

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN GUATEMALA, ESPECIALMENTE
SOBRE INMUEBLES QUE TIENEN GRAVÁMENES, ANOTACIONES O LIMITACIONES"

TESIS DE GRADO

MILDRED KARINA MANRIQUE GRAMAJO
CARNET 16713-10

QUETZALTENANGO, AGOSTO DE 2017
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN GUATEMALA, ESPECIALMENTE
SOBRE INMUEBLES QUE TIENEN GRAVÁMENES, ANOTACIONES O LIMITACIONES"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

MILDRED KARINA MANRIQUE GRAMAJO

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADA Y NOTARIA Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, AGOSTO DE 2017
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN
MGTR. ERVIN NICOLÁS QUIROA MONZÓN

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN
LIC. THULY ROSMARY JACOBS RODRÍGUEZ

AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO

DIRECTOR DE CAMPUS:	P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.
SUBDIRECTORA ACADÉMICA:	MGTR. NIVIA DEL ROSARIO CALDERÓN
SUBDIRECTORA DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA:	MGTR. MAGALY MARIA SAENZ GUTIERREZ
SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO:	MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ
SUBDIRECTOR DE GESTIÓN GENERAL:	MGTR. CÉSAR RICARDO BARRERA LÓPEZ



Universidad
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

Campus de Quetzaltenango
Coordinación Ciencias Jurídicas y Sociales
Teléfono (502) 7722 9900 ext. 9888
Fax: (502) 7722 9821
14 Avenida 0-43 zona 3, Quetzaltenango

Quetzaltenango, 30 de noviembre de 2015

Consejo de Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Guatemala

Con un cordial saludo, y en atención al nombramiento en que se me designara como asesor de Tesis II del estudiante **Mildred Karina Manrique Gramajo**, del trabajo de tesis titulado: **"Análisis Jurídico de la Expropiación Forzosa en Guatemala, especialmente sobre Inmuebles Que Tienen Gravámenes, Anotaciones o Limitaciones"** conforme al trabajo de investigación realizado por el estudiante, considero oportuno luego de haber constatado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el instructivo de tesis de esta casa de estudios, emitir dictamen **FAVORABLE** sobre la presente investigación, toda vez que, se llegaron a desarrollar puntualmente los aspectos tanto doctrinarios como legales de los elementos de estudio, tales como: (describir los principales elementos de estudio), en sí, los aspectos medulares para la consecución del presente trabajo.

En suma, el trabajo desarrollado constituye un valioso aporte doctrinario y analítico de la problemática abordada, el cual puede ser una valiosa herramienta como elemento de estudio para estudiantes y profesionales del derecho.

Sin otro particular, deferentemente.

Lic. Ervin Nicolás Quiroa Monzón
Abogado y Notario
Número docente 13,796
Colegiado No. 13,414

LICENCIADO
Ervin Nicolás Quiroa Monzón
ABOGADO Y NOTARIO



Universidad
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 071516-2017

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante MILDRED KARINA MANRIQUE GRAMAJO, Carnet 16713-10 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07350-2017 de fecha 15 de junio de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN GUATEMALA,
ESPECIALMENTE SOBRE INMUEBLES QUE TIENEN GRAVÁMENES, ANOTACIONES O
LIMITACIONES"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADA Y NOTARIA y el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 25 días del mes de agosto del año 2017.



LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar

Dedicatoria

A mi Padre Celestial Jehová:

Infinitas gracias padre celestial, porque es solo por tu inmenso amor hacia mí, que ayer, hoy y siempre he visto tu mano poderosa en mi vida. Gracias muchas gracias por tu misericordia, por tu presencia, por tus promesas cumplidas en mi vida, tu eres y serás el centro de mi vida, a ti te doy la Gloria infinita, gracias por las grandes cosas que has hecho en mi vida y por las que vendrán.

A mis Padres:

Juan Afre Manrique Argueta y María de los Ángeles Gramajo Barrientos, por darme la vida, sustentarme, apoyarme en todo momento y bajo cualquier circunstancia, gracias por todo su amor.

A mis Hijos:

Kimberly Rashel y Tyrone Marvin Geovany Guarcas Manrique, por ser el regalo de Dios más grande para mi vida, con ustedes conocí el amor más puro y sincero, que en su vida siempre haya bendición y prosperidad, gracias por ser el motor que impulsa a que yo sea mejor cada día.

A mis Hermanas:

Liseth Noemi Manrique Gramajo: Muchas gracias por su gran apoyo moral, material y espiritual, por representar un parte muy importante en vida, su apoyo incondicional dio como fruto que esta meta fuera alcanzada, la amo con todo mi corazón, que mi triunfo sea una pequeña recompensa a su gran apoyo.

Astrid María, Yeni Maricarmen y María de los Ángeles Manrique Gramajo:

Gracias por sus palabras de aliento, por su apoyo en todos los momentos de mi vida, por cuidar y amar a mis hijos, por su ayuda idónea en el

momento preciso, gracias por ser unas hermanas maravillosas, las amo con todo mi corazón, son parte vital de mi vida, a cada una las admiro por sus cualidades, porque somos tan diferentes, pero a la vez nos acoplamos unas a otras, muchísimas gracias.

A mi Hermano:

Luis Francisco Manrique Gramajo: Con admiración, respeto y amor.

A mis Abuelitos:

Horacio Severo Gramajo López (Q.E.P.D) y Hercilia Barrientos, con profundo agradecimiento y amor.

Benvenuto Manrique (Q.E.P.D.) Y Telia Argueta (Q.E.P.D.) : Con respeto a su memoria.

Luis Ruiz (Q.E.P.D.) y Cletia Manrique (Q.E.P.D.): Gracias por todo su amor.

A mis Sobrinos:

Hervin Fernando, Norman Geovany, Cristian Alejandro Rodas Manrique; José Francisco, Ángel Vicente y Astrid Dennisse Santizo Manrique, Emilio Antonio y Juan Manuel De León Manrique; Luis Pablo, Francisco Emmanuel Manrique García y Lucia Marielos Manrique Ortiz. Con todo mi amor, con la esperanza de sembrar en ustedes el anhelo de formarse como profesionales en un futuro.

A mis Amigas:

Shirley López, Beatriz Rodas, Jaky Godinez, Elisa Archila, por su cariño y sincera amistad.

De Manera Especial:

A la Universidad Rafael Landívar, Campus Quetzaltenango, por haberme cobijado con el manto del saber, esperando ser una profesional proba y capaz que enaltezca tu nombre.

A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad Rafael Landívar, por haberme formado como una profesional del Derecho, con valores cristianos y humanos, para servir con excelencia a mí amada Guatemala.

A usted que la recibe respetuosamente.

Índice

	Pág.
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I.....	3
1.1 Bienes.....	3
1.2 De los bienes con relación a las personas a quienes pertenecen.....	6
1.3 Bienes nacionales de uso no común.....	7
1.4 Bienes de propiedad privada.....	7
1.5 Bienes nacionales.....	7
1.6 Clasificación doctrinaria de los bienes.....	8
1.7 Derechos reales: Concepto y naturaleza jurídica del derecho real.....	11
1.8 Desarrollo histórico de la distinción entre los derechos reales y los personales.....	12
1.9 Caracteres de los derechos reales.....	13
1.10 Clasificación doctrinaria de los derechos reales.....	15
1.11 Teorías de los derechos reales o patrimoniales.....	16
1.12 Clasificación de los derechos reales en la antigüedad.....	16
1.13 Sistemas de enumeración de los derechos reales.....	18
CAPÍTULO II.....	20
2.1 La propiedad.....	20
2.2 La propiedad, parte legal.....	20
2.3 Limitaciones establecidas en el Código Civil Decreto Ley 106.....	21
2.4 Parte doctrinaria de la propiedad.....	22
2.5 Caracteres de la propiedad.....	25
2.6 Teorías clásicas de la propiedad.....	27
2.7 Teorías Modernas de la propiedad.....	27
2.8 Evolución histórica de la propiedad.....	28
2.9 La copropiedad.....	31
2.10 Sistemas respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad.....	32
2.11 Principales derechos de los condueños.....	33

2.12.	Principales aspectos de la copropiedad regulados en el Código Civil Decreto Ley 106.....	33
2.13	Medianería.....	34
2.14	Propiedad Horizontal.....	34
2.15	Modos de Perder la Propiedad.....	36
2.16	Clasificación de los modos de perder la propiedad.....	36
2.17	Modos de adquirir la propiedad.....	36
2.18	Clasificación de los medios de adquirir la propiedad.....	37
2.19	Modos originarios de adquirir la propiedad regulados en el Código Civil Decreto Ley 106.....	37
2.20	Derechos reales de garantía.....	41
2.21	Hipoteca.....	42
2.22	Regulación legal de la hipoteca.....	43
2.23	Prenda.....	47
2.24	La posesión.....	48
2.25	Clases de posesión.....	50
 CAPÍTULO III.....		 52
3.1	La expropiación.....	52
3.2	Concepto de expropiación.....	52
3.3	Concepto legal de expropiación.....	52
3.4	Concepto de expropiado.....	53
3.5	Concepto de expropiador.....	53
3.6	Antecedentes históricos de la expropiación.....	54
3.7	Antecedentes históricos de la expropiación haciendo referencia al decreto 900.....	55
3.8	Derecho comparado de la figura jurídica de la expropiación en Mexico	57
3.9	Ley de la expropiación en México.....	60
3.10	Derecho comparado la expropiación en Argentina.....	63
3.11	La expropiación en Guatemala, regulación legal.....	67
3.12	Fundamento constitucional de la expropiación.....	70

3.13	Clases de expropiación.....	71
3.14	Expropiación forzosa.....	73
3.15	Limitaciones, anotaciones y gravámenes dentro de la expropiación.....	76
3.16	Trámite de la expropiación.....	77
CAPÍTULO IV.....		79
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....		79
CONCLUSIONES.....		85
RECOMENDACIONES.....		86
BIBLIOGRAFÍA.....		87
ANEXOS.....		89

Resumen

El ser humano en un principio fue nómada pero con la evolución de la vida se convirtió en sedentario, asentándose en un lugar y surge lenta y paulatinamente la figura jurídica conocida como propiedad, que actualmente y según la ley, específicamente el Código Civil Decreto Ley 106, es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que la ley establece. La propiedad es un derecho inherente al ser humano el cual goza de protección por parte del Estado. Sin embargo este derecho puede ser afectado en virtud de la figura jurídica de la expropiación que es la acción de autoridad competente para privar a alguien de la propiedad de una cosa por causa de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previo pago de una indemnización.

La expropiación se encuentra regulada el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala y específicamente en el Decreto 529 del Congreso de la República que contiene la Ley de Expropiación, la que establece quienes son los sujetos que pueden instar a la expropiación, siendo estos: El Estado, las municipalidades cuando la necesidad, utilidad o interés del municipio demanden la expropiación; los contratistas o concesionarios de servicios públicos o de obras y servicios de utilidad pública; las empresas o compañías particulares cuando se encuentren legalmente autorizadas y la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Pero qué pasa cuando dicho bien que en este caso es la propiedad, tiene impuesta una carga, a quien le corresponde liberarla de la misma, al Estado o al expropiado, la respuesta la ley la da y corresponde al expropiado en virtud que La Ley de Expropiación establece que el bien inmueble a expropiarse debe estar libre de todo gravamen.

En el caso de derecho comparado entre los países Mexico y Argentina, se estableció que la expropiación es muy similar entre estos países y Guatemala.

INTRODUCCION

La esencia de este trabajo es que se ha realizado un análisis jurídico de la expropiación forzosa en Guatemala, especialmente sobre inmuebles que tienen gravámenes, anotaciones o limitaciones.

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, pero que sucede cuando a una mayoría le aqueja una necesidad en virtud de la cual la propiedad privada puede verse afectada, pues es en esta situación donde la figura jurídica de la expropiación surge.

La expropiación se realiza en aras del beneficio social, entendiéndose beneficiar a una mayoría y no una parte o sección privilegiada de la sociedad. Esta facultad de expropiar corresponde al Estado, el cual a través del poder que el pueblo le delega puede realizar el acto de expropiar, que como lo establece la ley es el acto por virtud del cual se priva a alguien de la propiedad de una cosa, por causa de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previo pago de una indemnización.

Esta investigación buscó determinar quién ha de ser el sujeto que extinga una limitación, anotación o gravamen sobre un bien inmueble a expropiarse. Para lo cual se abarcaron las figuras jurídicas que se relacionan estrechamente con la expropiación.

Esta investigación se realizó con un lenguaje técnico pero a la vez sencillo, por lo cual su lectura resulta amena, clara y concisa, entendible tanto para los estudiosos del derecho como para aquellas personas que gustan del sabor del conocimiento.

Los aspectos fundamentales sobre los que versa la expropiación son: La utilidad colectiva, beneficio social o interés público. Sin tales presupuestos es inadmisibles el trámite de la expropiación.

La ley establece que el bien inmueble a expropiarse debe estar libre de gravámenes, limitaciones o anotaciones al momento de realizarse esta, por lo tanto el sujeto que ha de extinguir dichas cargas es el expropiado.

Se realizó una investigación de derecho comparado de los países de Mexico y Argentina, en cuanto a las similitudes y diferencias que hay entre estos países y Guatemala, para tal fin se realizó un cuadro de cotejo.

La investigación se estructura de tres capítulos que abarcan doctrinas, antecedentes y regulación legal. Iniciando con los derechos reales continuando con la propiedad y la expropiación, finalizando con la presentación, análisis y discusión de resultados.

Por lo cual se invita a su lectura a los estudiantes de pre grado de la carrera de Derecho, de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad Rafael Landívar.

CAPÍTULO I

BIENES Y DERECHOS REALES

1.1 BIENES

"Doctrinariamente se establece que cuando se habla de derechos reales se presume la existencia de una cosa (res) sobre la cual va recaer la conducta autorizada por el titular, se entiende por cosa todo objeto del mundo exterior que puede producir alguna utilidad al hombre.

Según el derecho romano no todas las cosas podían ser susceptibles de apropiación por el particular, ya fuera por razones divinas o por derecho humano; estaba fuera del comercio lo siguiente:

1. Las res sacrae o sagradas, como los terrenos, edificios y objetos consagrados al culto.
2. Las res religiosae o religiosas, que eran las cosas destinadas al culto doméstico, como los sepulcros.
3. Las res sanctae o santas, como los muros y las puertas de la ciudad, que estaban encomendados a la protección de alguna divinidad.

Estaban fuera del comercio por razones de derecho humano:

1. Las res comunes, que eran y siguen siendo de uso común a todos los hombres, como el aire, el agua corriente, el mar y la costa del mar.
2. Las res publicae, que pertenecían al pueblo romano considerando como un ente jurídico, como las carreteras, los puertos, los ríos, los edificios públicos y las calles de la ciudad.

A la vez se clasificaban las cosas in commercium, lo que significa lo que está dentro del comercio, y las cuales aún en la actualidad persisten:

1. Res Mancipi y res nec Mancipi: Es un criterio de clasificación muy antiguo que incluía a los terrenos y casas propiedad de los ciudadanos romanos, la res Mancipi representaba lo más valioso para los ciudadanos y res nec Mancipi era

aquello que se podía transferir de manera simple o por costumbre, hay que recordar que en la antigua Roma había una diferencia importante entre ciudadano y peregrino y entre los terrenos

2. itálicos y los terrenos provinciales, al desaparecer dichas diferencias, esta clasificación ya no tenía forma de sobrevivir, y fue el jurisconsulto romano Justiniano quien la abolió.
3. Cosas inmuebles y cosas muebles: Esta distinción sustituyó a la anterior, siendo sin duda los bienes muebles los más importantes.
4. Cosas corporales e incorporeales: Son corporales todas las cosas que pueden apreciarse con los sentidos, y son incorporeales las que no pueden tocarse, como un derecho o una herencia.
5. Cosas divisibles e indivisibles: Las cosas divisibles son aquellas que sin perder su valor pueden fraccionarse en otras de igual naturaleza, como una pieza de tela; mientras que las cosas indivisibles no pueden dividirse sin sufrir un menoscabo en su valor, por ejemplo: Una obra de arte.
6. Cosas principales y accesorias: Son principales aquellas cuya naturaleza está definida por sí misma y sirven de inmediato, y las accesorias son aquellas que no subsisten por sí solas, sino necesitan de la cosa principal.
7. Cosas fungibles y no fungibles: Son cosas fungibles las que pueden ser sustituidas por otras del mismo género y especie; y las no fungibles son aquellas que no pueden sustituirse por el mismo género y especie.
8. Cosas consumibles y no consumibles: Las cosas consumibles son aquellas que se acaban con su primer uso; las cosas no consumibles son las que pueden usarse repetidamente.
9. Lo anterior fue la clasificación de las cosas en el derecho romano, mismas que hasta hoy en día subsisten.”¹

¹Santos Monterroso, Ingrid; Apuntes de Derecho Civil, Universidad Rafael Landívar Campus Quetzaltenango, 2010.

Hoy en día se considera bienes a todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden constituir objeto de una relación jurídica de un derecho, de una obligación o de una y otra a la vez.

Se encuentran regulados en el Código Civil guatemalteco, del artículo 442 al artículo 463.

Según 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.

Así mismo el artículo 445 del mismo cuerpo legal establece que son bienes inmuebles:

1. El suelo, sub-suelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra y los frutos no cosechados.
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente.
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.
5. Los ferrocarriles y sus vías, las líneas telegráficas y telefónicas y las estaciones radiotelegráficas fijas.
6. Los muelles y los diques y construcciones que aun cuando sean en un punto fijo de un río, lago o costa, y
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

Se consideran bienes inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre bienes inmuebles y las acciones que los aseguran, así mismo se considera parte integrante de un bien los que no pueden ser separados sin destruir, deteriorar o alterar el mismo bien.

El artículo 451 del Código Civil guatemalteco establece que se consideran bienes muebles:

1. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismo ni del inmueble donde estén colocados.
2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.
3. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
4. 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.
5. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales.
6. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

1.2 DE LOS BIENES CON RELACIÓN A LAS PERSONAS A QUIENES PERTENECEN:

Los bienes son del dominio del poder público o de propiedad de los particulares.

Dentro de los bienes de dominio del poder público pertenecen estos al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.

“Son bienes nacionales de uso público común:

1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada.
2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades.
3. 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 límite al territorio nacional, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial y las aguas no aprovechadas por particulares.

4. La zona marítima terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratósfera en la extensión y forma que la ley determine.”²

1.3 BIENES NACIONALES DE USO NO COMÚN:

“Son bienes nacionales de uso no común los siguientes:

1. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas y los demás que constituyen su patrimonio.
2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley.
3. Los ingresos fiscales y municipales.
4. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquier otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo.
5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean propiedad privada.
6. Los que habiendo de propiedad particular queden vacantes y los adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal.
7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas de conformidad con la ley y
8. Los monumentos y reliquias arqueológicas.”³

1.4 BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:

Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

1.5 BIENES NACIONALES:

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles, pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que establecen las leyes respectivas.

² Sigüenza, Gustavo Adolfo, Editor y Compilador. *Código Civil, Decreto Ley 106; Anotado y Concordado*, Guatemala, Editorial Magna Tierra, 2011. 2da. Edición ampliada y actualizada, Pág. 87.

³ Loc. Cit. Sigüenza, Gustavo Adolfo. *Código Civil Decreto Ley 106*. Guatemala, Editorial Magna Tierra; 2011, Pág. 87.

Los bienes que constituyen el patrimonio del Estado, de los municipios y las entidades descentralizadas, están sujetas a leyes especiales y subsidiariamente a lo dispuesto en el Código Civil.

El traspaso de los bienes del dominio público de uso común al patrimonio del Estado o de los municipios, deberá hacerse llenándose los trámites que las leyes y los reglamentos señalan.

1.6 CLASIFICACIÓN DOCTRINARIA DE LOS BIENES:

“1. Por su naturaleza esencial:

1.1 Corpóreos: Son aquellos que se hallan en la esfera de nuestros sentidos.

1.2 Incorpóreos: Son los que no existen físicamente, sino intelectualmente, no son tangibles ni visibles.

2. Por su individualización o identificación:

2.1 Genéricos: Son los determinados por los caracteres comunes a todos los individuos de su especie o género, de naturaleza común.

2.2 Específicos: Son los designados por sus caracteres propios que los distinguen de todos los demás de su especie o género, constan de elementos exclusivos que los diferencian.

3. Por la posibilidad de sustitución:

3.1 Fungibles: Son los que permiten ser perfectamente representados o sustituidos por otros.

3.2 No fungibles: Son los que no pueden ser perfectamente representados o sustituidos por otros porque tienen una indivisibilidad precisa y concreta.

4. Por la posibilidad de su uso repetido:

4.1 Consumibles: Son aquellos cuyo uso consiste en alterar o destruir su sustancia o en desprenderse de ella.

4.3 No consumibles: Son aquellos que no perecen por el uso, se equiparan a ellos los de duración indefinida y prolongada.

5. Por la posibilidad de fraccionamiento:

5.1 Divisibles: Son aquellos que no se destruyen ni sufren menoscabo por repartirlos entre dos o más personas.

5.2 No divisibles: Los que se destruyen y sufren grave quebranto al ser repartidos entre varias personas.

6. Por su existencia en el tiempo:

6.1 Presentes: Son los que gozan de existencia actual, viven en la realidad, el orden físico o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales al constituirse una relación jurídica.

6.2 Futuros: Son aquellos cuya existencia no es real, hay que esperar para que puedan tenerla y ser susceptibles de venir a la vida.

7. Por la posibilidad de desplazamiento:

7.1 Inmuebles o raíces: Son los que no se pueden desplazar de una parte a otra sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde están colocados.

7.2 Muebles: Son los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde están colocados.

8. Por su registro y publicidad:

8.1 Registrables: Aquellos que necesariamente necesitan estar inscritos en un Registro.

8.2 No registrables: No necesitan estar inscritos en un registro específico.

9. Por su extensión y contenido:

9.1 Singulares: Son aquellos que por su propia naturaleza forman un todo unido, es decir un todo orgánico.

9.2 Universales: Son aquellos en que varias cosas se juntan o se unen corporalmente para formar una unidad, sin que las partes pierdan su sentido.

10. Por la jerarquía de la relación:

10.1 Principales: Son los de mayor importancia, pueden existir por sí y para sí.

10.2 Accesorios: Son los que dependen de otros para su existencia.

11. Por la susceptibilidad de apropiación:

11.1 Apropiables: Son los que integran el patrimonio de las personas particulares.

11.2 No apropiables: Son los destinados al uso o servicio público, pertenecen al Estado.

12. Por la susceptibilidad de tráfico mercantil:

12.1 Comerciales: Son aquellos susceptibles de tráfico comercial.

12.2 Extra-comerciales: Son los no susceptibles de tráfico comercial y pueden ser:

13. Por su naturaleza: Cosas comunes.

14. Por su destino: Cosas de derecho público o de derecho divino (Cementerios, iglesias).

15. De tráfico prohibido: Drogas, estupefacientes.”⁴

1.7 DERECHOS REALES

CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO REAL:

“ Doctrinariamente en la antigüedad el derecho patrimonial ha sido dividido en dos grandes ramas, los derechos reales y los derechos de obligación; a finales del siglo pasado de manera muy simple se definían a los derechos reales como aquellos que otorgaban a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa.

Dicho concepto se quedó muy corto porque se tendía a confundir con el derecho de obligaciones, por lo que más adelante se decidió que era necesario dotar a la definición del derecho real de un contenido jurídico potente que hiciera una verdadera diferencia entre derechos reales y derechos obligacionales. Lo que dio lugar que en la doctrina se creara la Tesis Obligacionista o Personalista, en donde se concibe el derecho real a modo de una obligación, en la que el sujeto activo es simple y está representado por una sola persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en su número.

⁴ Santos Monterroso, Ingrid. *Op.Cit.*

Pero como no es raro en cuestión del estudio de Derecho, surgió la nueva teoría ecléctica o mejor llamada integral que recogiendo la nueva orientación obligacionista no cree acertado desprenderse de la clara y simple teoría clásica de los derechos reales. Con esta aclaración la teoría ecléctica va ganando terreno. Por lo tanto se define Derecho Real aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

De dicha definición se deducen dos elementos fundamentales del derecho real, denominados internos y externos, siendo el elemento interno la inmediatividad sobre la cosa, desglosándose dicha oración en tres palabras fundamentales que son: Poder: que se refiere a la potestad, pero no es una potestad de hacer sin límites, sino que está limitada por el ordenamiento jurídico. Cosa: que es el término objetivo sobre el cual se proyecta el poder que tiene como diferencia entre los derechos personales la pretensión del acreedor sobre el deudor; y la Inmediatividad: que es el modo de la relación y supone la ausencia de todo intermediario personalmente obligado. El derecho real no supone la ausencia de un intermediario sino solo de un intermediario personalmente obligado.

El elemento externo que es la absolutividad, se refiere a que se da contra todos y frente a todos, a diferencia del derecho personal, que es relativo porque solo se da contra el deudor.”⁵

1.8 DESARROLLO HISTÓRICO DE LA DISTINCIÓN ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS PERSONALES:

En el derecho romano todo versaba sobre los derechos reales los cuales eran en realidad verdaderos derechos reales en el sentido de la significación de un poder inmediato y directo con una potestad absorbente y exclusiva.

⁵ Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil, Tomo II Derechos Reales*, Madrid España, Ediciones Pirámide, 1976. Pág. 15.

“Según tratadista como Guelfi citado por Federico Puig Peña en su tratado de Derecho Civil, tomo II de derechos reales, la distinción se observa en las Doce Tablas. Pero fue en el siglo V con la **Lex Poetelia Papiria** que surge el concepto moderno de la obligación y la distinción de derechos reales y personales.”⁶

1.9 CARACTERES DE LOS DERECHOS REALES:

“La inmediatividad y la absolutividad que se desprenden de la definición de derechos reales, según la doctrina presentan las siguientes características:

1. La indeterminación del sujeto pasivo y a veces del activo: En los derechos personales siempre hay un deudor u obligado conocido desde el primer momento, mientras que en los derechos reales todos los ciudadanos sin distinción son sujetos pasivos. En cuanto al sujeto activo en las obligaciones personales siempre hay una persona individualmente determinada que es el acreedor o sus herederos y en el derecho real puede esto quedar indeterminado.

2. La corporeidad de la cosa: Hoy en día la doctrina moderna admite la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, como por ejemplo los derechos de autor o de inventor. Sin embargo muchos tratadista concuerdan en que la cosa objeto de los derechos reales ha de ser específica y determinada; no puede ser sobre cosa no específicas o indeterminadas.

3. La singularidad de su adquisición: En los derechos personales es suficiente el título para su adquisición, mientras que en el derecho real es la transmisión de la posesión, es por eso que los tratadistas de la antigüedad decían que era necesaria la concurrencia del título y del modo. Otra peculiaridad de los derechos reales es que estos pueden obtenerse por medio de la prescripción cosa que no sucede con los derechos de crédito.

⁶Puig Peña, Federico. *Ibíd.* Pág. 21.

4. El escaso poderío creador de la voluntad: En los derechos personales siempre que sea lícita y no afecte el ordenamiento jurídico es apta para constituir el objeto de una figura obligacional, esto quiere decir que los hombres no tienen límite para contratar y obligarse cuantas veces quieran.

Mientras que en los derechos reales es poco lo que se puede hacer respecto a la potestad creadora, ya que estos están delimitados por la ley.

5. Derechos de preferencia y persecución: En los derechos reales la persona goza como consecuencia de su carácter fundamental de derecho absoluto ejercitable Erga Omnes. En el caso de los derechos de persecución permite al titular perseguir la “Cosa” objeto de su derecho por medio de acciones reales que pueden ser: reivindicatorias, confesoria, interdictales, dirigidas contra cualquiera que la tenga en su posesión, excepto en el caso de que el legislador paralice su ejercicio. Mientras que el derecho de preferencia permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría.

6. La posibilidad de abandono: En los derechos reales se tiene la posibilidad que su titular se exonere de los gravámenes que sobre la cosa pesan, abandonando la misma. Mientras que en el derecho de obligaciones no es así, ya que para liberarse de la carga debe desapoderarse de la cosa.

7. La duración ilimitada: El derecho real tiene una duración ilimitada, todos excepto aquellos que son sustancialmente temporales como por ejemplo el usufructo, uso, habitación y el censo vitalicio. Mientras que en el derecho personal por su naturaleza temporal y transitoria, su ejercicio se extingue cuando se satisface la obligación del deudor con el acreedor.”⁷

⁷ Puig Peña, Federico. Po. Cit. Pág. 23.

1.10 CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

En la doctrina se han realizado varias clasificaciones dentro de los derechos reales, algunos autores italianos suelen distinguir así los derechos reales: a) Derechos reales de goce y disposición, como la propiedad, b) De simple goce, como el usufructo, servidumbre, censo; c) Derechos reales de garantía: como la prenda, hipoteca.

Antes de ver la clasificación de los derechos reales es importante tener en cuenta lo siguiente:

1. Objeto: Se habla de derechos reales sobre cosas corporales o sobre cosas incorpóreas, en este segundo caso de cosas incorpóreas ya se mencionó que la doctrina moderna acepta que los derechos reales recaen sobre cosas inmateriales (*res incorporalis*).

2. La protección que el derecho les brinda: La técnica germánica distinguió entre los derechos reales provisionales de los definitivos, y por ende el ordenamiento jurídico le daba protección temporal o definitiva, concediendo por ejemplo la simple posesión o la propiedad absoluta.

3. La plenitud o restricción de su contenido: Debe distinguirse perfectamente el derecho real que supone un poder pleno y absoluto que es el dominio de aquellos otros que conceden solo un poder menos pleno y restringido en relación con el dominio.

4. La finalidad institucional: Es necesario distinguir entre una finalidad de goce (usufructo, uso, habitación, bien de carácter perpetuo como las servidumbres, los censos y el derecho de superficie) una finalidad de garantía como la prenda, la hipoteca o una finalidad de adquisición, como el retracto y el tanteo.

“Castán citado por Puig Peña, en su obra “Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Derechos Reales” clasifica los derechos reales en propiamente dichos o sobre cosas

corporales y derechos sobre bienes inmateriales (propiedad intelectual e industrial) subdividiendo aquellos derechos reales de protección posesoria y derechos reales de protección perfecta definitiva.”⁸

1.11 TEORÍAS DE LOS DERECHOS REALES O PATRIMONIALES:

Existen varias teorías acerca de los derechos reales o patrimoniales, para lo cual se mencionaran las siguientes:

1. Teoría Clásica: En esta teoría el Derecho Real supone una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa. Esta relación se basa en el servicio que la cosa pueda proporcionar al sujeto; es decir usar, gozar y disponer de la cosa, dependiendo de la clase de Derecho Real de que se trate.

2. Teoría Anticlásica o personalista: Esta teoría se opone totalmente a la teoría clásica, porque señala que una relación de orden jurídico no puede existir entre una persona y una cosa, ya que eso sería una contradicción al propio derecho, debido que todo derecho supone una relación entre personas.

3. Teoría ecléctica: Esta teoría llamada doctrinariamente armónica, toma los aspectos más importantes de la teoría clásica y la teoría Anticlásica, expone que no puede prescindir del objeto para definir al Derecho Real, pero a su vez reconocen como cierta la existencia del sujeto pasivo universal, y define al derecho real como aquellos derechos privados que atribuyen un poder de inmediata dominación sobre una cosa frente a terceros.

Se debe entender que un derecho real es un poder directo e inmediato que ejerce el titular de un derecho sobre una cosa

1.12 CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES EN LA ANTIGÜEDAD:

“En la antigüedad se consideraban los derechos en atención a:

⁸ Puig Peña, Federico. *Óp. Cit.*, Pág. 32.

En atención al dominio:

1. Derechos reales de dominio, (Propiedad).
2. Derechos reales limitativos del dominio, (Usufructo).
3. Derechos reales similares al dominio, (Posesión).

En atención al objeto sobre el cual se ejerce el poder:

1. Derechos reales sobre cosas corporales (Propiedad).
2. Derechos reales sobre cosas incorporales (Derecho de autor).
3. Derechos reales sobre cosa propia (Propiedad).
4. Derechos reales sobre cosa ajena (Usufructo).

Por la protección que el derecho les brinda:

1. Derecho real de protección provisoria.
2. Derecho real de protección perfecta o perfecta.

Por la finalidad institucional:

1. Derecho real de goce (Posesión de la propiedad).
2. Derecho real de garantía (Hipoteca/Prenda).
3. Derecho real de adquisición (Opción y tanteo).

En la actualidad, y según lo regulan los artículos del ochocientos veintidós al ochocientos ochenta del Código Civil, Decreto Ley 106 de Guatemala, se clasifican de la siguiente manera:

1. Derechos reales de goce y disposición.
2. Derechos reales de mero goce.
3. Derechos reales de garantía.
4. Derechos reales de adquisición.”⁹

⁹ Santos Monterroso, Ingrid. Op. Cit.

1.13 SISTEMAS DE ENUMERACIÓN DE LOS DERECHOS REALES:

1. Sistema de números apertus: No tienen enumeración taxativa.
2. Sistema de números clausus: Enumera taxativamente.

“1. Sistema de numerus clausus.

En el derecho Romano predominó la tesis del numerus clausus, ya que no admitía más derechos reales que las servidumbres, la anticresis, la superficie y los derechos de garantía, fuera de estos no existía la posibilidad de crear tipos con efectos jurídicos.

En el derecho germánico existió la amplia posibilidad de constituir nuevos derechos reales, autorizaban dar efecto de Real, mediante el GEWARE, a cualquier obligación referida a una cosa determinada, especialmente el Derecho territorial prusiano admitió la atribución de carácter real a cualquier derecho limitado, mediante la transmisión de la posesión o inscripción en el Registro de hipotecas. Como consecuencia de este sistema anárquico fueron innumerables vínculos y gravámenes y confusas ligaduras que ahogaban a la propiedad inmueble durante la Edad Media y la fase anterior a la Revolución.

Más adelante las cosas cambiaron, el espíritu de libertad del pueblo francés volvió a admitir el sistema de numerus apertus, y por su influencia muchos Códigos especialmente latinos se formaron parte de esta doctrina.

Muchos tratadistas han optado por apoyar el sistema de numerus clausus por las conveniencias que este trae consigo, por ejemplo:

1. El derecho real supone una obligación pasiva para los terceros.
2. Los derechos reales suponen cumplimiento de ciertas formalidades y por cuya publicidad se produce la oponibilidad erga omnes.
3. El sistema de numerus apertus puede prestarse a generar confusión y el desorden.

Por estas razones es que muchos tratadistas han optado por apoyar el sistema de números clausus y abandonar el sistema de números apertus.

Sin duda alguna el sistema de números apertus trae consigo anarquía ya que se pueden crear muchos derechos y por ende su regulación será con seguridad dificultoso para regular, por lo tanto es necesario considerar las ventajas de un sistema de numerus clausus, ya que es mucho mejor reformar los derechos existentes que permitan un óptimo control y no caer en controversias por no poder resolver los innumerables derechos que se pudieran crear.”¹⁰

¹⁰ Puig Peña, Federico. *Óp. Cit.*, Pág. 40.

CAPÍTULO II

2.1 LA PROPIEDAD

Al estar abordando el tema de la expropiación es de suma y vital importancia abarcar lo que es la propiedad, y examinarla desde los diferentes puntos de vista de excelentes tratadistas.

2.2 PARTE LEGAL

CONCEPTO DE PROPIEDAD:

“De acuerdo al diccionario de Manuel Ossorio la propiedad es la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles.”¹¹

“De acuerdo al Código Civil Concordado y Anotado de Guatemala Decreto Ley 106, el artículo 464 establece que 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.”¹²

La Constitución Política de la República de Guatemala establece en el artículo treinta y nueve la Propiedad Privada, el cual dice: “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 garantizará 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.

¹¹ Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires, Heliasta, 30va. Edición, 2004.

¹² Sigüenza, Gustavo. *Op.Cit.* pág. 89.

Así mismo en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el artículo diecisiete establece: “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”.

La Convención Americana de Derechos Humanos en el artículo veintiuno enuncia que “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes”

Como ya se definió propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que señala la ley. Propiedad es sinónimo de dominio.

Dentro de las facultades que integran el dominio están: La facultad de gozar que a la vez abarca la facultad de uso y la facultad de aprovechamiento; la facultad de disposición que abarca la facultad de enajenación y la facultad de gravar. En la propiedad el titular del derecho es el propietario y el objeto de derecho es el bien mueble o inmueble.

Dentro de los derechos fundamentales del propietario están los siguientes:

1. Derecho de defensa.
2. Derechos de los frutos del bien, ya sean estos naturales (Que se refieren a las producciones espontaneas.) o civiles (Que se obtiene del destino que se le da a los bienes).

Los límites al derecho de la propiedad son:

1. Limitaciones voluntarias: El propietario por su propia voluntad impone en su propiedad un gravamen, anotación o limitación.
2. Limitaciones Legales: Las que ordena la ley, por ejemplo: La expropiación.

2.3 LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO CIVIL DECRETO LEY 106.

El Decreto Ley 106 en el artículo 473 señala las limitaciones sobre:

1. El subsuelo y sobresuelo, artículo 473.

2. Excavaciones que dañen al vecino, artículo 474.
3. Deslinde y amojonamiento, artículo 475.
4. La obligación de cerrar el fundo, artículo 476.
5. Construcciones no permitidas, artículo 477.
6. Las construcciones que dañen la propiedad medianera, artículo 480.
7. La siembra de los árboles cerca de propiedad ajena, artículo 481.

Es importante destacar que la Gaceta No. 3 de la Corte de Constitucionalidad, expediente No. 97-86, página No. 17, sentencia: 25-02-87, citada por el Magister Gustavo Adolfo Sigüenza, en el Código Civil guatemalteco, anotado y concordado, establece en su parte conducente lo siguiente: “El derecho de propiedad se garantiza en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, como inherente a la persona humana. Sin embargo no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución, recoge en el artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio del dominio inminente del Estado sobre su territorio, según el cual se puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público. La figura de la expropiación atiende al interés social, pues la utilidad colectiva y el beneficio social o interés público justifican la expropiación de la propiedad privada y obligan al propietario a ceder su derecho. Al tenor del artículo 44 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se establece que el interés social prevalece sobre el interés particular.

2.4 PARTE DOCTRINARIA DE LA PROPIEDAD:

Antes de abarcar la doctrina de la propiedad es preciso mencionar que la propiedad es el derecho real por excelencia, ya que de él penden las más amplias y perfectas relaciones jurídicas del hombre, es notable ver como desde niños el ser humano trae

arraigado fuertemente el sentido de propiedad en su ser. Nótese como dos niños al estar jugando con un objeto en común, buscan siempre tener el dominio de la misma.

“Y es esa misma naturaleza que se desarrolla con el tiempo que el ser humano crece, lo cual es motivo de superación y a la vez de caos social, es notable observar que hoy en día la mayoría de las sociedades viven con temor justamente por las cuestiones materiales por las que trabajan, al verse amenazados con ser despojados de las mismas, ya sea de forma violenta como un robo o sin el uso de la misma como el hurto.”¹³

Es de vital importancia conocer como la propiedad ha evolucionado a través de los años y sin duda alguna se remonta desde la antigua Roma, que como se ha mencionado es el modelo por excelencia a seguir en cuanto al Derecho Civil.

“En el derecho romano que es la base del derecho civil actual, se utilizaron varios vocablos para designar al derecho real de propiedad, el más antiguo es el termino *mancipium* que se utilizó como sinónimo de *mancipatio* y también para designar al poder del *paterfamilias* sobre personas y cosas.”¹⁴

Más adelante utilizaron la palabra *dominium*, misma que proviene de *dominus*, es decir el dueño del *domus*, su traducción al castellano es dominio que se usa en el derecho moderno para designar a la propiedad, es decir cuando se dice que es un acto traslativo de *domino* significa que mediante ese acto se está transmitiendo la propiedad. Y propiedad como tal se utiliza para designar a la cosa sobre la cual recae la conducta del propietario.

En la doctrina en la mayoría de ocasiones los tratadistas no logran ponerse de acuerdo en cuanto a las definiciones de propiedad como de dominio, ya que para

¹³ Puig Peña, Federico. Op. Cit. 43

¹⁴ Marta Morineau Iduarte, Román Iglesias Gonzales. Derecho Romano, México. Editorial Harla, Tercera Edición.

algunos el dominio es más amplio que la propiedad y viceversa, sin embargo hoy en día muchos concuerdan en que propiedad es sinónimo de dominio.

En el compendio de Derecho Civil Tomo II de Federico Puig Peña se hace referencia al significado de Propiedad y Dominio: “La voz propiedad es más extensa que la del dominio, pues la palabra propiedad sirve para designar toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que el dominio se debe aplicar únicamente al poder pleno, indiviso e ilimitado, de la persona sobre una cosa del mundo exterior. Así no toda propiedad es dominio; pero este en cambio constituye un género o clase de propiedad: la que supone una propiedad plena, indivisa e ilimitada”.¹⁵

La propiedad tanto en el viejo mundo como en el nuevo, tiene mucha similitud en cuanto a su definición, por ejemplo en Código de Italia, da una definición legal casi exacta a la del Código Civil guatemalteco, el primero establece: “El propietario tiene el derecho de gozar y disponer de la cosa de modo pleno y exclusivo, dentro de los límites y con observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico. Art. 832”. Mientras el Código Civil guatemalteco actual en el artículo 464 establece: “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”. Por lo tanto se puede ver claramente que ambos cuerpo legales regulan la propiedad de manera casi idéntica, es necesario hacer notar que Guatemala ha recogido de otros ordenamientos jurídicos muchas de las leyes que actualmente rigen y conforman el derecho interno.

La propiedad es el derecho real por excelencia, es el que abarca más contenido, algunos tratadistas señalan que el contenido del derecho de propiedad es el que otorga a su titular el *ius utendi* que en español significa el derecho de usar el objeto, el *ius fruendi* o derecho de aprovecharlo, disfrutarlo o a percibir sus frutos y por

¹⁵ Puig Peña, Federico. Op. Cit. Pág. 44

último el ius abutendi o derecho de disponer del objeto hasta agotarlo por consumirlo, enajenarlo o donarlo.

En el derecho romano aunque existieron arbitrariedades, se reglamentó la propiedad privada, otorgándole facultades amplias al propietario y en atención al interés social estableció limitaciones a esas amplias facultades. En cuanto a la figura jurídica de la expropiación es de asombrarse que los romanos no legislaran nada respecto a esta figura expresamente, sin embargo al observar las grandes construcciones que dejaron los romanos es razonable pensar que si existió tal como la conocemos hoy en día. Sin embargo aunque no había una legislación en concreto si se sabe que los Romanos daban en pago a la persona una cantidad de dinero por el bien inmueble que fuera a ser de utilidad para el Imperio de Roma.

2.5 CARACTERES DE LA PROPIEDAD

“Dentro de los caracteres de la propiedad encontramos los siguientes:

1. Ser un derecho absoluto: Este derecho antiguamente no tenía límites, es decir el propietario podía hacer con sus cosas lo que quisiera sin tener un límite, un claro ejemplo de esto eran los esclavos a quienes se les consideraba cosas, sin embargo este derecho ha cambiado paulatinamente, y los estudiosos del derecho manifiestan que ya no es un derecho absoluto sino más bien un derecho general que significa el derecho de utilizar todos los servicios. Situación que al parecer no se acepta ya que los individuos gozan más que los servicios, como lo es uso, goce y disposición de la cosa, que no es más que el poder inclusive de enajenarla.

Sin embargo los juristas concuerdan con que la propiedad no es absoluta, ilimitada o independiente de la comunidad, esto debido a que no se puede vivir aislado de la sociedad donde se vive, por lo tanto para esto hay que acomodar el estilo de vida a las costumbres y convencionalismos sociales adoptados y aceptados por la sociedad, por lo tanto el derecho de absolutividad es relativo, ya que tiene límites que establece la leyes para mantener el orden y el bien común de las personas que conforman la comunidad.

2. Es un derecho exclusivo: Este derecho de exclusividad en la antigüedad era considerado como absoluto, donde el propietario tenía el poder de excluir a quienes quisiera de su dominio, actualmente este carácter se considera relativo, ya que ahora la propiedad puede ser intervenida cuando se tenga fundamento de que se está llevando a cabo un hecho ilícito dentro de la misma; esto según La Constitución Política de la República de Guatemala que establece en el artículo 23: “ La vivienda es inviolable. Nadie podrá penetrar en morada ajena sin permiso de quien la habita, salvo por orden escrita de juez competente en la que se especifique el motivo de la diligencia y nunca antes de las seis ni después de las dieciocho horas. Tal diligencia se realizará siempre en presencia del interesado o de su mandatario”. Sin duda este artículo aclara perfectamente el panorama respecto a la exclusividad que se manejaba en la antigüedad, y es justo de este artículo que remite a otro cuerpo legal que es el Código Penal que establece en el artículo 206 lo siguiente: “Allanamiento: El particular que sin autorización o contra la voluntad expresa o tácita del morador clandestinamente o con engaño, entrare en morada ajena o en sus dependencias o permaneciera en ellas, será sancionado con prisión de tres meses a dos años”. Este artículo plasma la protección que se le da a la propiedad privada, cuando un sujeto maliciosamente quiera irrumpir en ella, siempre y cuando se evidente su mala fe, por haber ausencia de estarse cometiendo un delito flagrante. En conclusión de este carácter se establecer que el derecho de exclusividad permanece pero es relativo, en virtud que hoy en día lo que se busca es la protección y bienestar de la mayoría y no de una minoría, como lo fue en gran parte de los tiempos remotos, donde lo que se buscaba era la protección de los más afortunados y se cometían atropellos con los menos favorecidos.

3. Es un derecho perpetuo: El punto primordial en este carácter es que no tiene una razón de caducidad, es decir no porque hayan pasado 30 años se pierde el derecho de propiedad. Esta se mantiene hasta que el propietario por su voluntad quiera enajenar o donar la misma, de lo contrario la propiedad es suya absolutamente, esto claro cuando sobre la misma no pesen gravámenes, anotaciones o limitaciones, que

puedan poner en riesgo el dominio, en virtud de no poder cumplir con la obligación impuesta sobre la misma.

2. 6 TEORÍAS CLÁSICAS DE LA PROPIEDAD.

Teoría de la ocupación: Su fundamento es que la propiedad la hizo el hombre de las cosas **nullis**, para servirse de ellas para satisfacer sus necesidades y de una apropiación pasajera, pasó a formar una relación permanente, estable, garantizada por el respeto de cada uno a las adquisiciones de los demás.

Teoría del trabajo: En la teoría del trabajo se establece que la propiedad es exclusiva por el trabajo, lo que quiere decir que según la fuerza de trabajo y lo que se genere económicamente y efectivamente de la misma será la riqueza que le de la facultad a los individuos de adquirir sus propiedades.

Teoría de la convención: Esta teoría no hace más que hacer la relación de las personas con su trabajo, es decir se trabaja se satisface la necesidad, y esa necesidad es el motivo para trabajar y conseguir los medios necesarios para vivir, y para vivir se necesita de cosas materiales las cuales han de poseerse.

Teoría de la Ley: Se funda en que la propiedad es propiedad exclusivamente en ley, ya que únicamente la ley puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo, suprimida la ley, la propiedad desaparecería.”¹⁶

2.7 TEORÍAS MODERNAS DE LA PROPIEDAD.

Estas teorías pretenden que la propiedad se de en base al principio de orden racional o bien un principio de orden sociológico. Dentro de las teorías modernas está la que relaciona a la propiedad con la personalidad individual que precisa recursos estables para su propia existencia.

¹⁶ Puig Peña, Federico. Op. Cit. Pág. 51.

“La propiedad en la naturaleza humana que se presenta de forma individual, tiene una triple modalidad: individual, moral y social. Por lo que se puede concluir que el fundamento del derecho de propiedad está en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas que precisan la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y el progreso de unos y otros.”¹⁷

2.8 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD

La propiedad como la vida misma va cambiando conforme las necesidades del hombre, es por eso que se ha dividido la propiedad en base a épocas, las cuales a su vez marcan las pautas del comportamiento humano en ese preciso momento.

“EPOCA PRIMITIVA: Es sin duda alguna la época del nomadismo que hace referencia a la propiedad, sobre todo la inmobiliaria, ya que es apenas posible concebirla, ya que los nómadas iban de un lugar a otro. En este período el estado jurídico de la propiedad se refería básicamente a una propiedad difusa del organismo político familiar.

Sin embargo la figura jurídica de la propiedad pronto empieza a hacerse evidente en el sentido que el hombre es propietario de sus armas, la mujer, de sus adornos. Pero no fue hasta que los pueblos nómadas se asentaron en un solo lugar estableciendo relaciones comerciales, donde realmente el concepto de propiedad tuvo lugar.

EPOCA ROMANA: En Roma se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concretada materialmente en un lindero territorial corto (huerto familiar) y circunscrita a cosa muebles (familia pecuniaque esclavos y ganado); el resto de la tierra era y podía ser utilizada por todos.

De este modo fue extendiéndose la propiedad privada, en las XII Tablas ya se observaba la existencia de una propiedad privada, abarcando todo el territorio de

¹⁷ Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Pág. 51 y 52

Roma. La propiedad genuina del Derecho Romano solo era asequible a los ciudadanos de Roma, nadie que no fuera ciudadano romano podía llegar a ser propietario *ex lege quiritium*, pues esta era una institución del derecho civil aplicable solo a aquellos y a las casas romanas.

Se refiere a quiritaria en base a que los romanos se daban a sí mismos el nombre de quirites, nombre tomado del dios Quirino, que representaba a Rómulo el fundador de Roma, el derecho quiritario era el antiguo derecho civil, la propiedad quiritaria estaba reglamentada por ese derecho (Civil).

La propiedad quiritaria romana solo podía estar en manos romanas, proyectarse sobre los suelos de Roma y adquirirse por un procedimiento especial previsto en el Derecho Civil.

Esa limitación de propiedad privada fue suavizándose en gran parte por la labor de Pretor, con cuya intervención se fue admitiendo al lado de la propiedad genuina del ciudadano, una propiedad de segundo orden: **in bonis esse** o propiedad bonitaria. La propiedad bonitaria se configuraba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil, (que se explica más adelante con la propiedad quiritaria) solamente se reconocía el derecho honorario, pero con el transcurso del tiempo, por usucapción se podía convertir en propiedad quiritaria.

El reconocimiento de esta propiedad se relaciona con la más antigua distinción de las cosas en **mancipi y nec mancipi** mediante la simple **traditio no** se hacía propietario de la misma, ya que la traditio no era una forma adecuada para transmitir la propiedad **ex iure quiritium**, por lo tanto el enajenante no dejaba de ser propietario, pudiendo incluso reivindicar la cosa del adquirente. Si el adquirente tenía todavía la posesión de la cosa la solución era relativamente fácil, se le concedía una excepción procesal lo que paralizaba la pretensión injusta del enajenante y expropietario. Con el paso del tiempo y en base a la labor del pretor la propiedad fue unificando los

diferentes caracteres de los cuales estaba revestida hasta que llegó a ser la propiedad única y exclusiva.

La propiedad quiritaria fue la única forma conocida por el derecho civil que existió en esa época, y para su constitución los requisitos eran los siguientes:

1. Que el sujeto fuera ciudadano romano.
2. Que la cosa estuviera en el comercio.
3. Si el objeto fuera inmueble, debía estar situado en suelo itálico.
4. Su transmisión debía hacerse por los medios solemnes del derecho civil; la mancipatio o la in iure cesio.

EPOCA MEDIA: En la edad media la propiedad aparece como la acostumbraban los germánicos, quienes conocieron a la propiedad privada de la casa y de las tierras necesarias para una familia a la par de la común del vecindario de aprovechamiento conjunto. Aunado a las necesidades surgidas de la invasión del Imperio. La institución del beneficio existente en esa época exigió más que nunca la protección fundamental del débil por el fuerte, esa idea de protección de subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasan los tiempos y envuelve la poderosa corriente que arrastra a los hombres hacia el feudalismo.

Durante la edad media se registra un proceso de desintegración de la propiedad y así al lado del dominio directo aparece el dominio útil, consecuencia de las ideas políticas y económicas de la época, es necesario recordar que los caracteres esenciales del régimen feudal eran: 1. La división de la propiedad mediante la distinción del dominio en directo y útil, 2. La jerarquía que fue efecto de la subenfeudación; 3. La fusión de la soberanía con la propiedad; 4. El predominio de las relaciones reales sobre las personales.

La propiedad feudal lo resolvió la monarquía, es decir la autoridad en manos de los Reyes, lo que produjo que el feudalismo disminuyera en gran medida, esto hasta que sucedió la gran conmoción social: La revolución francesa.

EDAD MODERNA: En la época de la Revolución francesa el poseedor ya era propietario aun cuando su propiedad estuviera gravada por cargas perpetuas, era no el reconocimiento de la propiedad individual, sino la abolición de las cargas perpetuas.”¹⁸

LA PROPIEDAD EN LA EPOCA ACTUAL: Sin duda alguna la propiedad para conocerla ha pasado por fuertes estadios de violencia en donde muchos han muerto por luchar por que se les reconozca el derecho humano y fundamental de tener una propiedad privada, la cual hoy en día en la mayor parte del mundo se reconoce.

En la actualidad puede decirse que la propiedad es la superación de la concepción individualista y liberal, por otra concepción social que contempla a la propiedad no solo como una institución jurídica, sino también como una institución económica. Sin duda alguna la propiedad como todo hoy en día conlleva una serie de derechos pero a la par una serie de obligaciones.

2.9 LA COPROPIEDAD

“La copropiedad llamada también condominio, es la figura jurídica que tiene lugar cuando dos o más personas son propietarias en iguales o desiguales partes de un mismo bien o derecho.”¹⁹

Es aquella forma de comunidad por cuya virtud, la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes cualitativamente iguales.

“La copropiedad puede producirse bajo dos supuestos: a) por un hecho independiente de la voluntad de los condóminos, tal puede ser el caso de la sucesión intestada o donación mortis causa en donde puede darse el caso de la existencia de varias personas con derecho a suceder que formará en su momento un nuevo

¹⁸ Puig Peña, Federico. Op.Cit.. Pág. 53

¹⁹ Federico, Puig Peña. Op. Cit Pág.259

condómino, y b) por convenio siempre que no tengan el propósito de constituir sociedad.”²⁰

De conformidad con la ley hay copropiedad cuando un mismo bien o derecho pertenecen pro indiviso a varias personas.

Es importante mencionar la diferencia entre comunidad y condominio; la primera es toda relación en que aparezcan como sujetos varias personas conjuntamente y condominio o copropiedad es la comunidad referida al derecho de propiedad.

La copropiedad se puede encontrar de manera tacita cuando muere el propietario y quedan sus herederos, los cuales son llamados a la herencia, aquí son copropietarios de la cosa que dejo el causante.

2.10 SISTEMAS RESPECTO A LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD:

1. “Sistema Romano de la Copropiedad: Se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa (parte alícuota o cuota); tiene poder de disposición sobre su parte y tiene derecho a pedir que termine la indivisión.
2. Sistema germánico de la copropiedad: Se caracteriza porque el mismo no reconoce parte proporcional o cuota a los condueños y por tanto ningún copropietario puede pedir la división de la cosa común.

El titular del derecho en la copropiedad se llama: Copropietario, comunero, condómino, condomine, copartícipe, partícipe o condueño.

El objeto del derecho es el bien o derecho que pertenece a dos o más personas.”²¹

²⁰ Sigüenza, Gustavo. *Op.Cit.*, pág. 93.

²¹ Santos Monterroso, Ingrid. *Op.Cit.*

2.11 PRINCIPALES DERECHOS DE LOS CONDUEÑOS:

1. Derecho al uso de la cosa común.
2. Derecho de propiedad sobre la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades.
3. Derecho de tanteo en caso de enajenación y explotación.
4. Derecho a pedir el acotamiento de las tierras.
5. Derecho a pedir la división.

2.12 PRINCIPALES ASPECTOS DE LA COPROPIEDAD REGULADOS EN EL CÓDIGO CIVIL DECRETO LEY 106.

1. Cuotas: Las cuotas de los partícipes se presumen iguales, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad. Art. 485 del Código Civil.
2. Usa de la cosa común: Cada partícipe puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho. Art. 487 del Código Civil.
3. Gastos de conservación: Cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común. Art. 488 del Código Civil.
4. Innovaciones: Para realizar cualquier innovación se necesita el consentimiento de los demás condueños. Art. 489 del Código Civil.
5. Administración: Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa. Art. 490 del Código Civil.
6. Pacto de Indivisión: Se puede conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, dicho plazo puede prorrogarse por nueva

convención. Sin embargo un juez puede ordenar la división de la cosa, cuando existan graves y urgentes circunstancias. Art. 493 del Código Civil.

7. Improcedencia de la división: No procede la división de la cosa común, cuando resulte inservible la cosa para lo que se destina, si los copropietarios convienen que se le adjudique a uno de ellos este indemnizará a los demás, con el producto de la venta de la cosa. Art. 494 del Código Civil.

2.13 MEDIANERÍA

“La medianería es el conjunto de derechos y obligaciones dimanantes de la existencia en común de pared, foso, cerca, vallado o seto vivo. En donde el titular del derecho se llama copropietario y el objeto del derecho es la pared, foso, cerca, vallado o seto vivo.”²²

Los casos en los que se presume medianería son los siguientes:

1. En las paredes divisorias de los edificios, hasta el punto común de elevación.
2. En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo.
3. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan predios rústicos.

SIGNOS CONTRARIOS O LA MEDIANERÍA:

Son todos aquellos signos o señales que destruyen la presunción de la existencia de la medianería. Se encuentra establecido en los artículos 506 y 507 del Código Civil Decreto Ley 106.

2.14 PROPIEDAD HORIZONTAL

“No es un derecho real sino un régimen al cual se pueden someter los edificios de más de una planta susceptibles de aprovechamiento independiente y que tenga salida a la vía pública.”²³

²² Santos Monterroso, Ingrid. Op.Cit.

²³ Santos Monterroso, Ingrid. Op.Cit.

Se hace constar un régimen de propiedad horizontal por medio de escritura pública, este tipo de propiedad se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106.

“La propiedad horizontal puede ser definida como: aquella que se da cuando el dominio de los diferentes pisos conforman un bien inmueble corresponde en propiedad exclusiva a varias personas siendo copropietarios de los elementos comunes de la edificación”.²⁴

Las facultades del propietario es el derecho de disposición del piso, departamento o habitación que le pertenece. Tiene derecho a gozar del mismo con las limitaciones que la ley establece, la escritura constitutiva y el reglamento de copropiedad y administración.

OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS:

Cada copropietario tiene la obligación de contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y pago de primas de seguros e impuestos que correspondan.

PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS:

1. Abstenerse de utilizar el bien para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres.
2. Utilizar el bien para fines contrarios a la escritura constitutiva.
3. Efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes.
4. Realizar actos que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.
5. Prohibición al propietario del último y primer piso de elevarlo o hacer excavaciones, según sea el caso, sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y sin autorización municipal.

²⁴ Siguenza, Gustavo. *Op.Cit.*, pág. 101.

EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

1. Debe constar en escritura pública.
2. Al extinguirse el régimen se convierte en una simple propiedad o copropiedad; según sea el caso.

2.15 MODOS DE PERDER LA PROPIEDAD

“Son todos aquellos actos jurídicos o en su caso hechos por virtud de los cuales se pierde el derecho de propiedad.”²⁵

2.16 CLASIFICACIÓN DE LOS MODOS DE PERDER LA PROPIEDAD:

- a) Modos Voluntarios: Se da por la pérdida de un derecho de propiedad por voluntad del propietario de un bien, por las causas siguientes:
 1. Abandono o dejación: Es el desapoderamiento del bien por parte del propietario con el ánimo de ya no seguir siéndolo.
 2. Enajenación: Es toda forma jurídica de transmitir la propiedad con el ánimo de ya no seguir siéndolo.

- b) Modos Involuntarios: Se da la pérdida de la propiedad sin que intervenga la voluntad del propietario e incluso en contra de su voluntad. Como por ejemplo:
 1. Extinción: Ocurre cuando el bien deja de existir físicamente por cualquier causa. (En contra de su voluntad, terremoto, inundación, etc.)
 2. Expropiación Forzosa: Es la acción de la autoridad competente en virtud de la cual se priva a una persona del derecho de propiedad, sobre un bien, por causas de utilidad pública o interés social, previo pago de una indemnización.

2.17 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Son aquellos actos jurídicos y en oportunidades hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad.

²⁵ Santos Monterroso, Ingrid. Op. Cit.

2.18 CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD:

1. Modos Originarios: Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario.
2. Modos derivativos: Cuando preexistiendo la propiedad es decir el derecho sobre un bien, este es transmitido en virtud de una relación jurídica.

2.19 MODOS ORIGINARIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD REGULADOS EN EL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY 106 DE GUATEMALA.

1. Ocupación.
2. Usucapión.
3. Accesión.

LA OCUPACIÓN

La ocupación es un modo de adquirir la propiedad en virtud de la cual una persona hace suyo un bien que nunca ha tenido dueño, o bien que habiéndolo tenido ha sido abandonado (res nullius, que significa cosa sin dueño).

ELEMENTOS DE LA OCUPACIÓN:

1. El Corpus: El bien.
2. El animus: Intención de haber para sí el bien.

Los bienes objeto de ocupación son los muebles, las modalidades de la ocupación son las siguientes:

- a) Descubrimiento de tesoros.
- b) Bienes Mostrencos.
- c) Ocupación por la caza y pesca.

USUCAPIÓN

La etimología de la palabra Usucapión: Se deriva de la voz Usucapio que a la vez proviene del latín USUS-CAPERE que significa adquirir por el uso. (Posesión). La Usucapión es también llamada prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo.

Las personas que pueden adquirir la propiedad por usucapión, son todas aquellas personas capaces de adquirir por cualquier título. Pero también existen cosas que no pueden adquirirse por usucapión las cosas que no estén en el comercio de los hombres.

“Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, Usucapión es la adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley”.²⁶

Por otro lado la Enunciación de motivos del Código Civil señala que: “La usucapión es la prescripción positiva o adquisitiva, que sirve para adquirir el dominio mediante la posesión con título legal”.²⁷

CONDICIONES NECESARIAS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR USUCAPIÓN:

1. Justo título.
2. Posesión de buena fe.
3. Posesión de manera continúa.
4. Posesión Pública.
5. Posesión Pacífica.
6. Posesión por el tiempo señalado en la ley.

Además debe de poseerse en nombre propio y no tratarse de bienes cuya propiedad esté inscrita. El efecto de la prescripción de la usucapión produce el dominio del bien adquirido. Mientras que los efectos de la interrupción de la prescripción es que inutiliza para la usucapión todo el tiempo corrido antes de ella.

²⁶ Diccionario de la Lengua Española, Tomos I y II, España, Editorial Espasa-Calpe S.A., 2001, 22va. Edición.

²⁷ Siguenza, Gustavo. *Op. Cit.* pág. 115.

ACCESIÓN

Es un modo de adquirir la propiedad en virtud del cual el propietario de una cosa hace suyo todo lo que esta produzca y todo aquello que se le une o incorpora.

El jurista José Castán Tobeñas, citado por Gustavo Adolfo Sigüenza, en el Código Civil Anotado y Concordado, define accesión como: “El derecho por virtud de la cual el propietario de una cosa hace suyo todo lo que esta produce o se le une o incorpora natural o artificialmente”. Un ejemplo de esto sería que el dueño de un terreno es dueño también de lo que se le une, es decir se tiene un terreno a la orilla de un río y poco a poco con el tiempo la extensión del terreno es más grande en virtud de que la corriente del agua fue adhiriendo tierra que más tarde se convierte en una extensión de tierra (terreno), por lo cual el dueño del terreno para a serlo de esta porción también.

CLASES DE ACCESIÓN:

1. Accesión discreta o por producción: Por virtud de la cual el propietario de una cosa hace suyos los frutos del bien que le pertenece.

1.1 Frutos naturales.

1.2 Frutos civiles.

Los frutos se encuentran regulados en los artículos 655 al 657 del Código Civil, Decreto Ley 106.

2. Accesión continua o por incorporación: Por virtud de la cual el propietario de una cosa hace suyo todo lo que se le une o se le incorpora.

3. Accesión por incorporación a bienes inmuebles:

3.1 De mueble a inmueble: Ejemplo: Siembra, edificación.

3.2 De inmueble a inmueble: Ejemplo: Aluvión, avulsión.

3.3 Accesión por incorporación de mueble a mueble:

1. Adjunción.

2. Conmixtión.

3. Especificación.

Cada uno de estos se definen a continuación,

ADJUNCIÓN:

Se le denomina también conjunción que es la unión de dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños que sin embargo continúan reconocibles formando una sola en adelante. Por lo tanto es la unión de dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños que se unen de tal manera que vienen a formar una sola, pero con la posibilidad de separarlas o que subsistan con independencia. La adjunción se encuentra regulada del artículo 686 al 694 del Código Civil. Por ejemplo: Un mueble para televisión y una televisión, se pueden unir, pero se les puede separar, sin causar deterioro a ninguno de los dos.

CONMIXTIÓN:

También llamada mezcla, es la unión de dos bienes de distinto dueño que no pueden reconocerse. Es la mezcla de varias cosas sólidas o líquidas de la misma o distinta especie, pertenecientes a distintos dueños.

A la mezcla de varias cosas solidas se les denomina propiamente conmixtión, por ejemplo: El piedrín y la arena, que pueden ser de dos dueños distintos pero se unen y forman una mezcla.

Y la mezcla de varias cosas liquidas se le llama confusión, por ejemplo: Un soluto con un solvente, dicha mezcla es irreconocible cada una de las partes que la forman.

La conmixtión se encuentra regulada del artículo 695 al 697 del Código Civil.

ESPECIFICACIÓN:

Es la creación de una obra nueva con materiales ajenos. (Es el derecho del propietario de la cosa transformada) Se encuentra regulada del artículo 698 al 700

del Código Civil, Decreto Ley 106. Por ejemplo: La construcción de una casa, con materiales del vecino.

2.20 DERECHOS REALES DE GARANTÍA

En la antigüedad los derechos reales no existían como tal, por el escaso valor de los bienes muebles, en virtud que los bienes inmuebles se consideraban parte de patrimonio familiar, por lo cual los derechos reales de garantía obtuvieron auge en la vida jurídica conforme el desarrollo de la riqueza y valor que se le da tanto a los bienes muebles como inmuebles, así como el desplazamiento de las personas de un lugar a otro. Un punto esencial y primordial es recordar que en tiempos remotos la palabra de las personas tenía valor y hoy en día en las relaciones entre los individuos de una sociedad, la palabra no tiene valor alguno, sino únicamente lo que se plasma en un contrato o escritura matriz, esto en virtud de que se pueda exigir más adelante en caso de incumplimiento de la obligación, su cumplimiento aun con la ayuda de las autoridades correspondientes.

Actualmente las garantías personales se manejan en los bancos, aunque claro esta no se refiere al simple y llano cruce de palabras siempre media un documento por escrito

Estos derechos surgieron a partir de la incertidumbre por parte de un acreedor en cuanto al cumplimiento de la obligación que un sujeto contrajera con él, de tal modo que se hizo un esfuerzo en ver la forma de cómo se podía garantizar dicha obligación por parte del deudor, de tal manera que el acreedor tuviese la certeza de pago de lo dado en préstamo y a la vez el pago de su ganancia por dicho préstamo. Claro está que hoy en día no solo sirven para garantizar el cumplimiento de una obligación a razón de un mutuo, puede ser para muchas situaciones tales como la obligación de prestar alimentos, garantizar el desarrollo de una función pública, por mencionar algunas.

2.21 HIPOTECA

“Doctrinariamente la hipoteca era reconocida como tal por el derecho pretoriano y tiene como origen la fiducia. En la antigua Roma se consideraba que los bienes entregados para garantizar una obligación no entraban a formar parte del patrimonio del acreedor de una manera definitiva sino únicamente de modo transitorio, por ser el titular de un crédito a su favor, por lo tanto el acreedor no podía quedarse con el bien dado en fiducia como pago de la deuda ni tampoco venderlo para cobrarse la obligación, con el precio que obtuviera de la venta del mismo, a excepción que se estipulará previamente que era permitida la venta.”²⁸

La hipoteca es una institución que le ha dado vida a un área del derecho que es el Derecho Hipotecario. La hipoteca cumple y satisface las necesidades que hoy en día son necesarias para el desarrollo de las personas en cuanto a la satisfacción de sus necesidades materiales, como el hecho de adquirir un bien inmueble, realizarle mejoras a una casa entre otros.

Una definición doctrinaria dada por BIANCHI citado por Puig Peña, en el compendio de derecho civil español, tomo II, es la siguiente: “Es un derecho real perteneciente - en razón de la inscripción y desde el momento de esta –al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho, no obstante conservar el deudor o el tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción”.

En la actualidad la hipoteca sigue siendo un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. Como lo establece el artículo 822 del Código Civil guatemalteco.

²⁸ Santos Monterroso, Ingrid. Op.Cit.

La hipoteca como se mencionó anteriormente es el derecho real por excelencia que ha cobrado auge en las actividades crediticias en virtud que el bien inmueble hipotecado debe alcanzar para cubrir el crédito, pudiendo el acreedor ejercer su derecho sobre la cosa gravada para ejercitar la acción correspondiente.

La hipoteca se extiende a:

1. A las accesiones naturales y mejoras.
2. A los nuevos edificios que el propietario construya y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.
3. A los derechos del deudor en los excesos de la superficie del inmueble.
4. A las indemnizaciones que se refiere a los bienes hipotecados concedidas o debidas al propietario por seguros, expropiación forzosa o daños y perjuicios.
5. A las servidumbres y demás derechos reales a favor del inmueble.

Se puede hipotecar los bienes que pueden ser enajenados, y los bienes que no se pueden hipotecar son:

1. El bien inmueble destinado al patrimonio de la familia.
2. Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero esta no podrá exceder de cinco años.

El código civil establece sobre la extinción de las obligaciones garantizadas con hipoteca que a los diez años contados a partir desde el vencimiento de la obligación o de la fecha en que se tuviere como vencido en virtud de los estipulado.

2.22 REGULACIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA:

El concepto de hipoteca en el Código Civil Guatemalteco se encuentra en el artículo 822 que establece que la Hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. La hipoteca persigue a la cosa no a la persona, esto libra al deudor, aunque se haya celebrado por pacto expreso, por lo tanto no existe saldo insoluto este es la cantidad negativa no pagada que resulta de una obligación. La excepción a dicho saldo insoluto se encuentra en el artículo 1230 del Código Civil que establece: "Si la garantía fuere hipotecaria y quedare un

saldo insoluto al rematarse el inmueble, el registrador responderá con sus bienes por dicho saldo.” En base a la explicación que se realiza en el Código Civil guatemalteco concordado y comentado por el Magister Gustavo Adolfo Sigüenza, que señala que en virtud que los registradores de la propiedad antes de entrar a ejercer su cargo, deben garantizar las responsabilidades en que pudieren incurrir, y si la garantía que prestaren para el efecto fuere hipotecaria, no pueden alegar saldo insoluto de conformidad con el artículo anterior. Esta excepción se aplica a este caso en concreto, más no a los créditos hipotecarios.

La constitución de la hipoteca da derecho al acreedor para promover la venta judicial del bien gravado cuando la obligación sea exigible y no se cumpla. Es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse la hipoteca, la excepción a dicha adjudicación en pago se da cuando la situación económica del deudor no le permita cumplir con su obligación, o se ve amenazado por la acción ejecutiva.

La hipoteca es indivisible y como tal subsiste íntegra sobre la totalidad de la finca hipotecada aunque se reduzca la obligación, esto quiere decir que hasta que no esté pagada a totalidad la obligación adquirida la hipoteca es válida con todos sus efectos jurídicos.

Hay casos donde se produce la división del gravamen si se divide la finca, esto en virtud que la hipoteca persigue a la cosa más no al sujeto. El deudor tiene el derecho irrenunciable de pedir al acreedor la reducción de la garantía mediante la liberación del gravamen hipotecario que pesa sobre alguna o varias fincas cuando hubiere pagado más del 50% de la deuda y siempre que el valor de los inmuebles que continúen gravados, guarden justa relación con el saldo deudor. Si la determinación de las fincas que deben quedar excluidas de la hipoteca no pudiese hacerse de común acuerdo, se hará judicialmente por medio de juicio oral.

Cuando se hipotecarán varias fincas a la vez por un solo crédito, todas ellas responderán conjuntamente de su pago. Sin embargo, los interesados podrán

asignar a cada finca la cantidad o parte del gravamen que deben garantizar. En este caso el acreedor no podrá ejercer su derecho en perjuicio de tercero sobre las fincas hipotecadas, sino por la cantidad que a cada una de ellas se le hubiere asignado, pero podrá ejercerlo sobre las mismas fincas no mediando perjuicio de tercero, por la cantidad de alguna de ellas no hubiere alcanzado a cubrir.

Cuando se hipoteca un bien sobre el cual tuviere un derecho limitado o sujeto a condiciones suspensivas, rescisorias o resolutorias, que consten en el Registro de la Propiedad, lo hace con las condiciones o limitaciones a que está sujeto ese derecho aunque así no se exprese. La hipoteca surte efectos contra tercero desde su inscripción en el Registro, si la obligación llega a realizarse o la condición llega a cumplirse.

Lo anterior no lleva a lo que son los negocios jurídicos condicionales en donde se establece que en los negocios jurídicos condicionales, la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependen del acontecimiento que constituye la condición. Dicha condición puede ser suspensiva cuando, al cumplirse esta determina el nacimiento de los efectos del contrato y condición resolutoria, cuando el acontecimiento de cuya realización depende la resolución o pérdida de los derechos ya adquiridos.

El negocio condicional surte efectos desde el cumplimiento de la condición, salvo estipulación en contrario, la ley es clara y establece que se puede estipular cualesquiera condiciones que no sean contrarias a las leyes ni a la moral, así mismo se tiene por no puestas aquellas condiciones que son imposibles y contrarias a la ley y a las buenas costumbres. Es importante hacer notar que se tiene por cumplida una condición cuando el obligado impide voluntariamente su cumplimiento.

Los acreedores hipotecarios harán valer sus derechos sobre el precio que se pague, si fuere por expropiación por utilidad pública. Si la finca estuviere asegurada y se destruyera por incendio u otra eventualidad, subsistirá la hipoteca en los restos de la

finca y además el valor del seguro quedará afecto al pago, esto nos conduce al artículo 928 del Código de Comercio el que señala que: “Los acreedores que tengan prenda, hipoteca o cualquier otro privilegio sobre la cosa asegurada, tendrán derecho, si los gravámenes aparecen en la póliza o se han puesto, en conocimiento del asegurador, a que este les comunique cualquier resolución encaminada a modificar, rescindir o terminar el contrato, a fin de que puedan ejercitar los derechos del asegurado”.

En el caso que fueren varios los acreedores hipotecarios, el monto de la indemnización hasta el límite de las obligaciones que consten en el Registro, se depositará con orden del Juez para que verifique los pagos. Esto en virtud a que no puede dejarse al arbitrio de los acreedores la repartición o pago de los diferentes gravámenes, sino que es necesario que intervenga un Juez competente a fin de que con conocimiento de las obligaciones pendientes según el Registro, ordene los pagos atendiendo al grado de las hipotecas.

Si la indemnización por expropiación forzosa, el pago se hará por el juez de manera equitativa, atendiendo las circunstancias que sean necesarias. Respecto a que pasa con los bienes de una finca sobre los cuales puede constituirse prenda agraria no quedan incluidos en la hipoteca, a excepción que estuvieren libres de gravámenes, al ejecutarse el cumplimiento de una obligación.

Es importante mencionar quien puede hipotecar y la ley establece que puede hipotecar el que puede enajenar y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que pueden ser enajenados, el dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, salvo lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos bancarios. A esto hace referencia la Exposición de Motivos del Código Civil que expone: “Si el dueño del inmueble lo hipoteca y después lo vende, traspasa al comprador, la propiedad con el gravamen hipotecario que la sigue “como sobra al cuerpo”, y el acreedor en caso de ejecución, deberá entenderse con el nuevo propietario, sujeto pasivo de la obligación, que representa la

cosa hipotecada como su actual poseedor e interesado para defenderla y liberarla. En caso de constituirse segunda hipoteca, será el nuevo acreedor en todo caso el que decidirá la aceptación de esta, basando su decisión sobre el valor del inmueble que se pretende hipotecar de nueva cuenta y con respecto a la enajenación el deudor no perjudica al acreedor porque siendo real el derecho de este y no habiendo acción personal, nada importa quién sea el propietario de la cosa.”

Dentro de los bienes que no pueden hipotecarse están:

1. El inmueble destinado al patrimonio familiar, en virtud que la naturaleza del patrimonio familiar, que no permite la enajenación o gravamen de los bienes que lo constituyen, para la protección del hogar y sostenimiento de la familia, hasta que dicho patrimonio familiar termine.

2. Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero esta no podrá exceder del término de cinco años. Para los menores de edad, dicho término se cuenta desde que cumplan la mayoría de edad. Dicha condición de no enajenar o no gravar los bienes será válida hasta la mayoría de edad y cinco años más de los herederos o legatarios.

Para ir terminando con el tema de la Hipoteca la constitución de la misma y su aceptación deben ser expresas, esto significa que deben realizar mediante escritura pública, en virtud de que la misma debe inscribirse en el Registro de la Propiedad que corresponda, ya sea en el Registro de la Propiedad de la ciudad capital de Guatemala, o en el departamento de Quetzaltenango. Y por último la hipoteca prescribe a los diez años, contados desde el vencimiento de la obligación o de la fecha en que se tuviere como vencido.

2.23 PRENDA

“La prenda llamada en latín pignus, era un derecho real que otorgaba a sus titulares, al acreedor prendario o pignoraticio, la facultad de retener una cosa que se le había

entregado en garantía del pago de la deuda, el acreedor debía devolver la prenda al recibir el pago, no teniendo más facultad que la de retenerla mientras tanto.”²⁹

La hipoteca y la prenda tienen una similitud en su constitución y extinción, así como su protección procesal es la misma.

Doctrinariamente y en base al derecho romano la hipoteca y la prenda se constituían de la siguiente forma:

1. Por contrato.
2. Por testamento.
3. Por decisión judicial.
4. Por la ley en forma directa, como era el caso de la hipoteca que el pupilo tenía sobre los bienes del tutor, o la mujer sobre los bienes del marido, para garantizar la devolución de la dote. (Regalos que hacía la familia de la mujer al marido).

“La prenda es un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación”, según lo señala el artículo 880 del Código Civil Decreto Ley 106.

2.24 LA POSESIÓN

“La posesión como hoy se conoce deriva de la palabra *possidere*, de donde *possessio* se deriva la que contiene a su vez la palabra *sedere* o sentarse, que significa sentarse o asentarse en una cosa, de ahí la definición de posesión como el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuera el propietario. Romanistas contemporáneos manifiestan que en la antigua Roma la posesión no era un derecho sino una situación de hecho, para la cual hacen referencia al Digesto, pero este a su vez mostraba contradicciones, por lo tanto se establece que lo más probable es que unos hacían referencia a la posesión de hecho y otros a la posesión como un derecho. En

²⁹ Santos Monterroso, Ingrid. Op.Cit.

la doctrina es muy común observar que los diferentes tratadistas y juristas no logran un acuerdo unánime de los temas, ya que el Derecho es cambiante como cambia la sociedad.

La posesión se constituye por la reunión de dos elementos uno de carácter objetivo que es el corpus y el animus possidendi o simplemente animus, por lo tanto para adquirir la posesión es necesaria la reunión de dichos elementos. En el derecho romano la posesión se podía adquirir el corpus por medio de otra persona, como un hijo o un esclavo o bien por un representante. Como en la actualidad para la adquisición de un bien inmueble era suficiente con entrar a él, ya que aun en estos días muchas personas solo entran a los terrenos y los poseen, aunque más tarde se trate de desalojarlos. En el caso del animus era necesario tener capacidad jurídica para poder adquirir la posesión.

La posesión es un estado o poder de hecho que se tiene sobre una cosa, bien sea por el propietario u otra persona, por virtud de la cual se tiene el uso del bien.

El poseedor es que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

Posesión Temporal: Poseedor mediato

Poseedor inmediato

Los bienes objeto de la posesión son los bienes corporales y los derechos susceptibles de apropiación.

Los elementos de la posesión son:

1. Corpus: Es el poder físico sobre el bien.
2. Animus: La voluntad de conservar dicho bien.

2.25 CLASES DE POSESIÓN:

1. Posesión Natural: Es la mera tenencia de un bien.
2. Posesión Civil: Es la mera tenencia de un bien añadida la intención de quererse quedar con él.
3. Posesión Civilísima: Es aquella posesión que materialmente no se tiene pero la ley la reconoce como si lo tuviera.
4. Posesión pública: Tiene legítimos poseedores, sirve para la usucapión pública.
5. Posesión clandestina: Se ejerce la posesión de manera secreta hay un ocultamiento respecto a las personas que tienen derecho a oponerse a ella.
6. Posesión de buena fe: Se actúa sin ánimo de dañar a nadie.
7. Posesión de mala fe: La persona sabe que no es la legítima poseedora.
8. Posesión continua: Es la que se produce por la continuidad del tiempo es decir no hay una interrupción en la misma.
9. Posesión discontinua: Es cuando existe discontinuidad en la posesión cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.
10. Posesión en nombre propio: Es el que tiene posesión inmediata.
11. Posesión en nombre de otro: Es un mero tenedor, la posesión es mediata.
12. Posesión individual: Se ejerce de manera unitaria.
13. Posesión indivisa: Es aquella que se da cuando los propietarios han poseído exclusivamente la parte que le correspondió en la división.
14. Posesión registrada: Existe un dato inscrito de la posesión en el Registro de la Propiedad.
15. Posesión no registrada: No hay datos de la posesión en el Registro de la Propiedad.³⁰

En la antigua Roma se distinguieron varias clases de posesión, la justa que era cuando se adquiría sin perjudicar a un anterior poseedor, es decir que se adquiría sin vicios, en tal virtud también se le llamaba posesión no viciosa.

³⁰ Santos Monterroso, Ingrid. Op.Cit.

Y la posesión injusta que implicaba lo contrario, es decir que al adquirirla se dañaba al otro poseedor, a esta posesión se le conoce como posesión viciosa y aparecía cuando se adquiría violentamente, clandestinamente.

Pero la posesión también podía ser de buena fe cuando el poseedor creía que tenía derecho a la posesión y de mala fe cuando sabía que no tenía derecho a la posesión y aun así lo hacía.

Es importante hacer notar que en el derecho romano como en la actualidad las instituciones no han cambiado mucho, y sin duda alguna el derecho civil guatemalteco tiene como modelo al derecho romano, retomando el tema, el poseedor de mala fe jamás se convertía en propietario, además debía devolver todos los frutos y solo tenía derecho a recuperar los gastos necesarios. Cualquier poseedor tenía derecho a pedir la protección posesoria por medio de los interdictos, tanto el de buena como el de mala fe.

CAPÍTULO III

3.1 LA EXPROPIACIÓN.

Luego de haber abarcado las figuras jurídicas que se relacionan estrechamente con la Expropiación tema objeto de esta investigación, se profundiza en ella, para sin más preámbulo ser analizada.

3.2 CONCEPTO DE LA EXPROPIACIÓN.

“Expropiación: Es el desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente a cambio de una indemnización previa. Aunque en sentido muy genérico esta voz puede comprender todo acto de quitar a uno la propiedad de lo que le pertenece, incluidos el despojo, la usurpación y el robo, expropiación expresa por antonomasia, la expropiación forzosa.”³¹

“Acción de autoridad competente para privar a alguien de la propiedad de una cosa por causa de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previo pago de una indemnización.”³²

3.3 CONCEPTO LEGAL DE LA EXPROPIACIÓN.

El artículo cuarenta de la Constitución Política de la República de Guatemala establece: “En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados en la ley y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

³¹ Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, Buenos Aires Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. 1979, 14 va. Edición, Pág. 296.

³² Ingrid Santos Monterroso. Op.Cit.

Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la propiedad privada o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años”.

En dicho cuerpo legal se establece como ha de pagarse la indemnización y cuáles pueden ser los supuestos por los que se puede realizar una expropiación, sin embargo no da ninguna definición de lo que es expropiación.

El Código Civil, en el artículo 467 establece: “La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia”.

Este cuerpo legal remite a la ley de la materia, la cual es: Ley de Expropiación, decreto 529, del Congreso de la Republica. La cual se desarrolla ampliamente más adelante.

3.4 CONCEPTO DE EXPROPIADO.

“El que de las resultas de la expropiación forzosa, ha sido privado de un bien mueble o inmueble o de sus derechos como inventor o explotador de algún procedimiento u objeto de carácter industrial.”³³

3.5 CONCEPTO DE EXPROPIADOR:

“Persona que expropia según las normas jurídicas vigentes en la materia.”³⁴

³³ Expropiado, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L.; 1979, 14 va. Edición, Pág. 298.

³⁴ *Ibíd.* Pág. 298

3.6 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA EXPROPIACIÓN

En la edad media se conoce la primera figura jurídica de la expropiación, en donde el rey bajo su autoridad e imperio desapoderaba de su propiedad a un súbdito, con causa o sin ella, pero para ser efectiva esta debía ir acompañada de una indemnización. Esta figura estuvo vigente desde la época preconstitucional hasta el absolutismo, sigue aplicándose en países anglosajones.

En la actualidad la revolución francesa, modificó dicha figura jurídica, como reacción contra la concepción propia del estado patrimonial sobre el territorio del propio Estado, se sancionaron las garantías constitucionales de la propiedad privada, apareciendo dicha propiedad como un derecho plenamente garantizado, la expropiación se admite únicamente cuando es un caso de necesidad pública.

La figura jurídica de la expropiación se inicia con la Declaración Francesa de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, que disponía que la propiedad era un derecho sagrado e inviolable, nadie puede ser privado de ella, a menos que se exprese fehacientemente la necesidad de realizar la expropiación, a causa de necesidad pública y a la vez de justipreciarse el bien inmueble a expropiarse, por ende una justa indemnización.

La expropiación es una figura jurídica que lejos de ser nueva, data se siglos antes, que como toda institución ha sufrido cambios para bien, ya que actualmente no es una institución que se utilice al antojo de quien está en el poder, sino que debe ser con una justa causa para que se lleve a cabo.

Sin duda alguna al hablar de antecedentes históricos se hace referencia inmediata al derecho romano que sin duda alguna es modelo del derecho civil actual, dada la naturaleza del tema de investigación que hoy se aborda, es punto de partida esencial, el abarcar antecedentes de lo que la antigua Roma era la figura jurídica de la expropiación, pero para tal efecto es de suma importancia hablar de lo que se conocía como dominio y propiedad. El derecho de propiedad es sin duda alguna el

derecho real por excelencia, ya que es un derecho originario y a su vez inherente al ser humano, el derecho romano reguló la propiedad privada, otorgando facultades muy amplias al propietario en lo relacionado de usar, aprovecharlo y disponer libremente del mismo, pero al mismo tiempo estableció limitaciones a dichas facultades, no se conoce objetivamente que la expropiación como tal se hubiere regulado en la antigüedad, sin embargo, se tiene conocimiento de que se podía despojar de la propiedad a un individuo por causa de utilidad pública, se estima en base a las inmensas obras que en ese entonces se construyeron.

No se ha encontrado un cuerpo legal específico que regulara y normara la figura jurídica de la expropiación, sin embargo se presume que constituyó una herramienta vital para la construcción de grandiosos e imponentes monumentos que hasta el día de hoy son visibles para toda la humanidad, creyéndose fueron de utilidad y necesidad públicas.

“En un tiempo el derecho romano hizo distinción en cuanto a la propiedad, siendo la primera que establece el derecho civil conocida como propiedad quiritaria y la otra con posterioridad que fue establecida por el derecho honorario y se le denominó propiedad bonitaria, las cuales con el paso del tiempo se fusionaron y ya no hubo distinción entre una y otra, lo que dio como resultado una institución uniforme dada en los tiempos de Justiniano en donde se hace mención específica de la propiedad o propietas sin distinción alguna.”³⁵

3.7 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LAS EXPROPIACIONES HACIENDO REFERENCIA AL DECRETO 900

“El decreto 900 hace referencia claramente a un tipo de expropiaciones en materia agraria, en ese entonces El Congreso de la República, señalaba que uno de los objetivos fundamentales de la Revolución del 44, era la necesidad de realizar un cambio profundo en cuanto a la regulación de la propiedad y las formas de

³⁵ Cuevas, Magda. El problema de los intereses patrimoniales legítimos como objeto de la propiedad expropiatoria, Guatemala, 2006, Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, pagina 1.

explotación de la tierra, con el fin de mejorar el desarrollo económico de Guatemala y trabajar en sacarla del atraso económico en el cual se encontraba, por ende mejorar notablemente la vida de las mayoría de la población, en tal virtud se consideraba que la función social de la propiedad, debería ser proporcional entre los muchos campesinos que estaban desposeídos de una porción de tierra.”³⁶

La reforma agraria de la revolución de octubre de 1944, tuvo por objeto liquidar la propiedad feudal en el campo y las relaciones de producción que originaban para desarrollar la forma de explotación de métodos capitalistas con el fin de llevar a Guatemala al cambio de la Industrialización, la cual marcó un cambio que hasta hoy en día es palpable y trajo consigo las ventajas del desarrollo moderno y las consecuencias que ello conrae.

En esta época tan trascendental queda abolida toda forma de servidumbre y esclavitud imperante en aquellos días, dando como resultado las prestaciones personales gratuitas de los campesinos, mozos, colonos y trabajadores agrícolas.

En la Reforma Agraria la indemnización de los expropiados fue un tema de discusión, ya que chocaron los intereses del Estado y la sociedad (Expropiados), ya que las personas a las que se les expropiaba querían de forma inmediata y con precio del valor comercial el pago de indemnización de su propiedad. Pero dado que Guatemala es un país en vías de desarrollo era muy poco factible que el pago de la indemnización se realizará de forma inmediata, tal como lo estipula la ley, siendo la solución pagar con crédito público lo que conllevaba al incremento de la deuda pública interna.

En el Decreto 900 se estableció que el monto de la indemnización a pagarse a cada terrateniente expropiado sería el valor que estaba declarado en la matrícula fiscal al nueve de mayo de mil novecientos cincuenta y dos, en caso de que el inmueble afectado careciera de declaración fiscal, la indemnización se calcularía en base a el

³⁶ Decreto 900, Reforma Agraria

precio medio del valor declarado de terrenos colindantes o cercanos y que el pago se haría en bonos de la deuda agraria excepto aquellas fracciones menores de veinticinco quetzales, los cuales se pagarían en efectivo.

3.8 DERECHO COMPARADO DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA EXPROPIACIÓN EN MEXICO.

LA EXPROPIACIÓN EN MEXICO

“El jurista Miguel Acosta Romero expone: que la expropiación por causa de utilidad pública es un acto jurídico de Derecho Público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de la propiedad de determinados bienes, cuando estos son necesarios para la realización de la actividad del Estado y existe una causa de utilidad pública, siempre que se le cubra al particular una indemnización por esa transferencia”.³⁷

Para el jurista Gómez de Mercado, señala que “la expropiación es cualquier forma de intervención administrativa que implique la privación de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, por causa de utilidad pública o interés social y que conlleva una indemnización.”

Por lo tanto la expropiación es un acto soberano del Estado que implica una compensación al particular (indemnización) por privarlo del derecho de propiedad sobre un bien, y esta figura de la expropiación se distingue principalmente de la confiscación y del decomiso porque en esto no se otorga indemnización alguna.

ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES DE LA EXPROPIACIÓN MEXICANA

Desde que México inició su lucha por su Independencia, el Decreto Constitucional para la libertad de la América Mexicana de 1814, estableció en los artículos 34 y 35, que los individuos tenían derecho a adquirir propiedades y disponer de ellas libremente sin contravenir la ley, también estableció que solo se podía privar a las

³⁷ Acosta Romero, Miguel, *Segundo curso de derecho administrativo*, 2da. Edición, Editorial Porrúa, México, 1993, pág. 578.

personas de su derecho inherente de la propiedad total o parcialmente, por necesidad pública y por consiguiente se le debería de indemnizar justamente.

Pero a su vez en los artículos 12 y 13 del Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicano de 1823, se reguló la inviolabilidad de la propiedad particular o privada, y solo se podía exigir la expropiación por parte del Estado cuando fuese por necesidad pública, legalmente justificada y con su debida indemnización.

Posterior a las fechas antes mencionadas la Constitución Federal de 1824, no estableció el derecho a la propiedad, dicho cuerpo legal fue reformado por la Constitución Federal de 1836, en la cual se estableció el derecho de los mexicanos a la propiedad y al libre uso y aprovechamiento de ella, y solo podía privarse de la misma cuando algún objeto de general y pública utilidad exigiera lo contrario, previa indemnización.

La figura jurídica de la expropiación ya se encontraba regulada en la constitución Política de los Estados Mexicanos de 1917 que en su parte conducente establecía: “Artículo 27: La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Esta no podrá ser expropiada sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá derechos en todo el tiempo de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con este objeto se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad; para la creación de nuevos centros de población

agrícola con las tierras y aguas que les sean indispensables para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los pueblos, rancherías y comunidades que carezcan de tierras y aguas, o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad. Por tanto, se confirman las dotaciones de terrenos que se hayan hecho hasta ahora de conformidad con el Decreto de 6 de enero de 1915. La adquisición de las propiedades particulares necesarias para conseguir los objetos antes expresados, se considerará de utilidad pública.”

Más adelante se reformó el anterior artículo regulando lo siguiente:

“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para el fraccionamiento de latifundios, para disponer en los términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los

ejidos y comunidades, para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación, para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables, para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.”³⁸

Al observar el primer artículo de la antes mencionada Constitución, es evidente que el derecho de propiedad se ha protegido y en este caso en específico cuando menor es la propiedad más cuidado se le da, y es evidente que la expropiación no se da al antojo del Estado sino más bien en aras del bienestar general y buscando un bien común para la generalidad. Por otro lado en la reforma de ese mismo artículo se observa que al igual que en Guatemala se buscaba promover la explotación de las tierras ejidales, y se buscaba tener un desarrollo en base al trabajo que se les pudiera dar a esas tierras.

3.9 LEY DE EXPROPIACIÓN EN MEXICO

“En México el 25 de noviembre de 1936 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley de Expropiación, que en el artículo uno señala las causas de utilidad pública por las que se puede declarar la expropiación, ocupación temporal, total o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio para los fines del Estado o en interés de la colectividad”.

Se establece que tanto en Guatemala como en México las causas de expropiación se basan principalmente en el beneficio de la colectividad.

³⁸ Tesis la expropiación en México, hace referencia a lo que es la expropiación en México, sus antecedentes, como se regula, como es su trámite y sus generalidades. Disponibilidad y acceso en http://caterina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledi/ayon_c_s/capitulo1.pdf Consulta realizada el 10 de julio del año 2015. 10:42 horas.

La expropiación según el diccionario jurídico de Monique Lions define expropiación como la desposesión legal de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una justa indemnización.

“De acuerdo a Fraga, quien es citado en la Tesis de la Expropiación en México, de la Universidad Autónoma de México, la expropiación es una facultad del poder público por la cual este impone a un particular la cesión de su propiedad mediante ciertos requisitos, de los cuales el primario es la justa indemnización, por motivos de utilidad pública, para realizar obras de interés general o de beneficio social.”

“La Constitución Política Mexicana en el artículo catorce párrafo tercero establece: que nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, lo cual en pocas palabras se puede interpretar que todos tienen el derecho de oponerse a ser expropiados de su propiedad, y a la vez exigir que si esta se lleva a cabo se le dé una justa indemnización a cambio del bien.”

A vez la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el artículo veintisiete, párrafo segundo lo siguiente: “Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización”. A lo cual procede hacerse la siguiente pregunta ¿Qué es utilidad pública? “Y en consecuencia se señala lo que la República de Venezuela define como utilidad pública: Es aquella que tiene por objeto directo proporcionar a la República en general, cualquier mejora que procuren el beneficio común, bien sean ejecutadas por cuenta del Estado, particulares o empresas debidamente autorizadas.”

La Corte Suprema de Justicia Mexicana determinó que el Estado tiene facultades para legalmente sustituirse en el goce de ciertos derechos son vencer en juicio previo al particular. Esto en base a lo que establecen los artículos catorce y veintisiete de la

Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, que anteriormente explica que para desapoderar a una persona de la posesión o propiedad debe ser vencida en juicio, claro está que aunque por la facultad que tiene el Estado de expropiar esta se desvíe del objetivo con el cual fue creada, es decir el Estado no puede de manera abusiva expropiar a las personas, sino todo lo contrario debe acatar los requisitos establecidos y cumplirlos a cabalidad.

La ley de Expropiación Mexicana trato de abarcar la expropiación por motivos de utilidad social y la de utilidad nacional y no únicamente la utilidad pública. Para algunos estudiosos del derecho el término utilidad pública es un término económico, ya que si trae beneficio se considera que trae desarrollo económico. La utilidad económica es el nombre técnico para las medidas de satisfacción de los consumidores.

“En la ley de expropiación mexicana da a conocer la forma de indemnización y establece el procedimiento para que se determine el monto de la indemnización por la vía judicial en caso de controversia. El artículo diez establece los siguiente: El precio que se fijará como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, en el caso de bienes inmuebles, el valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.

La expropiación es una facultad soberana que tienen los Estados, es una privación a través de un órgano del Estado del derecho de propiedad de una o varias personas, no importando si el Estado obtiene o no recursos económicos como consecuencia de esta.”

Un punto importantísimo y que marca en si la esencia de una expropiación a una confiscación es la indemnización, otro punto no menos importante es la diferencia que existe entre la expropiación y la nacionalización ya que esta última es una medida expropiatoria de un sector llevada a cabo como resultado de un programa de reforma social o económica.

Los Estados que han ratificado tratados internacionales en cuanto a materia de propiedad, como los que establecen en sus constituciones la figura jurídica de la expropiación, tienen la facultad de expropiación reducida como un acto voluntario, es decir al celebrarse un tratado internacional los Estados adquieren el compromiso para delimitar la facultad de expropiación añadiendo a la legislación local una serie de requisitos necesarios para llevar a cabo una expropiación.

3.10 LA EXPROPIACIÓN EN ARGENTINA

Argentina al igual que Guatemala y México es un país del continente americano, con una cultura a groso modo bastante similar, por lo tanto los ordenamientos jurídicos son similares, a continuación se abordan los antecedentes de la expropiación en Argentina.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS:

La expropiación se remonta a tiempos antiguos, y como Guatemala también Argentina se basa en el Derecho Romano, que sin miedo a equivocación es del derecho civil modelo por excelencia, ya que muchas de las instituciones jurídicas creadas ahí, aún siguen vigentes aunque con pequeñas variaciones en el mundo cambiante donde nos encontramos.

“El artículo 17 de la Declaración de los Derechos del hombre y del Ciudadano se establece que: siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, a nadie puede privarse de ella, sino cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exige evidentemente y bajo la condición de una justa y previa indemnización.

Dicha norma legal internacional dio vida al texto constitucional Francés de 1791, la cual enumera los derechos: a la libertad, la propiedad, seguridad y de resistencia a la opresión. En el derecho Romano se manifestaba la necesidad de obligar a los particulares a la cesión forzada de sus bienes, que procedía cuando se revelaba imposible el arreglo amigable y lo exigía el bien público común.

En el Antiguo Régimen Francés se distingue entre el dominio eminente y el dominio útil este correspondía a los particulares y el primero a los bienes del Reino.”

Es indudable que cada país aunque tenga ciertas similitudes siempre tendrá sus diferencias, por el ejemplo los anglosajones conservaban la doctrina generalizada del dominium eminens que era el que estaba vigente en Europa antes de la Revolución Francesa.

“Con el concepto del profesor argentino Bartolomé Fiorini, se dá paso a lo que es la expropiación en Argentina, el profesor sostiene que la expropiación es una institución exclusivamente administrativa, la cual es entonces una excepción al atributo de perpetuidad del derecho de propiedad que la Constitución Nacional Argentina declara inviolable, esta excepción constituye el desarrollo de los fines esenciales del Estado como son los de servir a la comunidad y los de asegurar la vigencia de un orden social justo, puesto que mediante la obtención de bienes, se pretende lograr a la mayor brevedad posible la atención a más personas.³⁹

PARTE LEGAL DE LA EXPROPIACIÓN EN ARGENTINA:

“En la ley número 21.499 nacional de expropiaciones establece en el artículo uno: La utilidad pública debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que la satisfacción del bien común sea este de naturaleza material o espiritual.”

Nuevamente se observa que es casi por completo igual a la causa de expropiación en Guatemala.

“Las personas que pueden instar a la expropiación son: El Estado Nacional, las Municipalidades de Buenos Aires, las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, lo podrán hacer también los particulares de

³⁹ Tesis de la Expropiación en Argentina; consulta y disponibilidad en: <https://www.pagina12.com.ar> el país. Consultada realizada el 10 de julio del año 2015; a las dieciséis horas.

existencia individual o jurídica, siempre que estén reguladas en ley. La acción expropiatoria se puede promover contra cualquier persona de carácter público o privado.

Así mismo la ley establece que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes necesarios para la satisfacción pública, sea cual sea su naturaleza jurídica. La indemnización comprenderá el valor objetivo del bien y los daños que sean una consecuencia inmediata de la expropiación, sin embargo se establece que el lucro cesante no ha de pagarse, así mismo no se pagarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que declaró afectado dicho bien para ser expropiado. La indemnización ha de pagarse en moneda de curso legal, a excepción que se conviniere otro tipo de pago con el expropiado. Si existiere desacuerdo entre el expropiado y el expropiante, será un Juez quien decida cuál ha de ser la justa indemnización, basado por los informes de expertos valuadores, su pronunciamiento la hará en el plazo de noventa días.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

Si no hay acuerdo entre el expropiante y el expropiado, el expropiante deberá promover la acción judicial. Dicha acción se tramitará por Juicio Sumario, promovida la acción se le dará al expropiado quince días para que evacue la audiencia, si se ignorare su domicilio, se publicarán edictos durante cinco días en el diario de publicaciones legales de la nación y en el de la provincia correspondiente. Si existieran hechos controvertidos se abrirá a prueba por el plazo que estime el Juez prudente. Las partes podrán alegar por escrito sobre la prueba dentro del plazo común de diez días, presentados los alegatos o vencido el plazo para hacerlo el Juez llamará autos para sentencia, la que deberá dictarse en el plazo de treinta días. Dicha sentencia fijará la indemnización teniendo en cuenta el valor del bien al tiempo de la desposesión.

DEL PLAZO DE LA EXPROPIACIÓN:

Se tiene por abandonada la expropiación cuando el expropiante no promueve el juicio dentro de los dos años de vigencia de la ley que lo autorizó cuando se trate de bienes individualmente determinados; de cinco años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada y de diez años cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica.

DE LA RETROCESIÓN:

Procede la acción de retrocesión cuando el bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto, que motivó que dicho bien fuere expropiado. Procede también la retrocesión en los supuestos en que el bien hubiere salido del patrimonio de su titular por procedimiento de avenimiento, (es decir acuerdo entre las partes).

La retrocesión puede llevarse a cabo mediante dos formas que son: El avenimiento y la gestión administrativa. Si al bien no se le hubiere dado destino alguno dentro del plazo de dos años a efecto de la retrocesión el expropiado deberá intimar (atribuir el hecho), al expropiante para que lleva a cabo el motivo de la expropiación, transcurridos seis meses desde esa intimación sin que el expropiante le asignará al bien el destino que le corresponde, se ha de hacer un reclamo administrativo previo. Si el bien expropiado hubiere cumplido la finalidad que motivó la expropiación y por lo tanto quedó desvinculado de dicha finalidad, la retrocesión será improcedente.

DE LA EXPROPIACIÓN IRREGULAR:

La expropiación irregular procede cuando:

1. Cuando existiere una ley que declare de utilidad pública un bien, El Estado o toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización.
2. Cuando con motivo de la ley de declaración de utilidad pública de hecho una cosa mueble o inmueble resulta no disponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales.

3. Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación. Que impongan una limitación a su derecho de propiedad.”⁴⁰

En esta investigación el punto central es quien ha de extinguir la limitación, anotación o gravamen que pese sobre el bien inmueble a expropiarse. Sin embargo dicha ley no estipula nada al respecto, solamente que se hará una expropiación irregular, pero no indica cual ha de ser el procedimiento que ha de seguirse, por lo tanto se entiende que el bien inmueble ha de estar libre de cualquier anotación, limitación o gravamen.

3.11 LA EXPROPIACIÓN EN GUATEMALA REGULACIÓN LEGAL

Decreto 529, del Congreso de la República de Guatemala: Ley de Expropiación.

La Expropiación como ya se mencionó en los capítulos anteriores es la acción de autoridad competente para privar a alguien de la propiedad de una cosa por causa de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previo pago de una indemnización.

Se encuentra regulada en los siguientes cuerpos legales del ordenamiento jurídico guatemalteco:

1. Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Artículo 467 del Código Civil, Decreto Ley 106.
3. Y específicamente en la ley especial de Expropiación Forzosa.

Las causas por las que procede la expropiación forzosa establecida en la ley son las siguientes: Utilidad colectiva, beneficio social e interés público. Se entiende según lo establece la ley de expropiación por utilidad o necesidad pública o interés social, todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva, bien sea de orden material o espiritual. Así mismo establece en el artículo dos que le corresponde al Congreso de

⁴⁰ Ley de expropiación en Argentina, Número 21499-77.

la República de Guatemala, llevar a cabo la declaración de utilidad y necesidad pública o interés social.

El artículo cuatro establece que los que pueden instar la expropiación son:

1. El Estado en los casos siguientes:
 - a. Cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo obras de interés nacional.
 - b. Cuando se trate de incorporar al dominio público bienes particulares para satisfacer una necesidad pública.
 - c. Cuando sea el medio indispensable de que bienes que se encuentren en el dominio privado, de personas naturales o jurídicas, puedan ser adquiridos por la generalidad de los habitantes para satisfacer sus necesidades o para llevar a cabo planes de mejoramiento social y económico.
 - d. Cuando se trate de incorporar al dominio privado del Estado bienes apropiados para el desenvolvimiento de sus funciones.
2. Las municipalidades cuando la necesidad, utilidad o interés del municipio demandan la expropiación, en las situaciones antes mencionadas.
3. Los contratistas o concesionarios de servicios públicos o de obras y servicios de utilidad pública, de todo lo que sea necesario y conveniente para poder cumplir de manera satisfactoria los fines de contrato o concesión.
4. Las empresas o compañías particulares cuando se encuentren legalmente autorizadas. Y
5. La Universidad de San Carlos de Guatemala cuando se trate de bienes indispensables para llevar a cabo su cometido.

La expropiación debe limitarse a la porción necesaria para construir la obra pública o satisfacer la necesidad colectiva, salvo el caso de que para su realización o su financiación sea necesaria la expropiación de todo el bien o de una porción mayor, o de otro bien adyacente, extremos que deberán ser establecidos en la declaración respectiva.

La indemnización debe comprender la satisfacción al propietario del valor del bien y todos los daños, desmerecimientos y erogaciones que sean consecuencia de la expropiación. Así mismo la indemnización debe fijarse en dinero a no ser que el expropiante y expropiado convengan en otra forma de pago.

Cuando no se logre llegar a un acuerdo en cuanto a la indemnización del bien a expropiarse, esta será fijada por expertos valuadores quienes para su determinación deberán tomar en consideración los elementos, circunstancias y condiciones que determinen su precio real, sin sujetarse exclusivamente a declaraciones o registros oficiales o documentos preexistentes.

La indemnización debe pagarse previo a la expropiación a excepción de invasión o ataque nacional, la cual deberá pagarse inmediatamente después de pasar el peligro.

El trámite de expropiación debe llevarse a cabo ante Gobernación Departamental, y es importante destacar que cuando el expropiado se niega a escriturar, escriturará el gobernador en su rebeldía compareciendo para el efecto el escribano de gobierno.

Casos donde procede la reversión de la expropiación:

1. Cuando el expropiante dé al bien un destino distinto al que fue establecido al efectuar la expropiación.
2. En caso de no ejecutarse la obra por la que se hubiere exigido la expropiación.

La expropiación se considera abandonada cuando el expropiante no procede a realizarla dentro de los dos años contados a partir de la vigencia de la ley que lo autorice.

Una cuestión muy importante es que el expropiado puede retirar la suma depositada, previa justificación de su dominio y de que el bien se encuentra libre de gravámenes y limitaciones.

Este es un punto muy importante en virtud que el tema de investigación es: **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA EN GUATEMALA, ESPECIALMENTE SOBRE INMUEBLES QUE TIENEN GRAVÁMENES, ANOTACIONES O LIMITACIONES.**

La ley es clara y estipula que el expropiado es quien ha de extinguir cualquier limitación, anotación o gravamen que pese sobre el bien inmueble, objeto de la expropiación, ya que de lo contrario no puede retirar el pago de la indemnización que se le ha de cancelar.

3.12 FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LA EXPROPIACIÓN:

El fundamento constitucional de la expropiación se encuentra regulado en el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual reza: “Que la expropiación en casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación.

Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.

La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago no podrá exceder de diez años”.

3.13 CLASES DE EXPROPIACIÓN

Ya se abarcó el concepto de expropiación, sin embargo existen los diferentes tipos:

“Expropiación Artística o Histórica: Al servicio de la cultura, en lo que al arte concierne y por motivos patrióticos evidentes, en cuanto a lo conexo con la historia, las legislaciones modernas han ampliado el campo de la expropiación forzosa. Con absoluta discrecionalidad para apreciar el Estado, las circunstancias determinantes del valor artístico o histórico de lo que se trate de expropiar, se establece la garantía, cuando de inmuebles se trate y a efectos de no perturbar las cosechas y de facilitar la nueva instalación de los moradores desalojados, de que mediará una antelación mínima de un año entre la declaración oficial y la iniciación del expediente expropiatorio. El justo precio, incluso por peritación, será determinado por la comisión administrativa. Cuando el propietario no lo acepte, cabe la impugnación contenciosa administrativa.

En otro procedimiento para incorporar al patrimonio estatal los bienes de índole artística o histórica, se lo conceden a la administración los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de exportación, venta pública, subasta o liquidación de bienes de esta índole.

Expropiación de Aeronaves: La apropiación de aviones particulares e incluso de empresas privadas, es facultad del gobierno por necesidades de la defensa nacional; y no porque hoy en día, como en los primeros tiempos de la Guerra europea de 1914, pueda emplearse en el combate todo género de máquinas voladoras, sino para dedicarlas a servicios auxiliares, como enlace, transporte y sanitarios. Además y con criterio de poseer secretos y modelos mejores, se autoriza la expropiación de inventos y proyectos para impedir la divulgación y perder tal ventaja, sobre otros ejércitos. En ocasiones, por el contrario, la expropiación tiende a la difusión, como en ciertos dispositivos de seguridad para los tripulantes.

Expropiación Ilegal: Con crecida multa y suspensión castiga el Código Penal Español al funcionario público que lleve a término una expropiación de bienes a un nacional o extranjero fuera de los casos permitidos y sin cumplir los requisitos legales.

Expropiación Industrial: La expropiación forzosa no solo alcanza a los bienes corporales sean inmuebles o muebles, como sucede con los objetos de arte entre otros. La potestad administrativa en la materia se extiende también a las patentes de invención y a los modelos de utilidad, que son expropiables cuando puedan servir a la defensa nacional. Los requisitos de un expediente previo y un resarcimiento adecuado subsisten como elementos substanciales de esta otra modalidad.

Expropiación Judicial: Un enfoque jurídico moderno denomina así a la privación de la propiedad individual por efecto de una resolución judicial. Se señala como característico el embargo ejecutivo, seguido de la subasta pública. En verdad cabe desdoblar, en lo patrimonial, ese proceso, el embargo priva de la posesión, la subasta de la propiedad, ya que la transmite al mejor postor, al servicio de hacer efectiva la justicia mediante la ejecución forzosa. Existe un fundamento de presunta adhesión del deudor ejecutado, que prefiere esto a pagar con otros bienes suyos. Además, con esa rebeldía agrava su situación, porque tiene que hacer frente a costa superiores con respecto al cumplimiento voluntario de la obligación o la ejecución inmediata en sentencia condenatoria.

Cuando se satisface una acción reivindicatoria, aunque se procede a una expropiación aparente, es de la posesión de lo que se priva, ya que la propiedad no pertenecía al demandado, que la usurpaba de una u otra manera, en perjuicio de la reintegración forzosa que de la propiedad se consuma.

Expropiación por seguridad nacional: Todos los bienes, valores y créditos de cualesquiera clases, situados en territorio nacional y perteneciente a personas físicas, morales o abstractas de nacionalidad extranjera, no exceptuadas legalmente,

pueden ser objeto de expropiación por causa de seguridad nacional. Lo mismo se extiende a los bienes de toda clase pertenecientes a personas abstractas domiciliadas en el país, cualquiera que sea su nacionalidad.”⁴¹

3.14 EXPROPIACIÓN FORZOSA

Apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado u otra corporación o entidad pública, y a veces algunos particulares, llevan a cabo por motivos de utilidad general o interés social y abonando justa y previa indemnización. De faltar la misma se está lisa y llanamente ante la confiscación. Desde el punto de vista del propietario o expropiado, esta institución configura la pérdida o privación inexcusable de sus bienes o de parte de ellos, por requerirlo el bien público y a cambio de una compensación en dinero.

Antecedentes: La expropiación forzosa se ha conocido y practicado por todos los pueblos, apenas han adquirido cierta cohesión administrativa y se han decidido a las primeras obras públicas, que exigen este procedimiento al por mayor, al construir vías de comunicación, por rudimentarios que los caminos fueran en lejanos tiempos, aunque subsistan algunos de ellos, como las extraordinarias vías romanas, suponiéndose de Roma hacia lejanas fronteras, por abrirse a la par de las conquistas y que no determinarían indemnizaciones muy altas.

La expansión de este sistema se produce al surgir en las postrimerías medievales y en los dos primeros siglos de la Edad Moderna, los grandes Estados nacionales. El jurista y político Alcalá-Zamora, en su fundamental monografía “Los derroteros de la expropiación forzosa” señala el texto concreto de la Partida II, título I, Ley 2 que permitía al emperador tomar heredamiento o alguna otra cosa a algunos para sí o para darlos a “otri”. Debía hacerlo según la ley y “pro comunal (Por el bien público)” y dándoles buen cambio por ello, por algo que valgo tanto o más, en lo que se entiende el precio de afección.

⁴¹ Expropiación Artística o histórica, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L.; 1979, 14 va. Edición, Pág. 296.

Al organizarse poderes ejecutivos fuertes y emprendedores, las necesidades estatales y las de los servicios públicos que se iban implantando llevaban consigo la resolución imperiosa de lograr expeditivamente ciertas propiedades de los particulares para erigir o sepultar fortificaciones, para abrir y mejorar puertos, para instalar cuarteles y oficinas públicas, para iniciar grandes obras de regadío y de abastecimiento de agua para las poblaciones, entre muchísimos requerimientos más que exigían el creciente desarrollo de los países y de la intensificada vida social.

Por entonces y hasta el siglo XX, la expropiación forzosa invocaba únicamente la utilidad pública. En nuestro tiempo y quizás corresponda esta encomiable primicia en cuanto al tecnicismo a la Constitución española de 1931, la justificación suprema se condensa en la necesidad social y hasta en algo menos: La utilidad social.

Retrocediendo a los antecedentes históricos los investigadores encuentran indicios al menos entre los hebreos y los griegos, para adquirir fisionomía más definida en Roma, por la construcción de calzadas y acueductos; y con extensión expropiadora a los materiales y a la mano de obra a los esclavos.

En Francia, ya en 1303, Felipe el Hermoso afirmó el derecho expropiador del estado. La Asamblea de 1789, en su declaración de derechos, expreso que siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, no puede privarse de él a nadie; salvo cuando lo exija evidentemente la necesidad pública justificada por los medios legales y una indemnización equitativa.

En el derecho Soviético están admitidas por la ley la requisa y la confiscación de bienes. Dejando a un lado el despojo general realizado en 1917 y años inmediatos, en la actualidad la expropiación debe ir acompañada de indemnización. Subsiste como pena la confiscación de bienes privados, pero luego del procedimiento y de la condena pertinente.

Regulación: La trascendencia adquirida por la expropiación forzosa, propensa a la amplitud de las facultades estatales, ha determinado que se mencionen sus principios en todos los textos constitucionales modernos, con la expresa reserva, para garantía de propiedad privada, donde se reconoce, de basarse en necesidad o interés público e ir acompañada, o precedida mejor dicho, de la indemnización pertinente.

Alguna Constitución como la española de 1931, llega más lejos en la potestad expropiatoria no solo por permitirla casi ilimitadamente, sino por autorizarla sin resarcimiento, basándose para ello, aun no constando en la carta constitucional, en situaciones abusivas precedentes. Tal precepto declaraba: “La propiedad de toda clase de bienes, podrá ser objeto de expropiación forzosa por causa de utilidad social, mediante adecuada indemnización, a menos que disponga otra cosa una ley aprobada por los votos de la mayoría absoluta de las Cortes. Con los mismos requisitos, la propiedad podrá ser socializada”.

Complementariamente, porque en esto, como en casi todo, las normas constitucionales precisan para su vigencia real de ciertos andadores, la expropiación forzosa adquiere efectividad mediante leyes y reglamentos especiales.

Expropiantes: En un principio, pero no tan remoto como el del mundo, el expropiador único era el Estado o su sinónimo, el príncipe o soberano. Al robustecerse el poder administrativo de otras corporaciones públicas, la facultad expropiadora se extendió a provincias e incluso a municipios y casi con mayor frecuencia estos, por la constante necesidad de afectar a la propiedad inmobiliaria por cuestiones de urbanismo, ensanche de poblaciones, instalación de mercados, mataderos, cementerios, entre tantas otras necesidades que el crecimiento de los pueblos y ciudades origina, sobre todo desde la expansión urbana del siglo XIX.

Otra ampliación de los titulares de la expropiación forzosa, aunque con autorización del Poder Público, se produjo a favor de los concesionarios de obras públicas, como

ferrocarriles, de modo especial y aun sin posterior explotación por los particulares: Puertos, aeródromos, embalses, carreteras, entre tantas otras cosas.

Por último, la expropiación encontró como titulares, a las personas jurídicas privadas y en su interés exclusivo, pero valorado como más importantes para el bien general. Como muestra, el de la construcción de canales de riego y obras hidráulicas menores para mejoras agrícolas de determinadas zonas.

Esbozo Legislativo: La expropiación forzosa se rige en todos sus aspectos por las leyes, aunque cabe convenio o avenencia entre el Estado y el particular, en cuyo supuesto se está ya ante una expropiación contractual. Más se hablaría de una enajenación común ante propuesta del adquirente.

Pese a ser tildado de individualista, el Código Civil Español, en el artículo dos sobre el dominio dice que: “Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por causa justificada de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización. Si no procediere este requisito, los jueces ampararán y en su caso reintegrarán en la posesión al expropiado”.

El límite de la expropiación forzosa, que en la definición de Falcón, citado por Puig Peña, en el compendio de Derecho Civil Español, Tomo II, “es la privación del dominio privado, decidida por el Poder Público en nombre de un interés colectivo, se alcanza en el despojo total o caprichoso y siempre sin indemnización, que el sistema comunista se atribuye en teoría y pone en práctica donde arraiga.”

3.15 LIMITACIONES, ANOTACIONES Y GRAVAMENES DENTRO DE LA EXPROPIACIÓN.

Se ha abarcado todo lo más importante respecto a lo que es la figura jurídica de la expropiación y en sí el tema de esta investigación es establecer quien ha de ser el sujeto que ha de extinguir las limitaciones, anotaciones o gravámenes que pesen sobre el bien inmueble a expropiarse.

Una anotación en el ámbito judicial es una declaración que se realiza en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar sobre los bienes de la persona que este demanda, para informar a los posibles compradores que el bien es litigioso, es decir está en contienda entre dos o más personas. Significa que existe un litigio donde el demandante pretende derechos sobre la propiedad. A diferencia de un embargo los bienes pueden ser comercializados, si se resolviere a favor del demandante, el comprador deberá realizar la devolución de la propiedad sin derecho a reclamo, ya que fue notificado previamente.

Limitación proviene del latín limitatio, que significa la acción y efecto de limitar o limitarse. El verbo limitar se refiere a poner límites a algo, en este caso en concreto, las limitación serían sobre la propiedad como limitación a enajenar, ceder, arrendar entre otros.

Un gravamen es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica a un bien inmueble. Por lo tanto cualquiera de estas tres figuras son una advertencia tanto para el comprador como para el vendedor de un bien inmueble, ya que se les hace saber que no disponen de libertad para ejecutar alguna acción con el bien inmueble que tenga cualquier limitación, anotación o gravamen.

3.16 TRAMITE DE LA EXPROPIACIÓN

El trámite de la expropiación de acuerdo a la ley de Expropiación guatemalteca, contenida en el decreto 529 es el siguiente:

1. Solicitud por escrito ante Gobernación Departamental.
2. Se corre o da audiencia al propietario por siete días, para que se manifieste.
3. Evacuar la audiencia por el propietario.
4. Se abre a prueba por el plazo de veinte días, de los cuales en los primeros tres de ofrecen los medios de prueba, esto cuando se dan las figuras de oposición o rebeldía.
5. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación, la cual emite dictamen vinculante.

6. Resolución de Gobernación, la que puede ser en dos sentidos, el primero sin lugar la expropiación, en cuyo caso se archiva el expediente, en el segundo caso con lugar la expropiación, se procede al pago o depósito de la indemnización.
7. Pago o depósito de la indemnización, la cual ha de realizarse en moneda de curso legal.
8. Otorgar la escritura traslativa de dominio en el plazo de cinco días.
9. Inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN, ANALISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Se ha abarcado desde lo que es la propiedad, copropiedad y todas la figuras relativas al derecho real de propiedad, así como las limitaciones, anotaciones y gravámenes que pueden recaer en la propiedad, el tema base o principal de esta investigación es realizar un análisis jurídico de qué es lo que pasa en caso de que un bien a expropiarse tenga una limitación, anotación o gravamen impuesto sobre un bien inmueble que se tenga que expropiar, es decir quien ha de ser el sujeto que ha de extinguir la limitación, anotación o gravamen que este tenga. Recopilando se puede decir que:

Una anotación en el ámbito judicial es una declaración que se realiza en el Registro de la Propiedad, como una medida cautelar sobre los bienes de la persona que este demanda, para informar a los posibles compradores que el bien es litigioso, es decir esta en contienda entre dos o más personas. Significa que existe un litigio donde el demandante pretende derechos sobre la propiedad. A diferencia de un embargo los bienes pueden ser comercializados, si se resolviere a favor del demandante el comprador deberá realizar la devolución de la propiedad sin derecho a reclamo, ya que fue notificado previamente.

Limitación proviene del latín limitatio, que significa la acción y efecto de limitar o limitarse. El verbo limitar se refiere a poner límites a algo, en esta caso en concreto, las limitación serían sobre la propiedad como limitación a enajenar, ceder, arrendar entre otros.

Y un gravamen es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica a un bien inmueble. Por lo tanto cualquiera de estas tres figuras son una advertencia tanto para el comprador como para el vendedor de un bien inmueble, ya que se les hace saber

que no disponen de libertad para ejecutar alguna acción con el bien inmueble que tenga cualquier limitación, anotación o gravamen.

Y en base a la ley Decreto 529 que contiene la Ley de Expropiación, se establece en el artículo 17 “que los contratos sean o no traslativos de dominio, celebrados con posterioridad al acto que declaró afectado el bien a expropiación no impiden que esta se realice, pues el titular del nuevo derecho se considera subrogado en los derechos y obligaciones del propietario anterior, así mismo tampoco se tomarán en consideración las alzas que sufra la matrícula fiscal, ni los gravámenes hipotecarios que se impongan a los inmuebles después de hecha la declaración de utilidad y necesidad públicas de la obra que los afecta.”

La ley es clara y se establece que no se tomarán en cuenta los puntos antes mencionados, por lo tanto la responsabilidad de extinguir dichas cuestiones es del anterior propietario, ya que una vez hecha la declaración de utilidad y a sabiendas que dicho bien inmueble va a expropiarse ya el anterior propietario no puede realizar ningún negocio con dicho inmueble.

El artículo 20 A establece: “Si el expropiante se pusiere de acuerdo con el propietario o su representante legal sobre el monto de la indemnización, previo pago de esta, se procederá otorgar la escritura traslativa de dominio correspondiente, el dominio se transferirá libre de todo gravamen o limitación”.

Entonces a partir de que se acuerda el pago de la indemnización el bien inmueble a expropiarse ha de estar libre de todo gravamen, de lo contrario es el expropiado quien ha de extinguir la carga que esté impuesta sobre dicho bien inmueble.

El artículo 24 señala: que se le correrá traslado al propietario por el término de siete días, y el artículo 25 de la ley establece que en ese término el propietario deberá evacuar el traslado, el escrito de contestación deberá contener: 1. El nombre, apellido y domicilio del expropiante; 2. La conformidad o disconformidad con los datos que el

solicitante atribuye al bien, rectificando dichos datos; 3. Indicación de las hipotecas, embargos, anotaciones de demanda y demás gravámenes que pesen sobre el inmueble; y es este último numeral el que nos interesa, ya que es a partir de este punto que se establecerá si procede o no la expropiación, en virtud que en esta estipulación la ley no establece quién ha de ser el sujeto que ha de extinguir los gravámenes impuestos en el bien inmueble a expropiarse, por lo tanto hay dos opciones que pueden ser:

1. Que el propietario cuando se establezca el valor que se le dará en razón de indemnización, considere que es suficiente para que se le restituya el valor del bien inmueble y le sea suficiente para cancelar la obligación que tiene el bien inmueble, sin que esto le perjudique en sus derechos.

2. Que la entidad expropiante asuma la carga de la obligación impuesta al bien inmueble sin que esta le cause perjuicio.

En dicho traslado se le da audiencia a terceros que puedan resultar damnificados para que puedan comparecer a deducir sus derechos durante la sustanciación del expediente. Si dentro de los siete días que establece la ley no se apersona el propietario para indicar los puntos antes mencionados, el expediente en todos sus demás trámites se seguirá en rebeldía, salvo que haya necesidad de suspenderlo, para declarar la ausencia del propietario a efecto de nombrarle un representante legal.

El artículo 27 de la ley establece que evacuado el traslado oponiéndose a la expropiación o transcurrido el término de siete días sin evacuarlo, el expediente se abrirá a prueba por veinte días, dentro de los tres primeros días las partes deberán justificar sus pretensiones.

El artículo 45 señala que: “El acreedor hipotecario no tendrá derecho alguno a una indemnización especial, solo ejercerá el que le corresponde contra la cantidad

concedida al expropiado y aun cuando no se haya vencido el término para el pago del crédito y sus intereses. No tendrá derecho a reclamar el pago de todo un crédito, si el resto de la finca que quedare al deudor fuere a juicio de los expertos, suficiente para garantizar el capital y los intereses pendientes.”

El artículo anterior establece que en caso de expropiación de un bien inmueble que tenga una hipoteca, el acreedor hipotecario no tendrá derecho alguno a una indemnización especial, solo ejercerá el que le corresponde contra la cantidad concedida al expropiado, aun cuando no se haya vencido el término para el pago del crédito y sus intereses, esto quiere decir que del pago de la indemnización que se le realice al expropiado este podrá reclamar su pago, más no podrá exigir que se le cancele una indemnización especial por ser el acreedor hipotecario.

En el segundo párrafo del mismo artículo establece que no tendrá derecho a reclamar el pago de todo un crédito, si el resto de la finca que quedare al deudor fuere a juicio de los expertos, suficiente para garantizar el capital y los intereses pendientes.

Lo cual significa que si la expropiación se realizó de manera parcial y el resto de la finca que quedó en propiedad del deudor es suficiente para el pago de lo que queda pendiente, el acreedor hipotecario no tiene derecho a reclamar que se le realice el pago completo de un crédito, en virtud de lo que establezcan los expertos, si estos establecen que el resto de la finca es suficiente para el pago del crédito pendiente.

Por lo tanto nuevamente aquí se observa que el sujeto que ha de extinguir la obligación que pese sobre el bien inmueble recae sobre el expropiado, quien ha de ser quien le pague al acreedor hipotecario la carga que pesa sobre el bien inmueble a expropiarse, sin que esto sea responsabilidad de la entidad expropiante.

A su vez el artículo 46 establece que si sobre la finca estuviere anotada una demanda o embargo, se podrá entregar la indemnización al expropiado, siempre que

el resto de la finca pueda responder por los derechos anotados o se dé fianza de otro propietario en garantía de que se devolverá esa suma a quien corresponda legalmente, en caso contrario se depositará. Lo cual deja a criterio de la entidad expropiante soportar la carga que tiene el bien inmueble, y se arriesgue a que la finca pueda cubrir la totalidad del pago de la obligación que se tiene que realizar y a la vez pueda cumplir con el fin por el cual fue expropiada.

La ley es clara al dar opciones de cómo han de extinguirse cualquier anotación, limitación o gravamen que recaiga sobre un bien inmueble, y es de tomarse en consideración que el sujeto que ha de extinguir dicha anotación, limitación o gravamen puede ser por un lado el Estado o cualquier otra entidad expropiante que establece la ley, cuando la finca a expropiarse puede responder por las cargas que conlleva, o el expropiado cuando la finca no soporte las cargas impuestas, es necesario mencionar que cuando se llegue a un acuerdo en cuanto al pago que se ha de realizar en concepto de indemnización, la expropiación no procederá si no se tiene claro bajo que términos ha de llevarse a cabo la misma, esto en cuanto a que haya una carga que soporte el bien inmueble a expropiarse.

El decreto Ley 529 que contiene la Ley de Expropiación es clara al referir que el bien inmueble a expropiarse ha de estar libre de cualquier anotación, limitación o gravamen, pero también como ya se mencionó anteriormente da las pautas que se han de seguir cuando la finca a expropiarse soporte alguna obligación.

Por lo tanto y en base a la investigación anterior la respuesta a la pregunta de investigación es: El sujeto que ha de extinguir el gravamen, anotación o limitación que pese sobre un bien inmueble a expropiarse puede recaer tanto en el Estado o cualquier entidad expropiante como en el particular expropiado, pero el Estado nunca va a realizar indemnizaciones especiales a los acreedores hipotecarios ni va a pagar cualquier carga que soporte una finca a expropiarse, sí esta no puede solventar los gastos de esa obligación y responder para los fines objeto de la expropiación.

Es importante mencionar que esta investigación tenía como objetivo específico desarrollar una investigación seria y profunda de la figura jurídica de la expropiación, pero a su vez que fuere comprensible para todas las personas sean o no profesionales del derecho, utilizando un léxico técnico pero comprensible, que permita a aquellas personas que quieran instruirse con respecto a esta institución.

Así como describir los aspectos importantes sobre los cuales versa la expropiación, y cuándo esta procede y cuál es el trámite para llevarla a cabo.

También establecer quiénes son los sujetos que intervienen en la expropiación, quiénes pueden instarla y qué sucede cuando el bien inmueble tiene una limitación, anotación o gravamen.

Objetivos que fueron alcanzados en esta investigación, desarrollándose de manera seria pero a la vez amena, permitiendo enlazar cada una de las figuras jurídicas que están estrechamente relacionadas con la expropiación.

CONCLUSIONES

1. Cuando se realiza la expropiación lo ideal es que el bien a expropiar esté libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones; sin embargo pueden existir casos en los cuales el bien tenga alguna de las limitaciones mencionadas anteriormente, la ley es precisa en indicar que el bien a expropiarse debe estar libre de cualquier carga, por lo tanto es el expropiado quien debe cumplir con la obligación impuesta sobre el bien inmueble, en virtud de al momento de justipreciar el bien, este debe ser lo “justo” que alcance para cubrir las cargas y satisfacer el valor real del mismo.

2. Los sujetos que pueden instar a la expropiación como lo establece el Decreto 529, del Congreso de la República que contiene la Ley de Expropiación son: El Estado, las municipalidades, cuando la necesidad, utilidad o interés del municipio demanden la expropiación, los contratistas y concesionarios de servicios públicos o de obras y servicios de utilidad pública, de todo lo que sea necesario y conveniente para poder cumplir de manera satisfactoria los fines de contrato o concesión; las empresas o compañías particulares cuando se encuentran legalmente autorizadas y la Universidad de San Carlos de Guatemala.

3. Y lo que sucede cuando el bien inmueble tiene una limitación, anotación o gravamen, es el expropiado quien debe cumplir con la carga que pesa sobre el mismo, esto en virtud de lo que señala el artículo 20-A- de la Ley de Expropiación, el cual en su parte conducente establece: ... El dominio se transferirá libre de todo gravamen o limitación.

RECOMENDACIONES

1. La figura jurídica de la expropiación, se lleva a cabo solo en aquellos casos en que sea necesaria para el bienestar general, por lo tanto cuando esta realiza no se sabe que bienes inmuebles tienen una carga impuesta como una hipoteca, un usufructo o una anotación de demanda, por lo cual es recomendable que cuando se justiprecie se realice de una manera justa y digna.

2. La expropiación es un tema interesante, y esta tesis ofrece aspectos puntuales y concretos de la misma, los cuales fueron abarcados de manera clara y sencilla, lo cual hace que su lectura sea amena y recomendable para los estudiosos del derecho.

3. La expropiación la puede instar el Estado, las Municipalidades, los contratistas y concesionarios, las empresas privadas legalmente establecidas y la Universidad de San Carlos de Guatemala, solo cuando es esencial para satisfacer una necesidad colectiva, por lo tanto es de vital importancia que los funcionarios o particulares que la instan sean personas consientes de la magnitud del alcance que tiene la figura jurídica de la expropiación y los efectos negativos que puede llegar a tener sobre la o las personas sobre las cuales recae. Por lo tanto es recomendable que esta se lleve a cabo solo si se demuestra fehacientemente la necesidad de realizarla.

4. En cuanto al bien inmueble a expropiarse se establece en ley que debe estar libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones, sin embargo debido a la situación económica que muchos guatemaltecos viven hoy en día es casi imposible poder solventar las obligaciones contraídas, por lo tanto muchas personas optan por préstamos, mismos que son garantizados con garantías hipotecarias, por lo tanto la indemnización debe ser justa para que los expropiados puedan cancelar la obligación contraída y a la vez puedan optar a tener un nuevo patrimonio digno.

BIBLIOGRAFÍA

Acosta Romero, Miguel, Segundo curso de derecho administrativo, 2da. Edición, Editorial Porrúa, México, 1993.

Cuevas, Magda. El problema de los intereses patrimoniales legítimos como objeto de la propiedad expropiatoria, Guatemala, 2006, Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. USAC.

Diccionario de la Lengua Española, Tomos I y II, España, Editorial Espasa-Calpe S.A., 2001, 22va. Edición.

Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, Buenos Aires Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. 1979, 14 va. Edición.

Marta Morineau Iduarte, Román Iglesias Gonzales. Derecho Romano, México. Editorial Harla, Tercera edición.

Osorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Buenos Aires, Heliasta, 30va. Edición, 2004., Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L.; 1979, 14 va. Edición.

Santos Monterroso, Ingrid; Apuntes de Derecho Civil, Universidad Rafael Landívar Campus Quetzaltenango, 2010.

Sigüenza, Gustavo Adolfo, Editor y Compilador. Código Civil, Decreto Ley 106; Anotado y Concordado, Guatemala, Editorial Magna Tierra, 2011. 2da. Edición ampliada y actualizada.

Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil, Tomo II Derechos Reales, Madrid España, Ediciones Pirámide, 1976.

Tesis la expropiación en México, hace referencia a lo que es la expropiación en México, sus antecedentes, como se regula, como es su trámite y sus generalidades.

Disponibilidad y acceso en http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/ledi/ayon_c_s/capitulo1.pdf

Consulta realizada el 10 de julio del año 2015. 10:42 horas.

Tesis de la Expropiación en Argentina; consulta y disponibilidad en: <https://www.pagina12.com.ar> el país. Consultada realizada el 10 de julio del año 2015; a las dieciséis horas.

REFERENCIAS NORMATIVAS:

Constitución Política de la República de Guatemala, Asamblea Nacional Constituyente, 1985.

Ley de Expropiación, Decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala.

Código Civil, Decreto Ley 106; Anotado y Concordado, Guatemala, Editorial Magna Tierra, 2011. 2da. Edición ampliada y actualizada.

Ley de expropiación en Argentina, Número 21499-77.

ANEXOS

CUADRO DE COTEJO

	GUATEMALA LEY DE EXPROPIACIÓN DECRETO 529 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA	MEXICO LEY DE EXPROPIACIÓN	ARGENTINA LEY DE EXPROPIACIÓN No. 21,499
SIMILITUDES	La expropiación es la acción de autoridad competente para privar a alguien de la propiedad por causa de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previo pago de una indemnización.	Desposesión legal de una cosa por motivos de utilidad pública, otorgándole una justa indemnización.	La utilidad pública debe servir de fundamento legal a la expropiación, comprende todos los casos en que la satisfacción del bien común sea realizada, ya sea este de naturaleza material o espiritual.
DIFERENCIAS	No se encontró diferencias sustanciales entre los tres países objeto de estudio, ya que la definición de expropiación es casi igual entre ellos.	No se encontró diferencias.	No se encontró diferencias.
QUE SUCEDE CUANDO EL BIEN INMUEBLE A EXPROPIARSE TIENE UN GRAVAMEN, ANOTACIÓN O LIMITACIÓN.	Cuando el bien inmueble tiene gravámenes, limitaciones o anotaciones, la ley establece el que el bien inmueble objeto de expropiación debe estar libre de gravámenes.	No regula que pasa si el bien inmueble tiene un gravamen, limitación o anotación, por lo tanto se interpreta que el bien inmueble debe estar libre de cargas.	Solamente regula la expropiación irregular.