beneficio directo para el erario municipal puede regularse una tasa específica por cada metro cuadrado que desee desmembrarse, tasa que tendrá sustento en el servicio que preste el Juez de Asuntos Municipales o Síndico Municipal en relación a la inspección ocular y medición del inmueble. Además, es importante enfatizar que la propuesta de tasa municipal es considerada como un ingreso propio y por ende también tendrá efectos positivos en la asignación del situado constitucional y sobre todo en temas del impuesto único sobre inmuebles.



Bibliografía

- Andrino López, N. A. (2012). *El decreto 27-80 del congreso de la república de Guatemala que reforma la ley de transformación agraria y los efectos jurídicos con el derecho de propiedad*. Guatemala: USAC.
- Asamblea Nac. Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Guatemala: Diario de Centroamérica.
- Barrios, J. R. (1877). *Decreto 170 o Decreto de redención de censos*. Guatemala: s.ed.
- Blanco Cruz, M. I. (2015). *Análisis de Derecho Comparado de los sistemas Registrales en relación con el sistema Guatemalteco*. Guatemala: UNIS.
- Bocanesa, J. (1986). *Elementos del Derecho Civil*. s.cd.: s.ed.
- Brooks Salazar, J. I. (2009). *Análisis de las causas y consecuencias de la falta de regulación legal del derecho de superficies en el Derecho Civil Guatemalteco*. Guatemala: Usac.
- Cabanellas de Torres, G. (1986). *Diccionario Jurídico Elemental*. Argentina: Heliasta.
- Caicedo Escobar, E. I. (s.f.). *Derecho Inmobiliario Registral y Registro de la Propiedad Inmueble*. Bogotá: UPV.
- Carral y de Teresa, L. (1981). *Derecho notarial y Derecho Registral*. México: Porrúa.
- Carrera, J. A. (2000). *El Estudio de Mercado de Tierras en Guatemala*. Santiago de Chile: Cepal.
- Carrero Medina, K. C. (2011). *"Diagnóstico socioeconómico, potencialidades productivas y propuestas de inversión"*. Guatemala: Usac.
- Cascón-Katchadourian, J., Ruiz-Rodríguez, A. A., & Herrera-Viedma, E. (s.f.). Definición, legislación u normativa para el tratamiento de los documentos



históricos generados en la administración pública española y andaluza.
redc.revistas.csic.es, s.p. recuperado el 25 de enero de 2024.

Castillo González, J. M. (s.f.). *Derecho Administrativo*. s.cd.

Civallero, E. (2019). *La historia de los Xpantzay*. Guatemala: Pre-print.

Comunidad Lingüística Sipakapense. (2007). *Revision e Historia de la Comunidad Sipakapense*. San Marcos: s.ed.

Congreso de Guatemala. (1954). *Decreto 900, Ley de Reforma Agraria en Guatemala*. Guatemala: Diario de Centroamérica.

Congreso de la República de Guatemala. (1962). *Decreto 15-51 Ley de Transformación Agraria*. Guatemala: Diario de Centroamérica.

Congreso de la República de Guatemala. (1986). *Decreto 68-1986 Ley de protección y mejoramiento del medio ambiente*. Guatemala: Diario de Centroamérica.

Congreso de la República de Guatemala. (1999). *Decreto 24-99 y su reforma/Ley de Fondo de Tierras*. Guatemala: Diario de Centroamérica.

Congreso de la República de Guatemala. (2005). *Decreto 41-2005, Ley de registro de información catastral*. Guatemala: Diario de Centroamérica.

Cristi, R. (2007). *Propiedad y Derechos Subjetivos*. Navarra: UNAV.EDU.

De León Pérez, I. O. (2008). *Análisis de la jurisdicción voluntaria para la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos en el registro de la propiedad*. Guatemala: Usac.

Decreto 41-2005. (2005). *Decreto 41-2005 Ley del Registro de información catastral*. Guatemala: Diario de centroamérica.

Decreto Ley 106. (1963). *Código Civil, Decreto ley 106*. Guatemala: Diario de Centroamérica.



- Decreto número 49-79. (1979). *Decreto número 49-79, Ley de Titulación Supletoria*. Guatemala: Diario de Centroamérica.
- Derecho_Guatemalteco_org. (14 de recuperado el 14 de diciembre de 2023 de 2023). <http://derechoguatemalteco.org/>. Obtenido de <http://derechoguatemalteco.org/>: <http://derechoguatemalteco.org/diferencia-entre-el-bien-y-la-cosa>
- Gaviria Gutiérrez, E. (s.f.). *Teorías legitimistas sobre el Derecho de Propiedad*. s.cd.: s.ed.
- Horta, O. (2011). *La cuestión de la personalidad legal más allá de la especie humana*. Mexico: Scielo.
- Linares López, L. F., & Hidalgo R., E. R. (2013). *Diccionario Municipal de Guatemala*. Guatemala: Magna Terra, Editores.
- López y López, J. A. (2010). *La Tradición Oral del Pueblo Maya Sipakapense*. San Marcos, Guatemala: ALMG.
- Medellin, C. (2000). *Lecciones de derecho Romano*. Colombia: Temis.
- Miras, J. (s.f.). *Notas para un breve curso de redacción de Documentos Jurídicos*. s.cd.: s.ed.
- Mogollón Centeno, E. L. (2015). *La ley de extinción de dominio y el principio constitucional de inocencia*. Guatemala: UMG.
- Monereo Pérez, J. L. (s.f.). *El Pensamiento Político-Jurídico de Durkheim: solidaridad, anomia y democracia II*. Granada: s.ed.
- Muñoz, N. R., & Muñoz Roldán, L. R. (2005). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala: Infoconsult Editores.
- Ochoa Carvajal, R. H. (1984). *El Derecho de propiedad y el Estado*. México: UDUAL.
- Organización Internacional del Trabajo (OIT). (2014). *Convenio Número 169 de la OIT sobre pueblos indígenas y tribales*. Lima: pubvente@ilo.org .



- Orrego Acuña, J. A. (s.f.). *Los bienes*. s.cd.: s.ed.
- Ossorio, M. (2000). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan, S.A.
- Ossorio, M. (s.a.). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan, s.a.
- Peralta Azurdia, E. (1964). *Decreto Ley 107, jefe de gobierno de la República de Guatemala*. Guatemala: Diario de Centroamérica.
- Pérez Fernández del Castillo, B. (1990). *Derecho Registral*. México: Porrúa, S.A.
- Puig Peña, F. (1945). *Tratado de Dereco Civil Español*. Madrid: Revista de Derecho privado.
- RAE-DEJ. (2023). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. s.l.: s.ed.
- Registro de Información Catastral. (2009). *"La certeza Jurídica de la tierra como condición básica para el desarrollo rural integral"*. Guatemala: RIC.
- Rengifo Gardeazábal, M. (2006). *Teorías de la Posesión*. Bogota : Universidad de los Andes.
- Ritter, J. (1982). *Persona y propiedad, un comentario de los 34 a 81 de los "Principios de la Filosofía del Derecho" de Hegel*. s.cd.: s.ed.
- Rojina Villegas, R. (1998). *Compendio de Derecho Civil*. México: Porrúa.
- Tenera Barrios, F., & Mantilla Espinosa, F. (2006). *El concepto de Derechos Reales*. Buenos Aires: Redalyc.
- UNEMI. (s.f.). Expresión oral y redfacción Jurídica: El documento jurídico . *Revista universidad estatal de Milagro*, s.p.
- Universidad Rafael Landivar. (2006). *Estado del uso de la tierra y ordenamiento territorial en Guatemala*. Guatemala: IARNA.
- Vásquez Ortiz, C. (2002). *Derecho civil sustantivo los bienes y demás derechos reales*. Guatemala: Fenix.



Walras, L. (2008). *Teoría de la propiedad*. Colombia: Revista de economía institucional.

Yaque Pérez, A. E., RAlda López, E. A., Lutín, E. A., Tercero Espinoza, M., Poou Gregorio, R. A., Boloz Montenegro, J. C., . . . Xicay Chonay, S. (2016). *"Diagnóstico socioeconómico, potencialidades productivas y propuestas de inversión" Municipio de Sipacapa departamento de San Marcos*. Guatemala: Usac.



ANEXOS





UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ALTERNATIVAS JURÍDICAS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN AL CONFLICTO DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS"

BOLETA DE ENTREVISTA

DIRIGIDA A: LICENCIADOS JURISTAS, ABOGADOS Y NOTARIOS

Lea detenidamente las preguntas y marque con una "x" la respuesta que considere conveniente:

1. ¿Considera usted que es un problema que los poseedores de bienes inmuebles del municipio de Sipacapa no cuenten con un título registrado?

SI NO

¿Por qué?

2. Algunos poseedores comparecen ante Notario en ejercicio a realizar declaración jurada unilateral en donde se haga constar la forma que adquirieron los derechos posesorios para el solo efecto de contar con un documento para poder vender o titular de forma supletoria el inmueble, ¿considera que la titulación supletoria es la alternativa legal para solucionar el inconveniente de no contar con título registrado?

SI NO

¿Por qué?

3. ¿Cómo Notario considera que puede haber otras alternativas de solución al problema de titulación de los bienes inmuebles del municipio de Sipacapa, departamento de San Marcos?

SI NO



¿Por qué?

4. ¿Considera que el derecho consuetudinario del pueblo Sipacapense generó que lo posesión de bienes inmuebles no fuera atendida por las autoridades municipales?

SI NO

¿Por qué?

5. ¿Al no ser viable la titulación supletoria de bienes inmuebles en jurisdicción del municipio de Sipacapa, considera que el Estado violenta estructuralmente el derecho a la propiedad privada por no ofrecer una alternativa para dotar de certeza y seguridad jurídica la tenencia de la tierra?

SI NO

¿Por qué?

6. ¿A su consideración es de suma importancia plantear una solución al problema de la tenencia de la tierra con el enfoque de derecho de los pueblos originarios a la vez del derecho de propiedad y garantizar a los ciudadanos el goce pleno de derechos y la protección a la propiedad privada?

SI NO

¿Por qué?

Fuente: Investigación de campo, municipio de Sipacapa San Marcos.





UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE SAN MARCOS
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ALTERNATIVAS JURÍDICAS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN AL CONFLICTO
DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE SIPACAPA,
DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS"

BOLETA DE ENTREVISTA

DIRIGIDA A: POSEEDORES DE BIENES INMUEBLES

Lea detenidamente las preguntas y marque con una "x" la respuesta que considere conveniente:

1. ¿El título de su inmueble es registrado?

SI NO

2. ¿El título de su inmueble es municipal?

SI NO

3. ¿Considera que es mejor tener un título registrado que uno municipal de derechos posesorios?

SI NO

4. ¿Considera que poseer un título registrado es mejor que uno de derechos de posesión que lo otorga la municipalidad?

SI NO

5. ¿Si pudiera tuviera la capacidad económica contrataría a un Abogado y Notario para que el título de posesión fuese un título inscrito en el Registro de la Propiedad?

SI NO



MATRIZ DE INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

ENTREVISTA DIRIGIDA A NOTARIOS

Pregunta 1.	Respuestas obtenidas
¿Considera usted que es un problema que los poseedores de bienes inmuebles del municipio de Sipacapa no cuenten con un título registrado?	No se tiene certeza y seguridad jurídica en relación a la posesión de los bienes inmuebles
Interpretación: Como lo advierten los Notarios que ejercen la profesión en jurisdicción del municipio de Sipacapa, la falta de títulos inscritos en el Registro de la Propiedad no permite que exista certeza y seguridad jurídica en el tracto sucesivo, ya que la posesión que actualmente se ejerce en su mayoría se demuestra con documentos municipales de compraventa de derechos posesorios.	

Pregunta 2.	Respuestas obtenidas
Algunos poseedores comparecen ante Notario en ejercicio a realizar declaración jurada	Entre las posturas de los profesionales del derecho se logró establecer que se tiene el conocimiento de la existencia previa del título de propiedad registrado, debiendo entonces buscar una solución legal al asunto, esto en atención a las prohibiciones reguladas en la Ley de Titulación Supletoria. De igual forma, otro profesional



<p>unilateral en donde se haga constar la forma que adquirieron los derechos posesorios para el solo efecto de contar con un documento para poder vender o titular de forma supletoria el inmueble, ¿considera que la titulación supletoria es la alternativa legal para solucionar el inconveniente de no contar con título registrado?</p>	<p>indicó que una declaración jurada no daba la certeza jurídica sobre la posesión de bienes inmueble en el municipio. Por último, se considera que es el gobierno municipal quien debe de adjudicar las fracciones de inmuebles a quienes demuestren la legitima posesión.</p>
--	---

Interpretación: En relación a las entrevistas realizadas a quienes visitan la municipalidad de Sipacapa para la formalización de los procesos de venta se logró establecer que, en menor parte, se cuentan con declaraciones juradas unilaterales de derechos posesorios, esto derivado a que algunos pobladores consideran que por ser un documento faccionado ante los oficios de un Notario en ejercicio se garantiza de mejor manera el derecho de posesión; sin embargo, como lo advierten algunos de ellos, la declaración jurada no produce efectos legales encaminados a dotar de certeza y seguridad jurídica la posesión, ya que en el instrumento publico únicamente se hace constar hechos relatados por el requirente, más en ninguna parte se hace del conocimiento que le conste alguna



autoridad, salvo el caso de aquellos documentos privados con firmas legalizadas o sin legalización que elevan a categoría de instrumento público. En este contexto y en observancia a las prohibiciones contenidas en la Ley de Titulación Supletoria, no es viable la titulación de un bien que ya cuenta con inscripción en el Registro de la Propiedad, es este caso lo conveniente es que el titular, ósea la municipalidad, adjudique la fracción de bien inmueble que se ha poseído.

Pregunta 3.	Respuestas obtenidas
<p>¿Cómo Notario considera que puede haber otras alternativas de solución al problema de titulación de los bienes inmuebles del municipio de Sipacapa, departamento de San Marcos?</p>	<p>Como propuestas de solución al conflicto generado por la posesión de bienes inmuebles la voluntad política del actual gobierno municipal, la creación de un catastro municipal y la emisión de acuerdos municipales en los cuales el Concejo Municipal adjudique los bienes inmuebles</p>
<p>Interpretación: Al integrar las propuestas presentadas por los profesionales de Derecho resulta conveniente hacer hincapié en cada una de ellas conlleva implícita la voluntad política de quienes ejercen el gobierno del municipio, puesto que la creación de dependencias municipales y la emisión de acuerdos municipales es una facultad exclusiva del Concejo Municipal. Es decir, a consideración de los profesionales las alternativas se encuentran contenidas en el Código Municipal, bastaría con tener el conocimiento y la intención de solucionar el conflicto generado por la posesión de bienes inmuebles.</p>	



Pregunta 4.	Respuestas obtenidas
<p>¿Considera que el derecho consuetudinario del pueblo Sipacapense generó que lo posesión de bienes inmuebles no fuera atendida por las autoridades municipales?</p>	<p>La costumbre como fuente de derecho se ha aplicado de forma supletoria en Sipacapa y en la mayoría de los casos se ha garantizado el respeto a la posesión de las personas en el municipio, situación de carácter cultural que ha trascendido desde tiempo inmemoriales puesto que es garantizado por la Constitución Política de la República Guatemala, el Convenio 169 de la OIT y la Ley de Concejos de Desarrollo Urbano y Rural, normas legales que reconocen y le dan valor jurídico al paradigma como tal.</p>
<p>Interpretación: A consideración de los profesionales la costumbre en el tracto sucesivo fue respetado desde tiempo inmemoriales; a ello se suma la ratificación del convenio 169 de la OIT. De esa cuenta, la problemática deviene a criterio de los profesionales del estricto respeto de las autoridades municipales hacia el pueblo sipacapense, por ello no se regularizo oportunamente la posesión de bienes inmuebles para dotarlos de certeza y seguridad jurídica.</p>	

Pregunta 5.	Respuestas obtenidas
<p>¿Al no ser viable la titulación supletoria de bienes inmuebles en jurisdicción del municipio de Sipacapa, considera que el Estado</p>	<p>inexistencia de una violencia estructural del Estado toda vez que la población, en su mayoría, no ha requerido el registro de sus propiedades; además en la ley de titulación supletoria se establece todo lo relacionado al procedimiento para la obtención del justo título para ser inscrito en el Registro de la Propiedad.</p>



<p>violenta estructuralmente el derecho a la propiedad privada por no ofrecer una alternativa para dotar de certeza y seguridad jurídica la tenencia de la tierra?</p>	<p>Estado no garantiza el derecho a la propiedad privada, no se dota de certeza y seguridad jurídica la posesión actual de los bienes inmuebles e impide tener acceso al dominio certero de los inmuebles.</p>
--	--

INTERPRETACION: Opiniones divididas permiten tener un panorama más amplio de lo que representa la problemática que se ha generado a lo largo de los años en Sipacapa, puesto que, es evidente que la prohibición establecida en la Ley de Titulación Supletoria y la limitante futura de acceder a una titulación especial en observación de la Ley del Registro de Información Catastral, puesto que por los antecedentes históricos de la constitución del municipio para obtener inscripción registral solamente es viable la adjudicación por parte de la municipalidad.

Pregunta 6.	Respuestas obtenidas
<p>¿A su consideración es de suma importancia plantear una solución al problema de la tenencia de la tierra con el enfoque de</p>	<p>La situación actual es que la población ha manejado el asunto ancestralmente, la cultura permea la seguridad de sus tierras de esa manera, a excepción de algunos, la población desconoce que para poseer la certeza jurídica sobre su propiedad debe estar en el registro de propiedad.</p>



derecho de los pueblos originarios a la vez del derecho de propiedad y garantizar a los ciudadanos el goce pleno de derechos y la protección a la propiedad privada?

INTERPRETACION: Para resolver el problema habría que informar a la población y luego que sea requerida la potestad a través de adjudicación mediante el acuerdo municipal, de esta manera los poseedores de tierras o dueños, pasarían a la categoría de propietarios, también se considera que de esta manera habrá una fortaleza a las áreas de catastro municipal, con la ayuda del registro de la propiedad.



ENTREVISTA DIRIGIDA A POSEEDORES DE BIENES INMUEBLES

PREGUNTA 1

¿El título de su inmueble es registrado?

Respuestas	Total	%
Si	1	3%
No	34	97%
Totales	35	100%

PREGUNTA 2

¿El título de su inmueble es municipal?

Respuestas	Total	%
Si	26	74%
No	9	26%
Totales	35	100%

PREGUNTA 3

¿Considera que es mejor tener un título registrado que uno municipal de derechos posesorios?

Respuestas	Total	%
Si	32	91%
No	3	9%
Totales	35	100%

PREGUNTA 4

¿Considera que poseer un título registrado es mejor que uno de derechos de posesion que le otorga la municipalidad?

Respuestas	Total	%
Si	34	97%
No	1	3%
Totales	35	100%



PREGUNTA 5

¿Si tuviera la capacidad económica contrataría a un Abogado y Notario para que el título de posesion fuese un título inscrito en el Registro de la Propiedad?

Respuestas	Total	%
Si	34	97%
No	1	3%
Totales	35	100%

