

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

"LA REGULACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES, LA ACCESIÓN Y OCUPACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO DE GUATEMALA, CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"  
TESIS DE GRADO

**ANA CRISTINA ORTEGA SILVA**  
CARNET 10878-09

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JUNIO DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

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

"LA REGULACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES, LA ACCESIÓN Y OCUPACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO DE GUATEMALA, CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"  
TESIS DE GRADO

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

POR  
**ANA CRISTINA ORTEGA SILVA**

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

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JUNIO DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, 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: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN  
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS  
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA

**NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**  
MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA

**TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**  
LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

Guatemala, 9 de enero de 2015

Señores Miembros del  
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar

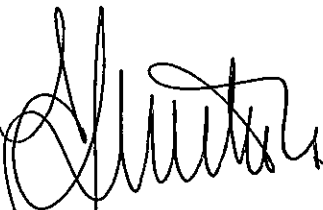
Honorable Consejo:

Me es grato dirigirme a ustedes con el objeto de manifestarles que en virtud de la disposición por medio de la cual se me nombró asesor del trabajo de tesis de la estudiante ANA CRISTINA ORTEGA SILVA, titulado **"LA REGULACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES, LA ACCESIÓN Y LA OCUPACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO DE GUATEMALA, CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"**, procedo a emitir DICTAMEN FAVORABLE con relación al mismo.

El trabajo realizado por la estudiante ORTEGA SILVA, aborda en un estudio profundo y minucioso todos los pormenores relacionados con los modos de adquisición y extinción de los derechos reales en Guatemala, comparándolos con los existentes en otros ámbitos geográficos como Centroamérica, México, Argentina y España, y todo ello con miras a integrar el trabajo en el Manual de Derecho Civil II (Derechos Reales) que realiza la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, aprovecho para suscribirme de ustedes.

Atentamente,



M.A. Enrique Fernando Sánchez Uséra

Guatemala, 10 de marzo 2015

Señores  
Miembros del Consejo  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
**Universidad Rafael Landívar**  
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

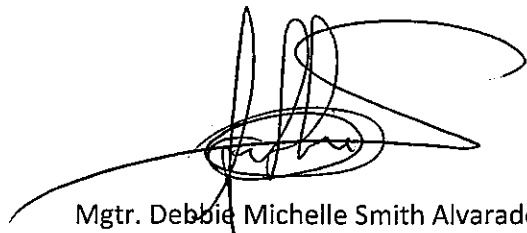
Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona; procedí a realizar la revisión de forma y fondo del trabajo de tesis titulado **“LA REGULACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES, LA ACCESIÓN Y LA OCUPACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO DE GUATEMALA, CENTROAMÉRICA, MÉXICO y ARGENTINA, ESPAÑA”** elaborado por la estudiante **ANA CRISTINA ORTEGA SILVA**, de carné **1087809**.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones a la alumna, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN A FAVOR** del trabajo de tesis investigado y elaborado por **ANA CRISTINA ORTEGA SILVA**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgtr. Debbie Michelle Smith Alvarado  
Catedrática de Dedicación Completa.



### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante ANA CRISTINA ORTEGA SILVA, Carnet 10878-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07317-2015 de fecha 10 de marzo de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"LA REGULACIÓN DE LOS MODOS DE ADQUISICIÓN Y EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS REALES, LA ACCESIÓN Y OCUPACIÓN EN EL DERECHO COMPARADO DE GUATEMALA, CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"

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 18 días del mes de junio del año 2015.

  
MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar



## **RESUMEN EJECUTIVO**

En el presente trabajo de investigación jurídico descriptivo y comparativo se estudia los modos de adquisición y extinción de derechos reales, así como la accesión y la ocupación la legislación civil guatemalteca y su comparación con la legislación civil de Centroamérica, España, México y Argentina, a través de la conceptualización e identificación doctrinaria y legal de los modos de adquisición y extinción, así como la accesión y ocupación en sus distintas modalidades, para poder determinar su regulación y tratamiento actual. Lo anterior se logró a través de comparar el tratamiento doctrinario y del ordenamiento jurídico por medio de un cuadro de cotejo en donde se establecieron los artículos conducentes e los ordenamientos civiles en cuestión.

Con el objeto de dar una visión actual de éstos fenómenos que existen desde el Derecho Romano y han persistido como figuras importantes del Derecho Civil hasta la actualidad, por tratarse de situaciones que afectan el patrimonio y la propiedad, considerados como derechos de suma importancia en la vida de las personas.

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1</b>	<b>4</b>
<b>1. ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES</b>	<b>4</b>
1.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN	4
1.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN	6
1.2.1. ADQUISICIÓN A TÍTULO SINGULAR Y A TÍTULO UNIVERSAL	7
1.2.2. ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO Y LUCRATIVO	8
1.2.3. ADQUISICIÓN ENTRE VIVOS Y ADQUISICIÓN A CAUSA DE MUERTE	9
1.3. LEGITIMACIÓN TÍTULO Y MODO	10
1.4. MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES	12
1.5. ADQUISICIÓN ORIGINARIA	13
1.6. MODOS DE ADQUISICIÓN ORIGINARIA	15
1.6.1. LA OCUPACIÓN	15
1.6.2. LA ACCESIÓN	15
1.6.3. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA	16
1.7. ADQUISICIÓN DERIVATIVA	17
1.8. MODOS DE ADQUISICIÓN DERIVATIVA	18
1.8.1. ADQUISICIÓN POR EFECTO DE LA LEY	18
1.8.1.a. EL CONTRATO	18
1.8.1.b. SUCESIÓN	20
1.8.1.c. TESTAMENTO	21
1.8.2. LA TRADICIÓN	21
1.8.2.a. ELEMENTOS DE LA TRADICIÓN	24
1.8.2.b. ESPECIES DE LA TRADICIÓN	25
1.8.2.b.a. TRADICIÓN REAL	25
1.8.2.b.b. TRADICIÓN FINGIDA (TRADITIO FICTA)	26
1.8.2.b.c. CUASI TRADICIÓN	27
1.8.2.b.d. MINISTERIO DE LA LEY	27



1.8.2.c. EFECTOS DE LA TRADICIÓN	27
----------------------------------	----

<b>CAPITULO 2</b>	<b>28</b>
-------------------	-----------

<b>2. LA ACCESIÓN</b>	<b>28</b>
-----------------------	-----------

2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN	28
--	----

2.2. DEFINICIÓN	29
-----------------	----

2.3. FUNDAMENTO DE LA ACCESIÓN	33
--------------------------------	----

2.4. NATURALEZA JURÍDICA	34
--------------------------	----

2.5. PRINCIPIOS RECTORES DE LA ACCESIÓN	35
---	----

2.5.1. PRINCIPIO DE BUENA FE EN LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN	35
--	----

2.5.2. PRINCIPIO <i>ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE</i>	36
---	----

2.5.3. PRINCIPIO <i>SUPERFICIES SOLO CEDIT</i>	36
--	----

2.6. CLASIFICACIÓN DOCTRINARIA	37
--------------------------------	----

2.7. ACCESIÓN DISCRETA	38
------------------------	----

2.8. ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS	39
--------------------------------	----

2.9. ACCESIÓN CONTINUA	40
------------------------	----

2.10. ACCESIÓN NATURAL EN PROVECHO DE UN INMUEBLE	40
---	----

2.10.1. CONSIDERACIONES GENERALES	40
-----------------------------------	----

2.10.2. ALUVIÓN	41
-----------------	----

2.10.3. AVULSIÓN	43
------------------	----

2.10.4. MUTACIÓN DE ÁLVEO O CAMBIO DE CAUCE DE UN RÍO	44
---	----

2.10.5. FORMACIÓN DE ISLAS	45
----------------------------	----

2.11. ACCESIÓN ARTIFICIAL EN BIENES INMUEBLES	46
---	----

2.11.1. CONSIDERACIONES GENERALES	46
-----------------------------------	----

2.11.1.a. CONSTRUCTOR DE BUENA FE	47
-----------------------------------	----

2.11.1.b. CONSTRUCTOR DE MALA FE	48
----------------------------------	----

2.11.1.c. CONSTRUCCIÓN, PLANTACIÓN O SIEMBRA EN SUELO	48
---	----

PROPIO CON MATERIALES AJENOS

2.11.1.d. CONSTRUCCIÓN, PLANTACIÓN O SIEMBRA EN SUELO	50
---	----

AJENO CON MATERIALES PROPIOS

2.12. ACCESIÓN INVERTIDA	51
--------------------------	----

2.13.	ACCESIÓN DE BIENES MUEBLES	52
2.13.1.	CONSIDERACIONES GENERALES	52
2.14.	ACCESIÓN DE MUEBLE A MUEBLE	53
2.14.1.	ADJUNCIÓN O UNIÓN DE COSAS MUEBLES	53
2.14.2.	MEZCLA, CONFUSIÓN O CONMIXCIÓN	54
2.14.3.	ESPECIFICACIÓN	55

### **CAPITULO 3** **57**

#### **3. LA OCUPACIÓN** **57**

3.1.	CONSIDERACIONES GENERALES	57
3.2.	DEFINICIÓN	58
3.3.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	60
3.4.	REQUISITOS	61
3.4.1.	APREHENSIÓN DE LA COSA	61
3.4.2.	RES NULLIUS	61
3.4.3.	INTENCIÓN DE HABERLA PARA SÍ	62
3.4.4.	QUE SU ADQUISICIÓN NO ESTÉ PROHIBIDA POR LAS LEYES	63
3.5.	CLASES DE OCUPACIÓN	63
3.5.1.	OCUPACIÓN DE SEMOVIENTES	64
3.5.2.	OCUPACIÓN POR LA CAZA Y PESCA	64
3.5.3.	OCUPACIÓN DE INMUEBLES	66
3.5.4.	OCUPACIÓN DE MUEBLES	67
3.5.4.a.	HALLAZGO	67
3.5.4.b.	OBJETOS ABANDONADOS	68
3.5.4.c.	OBJETOS PERDIDOS	68
3.5.4.d.	TESORO OCULTO	69
3.5.4.e.	CAPTURA BÉLICA	71

### **CAPÍTULO 4** **73**

#### **4. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS** **73**

4.1.	CAUSAS GENERALES DE EXTINCIÓN	73
------	-------------------------------	----

4.2.	RENUNCIA, ABANDONO O DERRELICCIÓN	74
4.3.	DESTRUCCIÓN O PÉRDIDA DEL BIEN	76
4.3.1.	DESTRUCCIÓN	76
4.3.2.	PÉRDIDA	76
4.4.	CONFUSIÓN Y CONSOLIDACIÓN	77
4.5.	NO USO Y PRESCRIPCIÓN	78
4.6.	MUERTE DEL TITULAR	78
4.7.	EXTINCIÓN Y PÉRDIDA DEL DOMINIO	79
4.8.	REVOCACIÓN DE LA PROPIEDAD	79
4.9.	EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA	80
<b>CAPÍTULO 5</b>		<b>82</b>
<b>5. LEGISLACIÓN COMPARADA</b>		<b>82</b>
5.1.	CÓDIGO CIVIL REPÚBLICA DE GUATEMALA	82
5.2.	CÓDIGO CIVIL REPÚBLICA EL SALVADOR	85
5.3.	CÓDIGO CIVIL REPÚBLICA HONDURAS	86
5.4.	CÓDIGO CIVIL REPÚBLICA DE NICARAGUA	86
5.5.	CÓDIGO CIVIL REPÚBLICA DE COSTA RICA	87
5.6.	CÓDIGO CIVIL REPÚBLICA DE MÉXICO	88
5.7.	CÓDIGO CIVIL REPÚBLICA DE ARGENTINA	88
5.8.	CÓDIGO CIVIL DE ESPAÑA	89
<b>6. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS</b>		<b>91</b>
<b>7. CONCLUSIONES</b>		<b>98</b>
<b>8. RECOMENDACIONES</b>		<b>101</b>
<b>9. REFERENCIAS</b>		<b>102</b>
<b>10. ANEXOS</b>		<b>109</b>

## INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia la humanidad se ha tratado de regular la forma en que se adquieren los derechos reales. En las comunidades antiguas, estos derechos reales, se concentraban en el derecho a la propiedad, y de ésta idea de adquisición del derecho propiedad es que nacen la ocupación, la accesión y las demás formas actuales de adquisición de derechos reales. Esto ha tenido una importancia vital para la sociedad, porque es de conocimiento general que el Derecho desde el inicio regulo las relaciones entre las personas y el derecho de las cosas, esto en virtud del valor tan grande que tiene para las personas, los bienes y los derechos sobre ellos. Es así como el Derecho Romano, reguló situaciones como a quien pertenecía la propiedad de una cosa sin dueño (*res nullius*), o, quien es el propietario de un terreno que se adhiere a otro en virtud de la fuerza de las aguas. Problemas que han tenido diferentes respuestas y consideraciones.

Las formas de adquirir la propiedad y los derechos reales han evolucionado de la mano con la evolución de la humanidad. Es así como, instituciones tales como la ocupación, deja de tener aplicación práctica en comunidades en las que no existen cosas sin dueño, y las cosas que no tienen un dueño conocido son propiedad del Estado, o casos en los que las reglas que rigen la accesión por aluvión o avulsión dejan de tener efectos justos en virtud de la concepción de un derecho más justo y humanitario.

El problema de instituciones tan antiguas como los derechos reales, la adquisición por ocupación o por accesión, surge cuando pierden su vigencia o su aplicabilidad, es así como surgen cuestionamientos como ¿cuál es la regulación en Centroamérica, México, Argentina y España de los modos de adquirir los derechos reales, la ocupación, la accesión y los modos de extinguir los derechos reales?

Por la naturaleza de estas instituciones, que tienen su base en el Derecho Romano, la Doctrina y la legislación han tratado el tema de la adquisición y extinción de derechos reales, la accesión y la ocupación de forma similar y con bastante grado de importancia, porque se afecta uno de los derechos más importantes para las personas desde la antigüedad hasta la actualidad como lo es el derecho de propiedad. Es así como este trabajo de investigación hace una recopilación doctrinaria y legal de estos temas, para entender cómo funcionan en la actualidad, su tratamiento legal y su vigencia en sociedades como la nuestra en las que el derecho de propiedad es muy importante así como los derechos de los que las personas son titulares.

El objetivo principal de este trabajo fue determinar la regulación y el concepto doctrinario de los modos de adquisición y extinción de los Derechos Reales, la ocupación y la accesión en Guatemala, Centroamérica, México, Argentina y España en la actualidad. Lo anterior mediante objetivos específicos como determinar el concepto y tratamiento doctrinario de los modos de adquisición y extinción de derechos reales, la ocupación y la accesión y todas las instituciones afines; establecer la raíz en el Derecho Romano de los modos de adquisición y extinción de los derechos reales, la ocupación y la accesión; y, finalmente, con el fin de entender las instituciones actuales, se comparó las legislaciones Civiles vigentes que rigen la materia en Guatemala, Centroamérica, México, Argentina y España.

El trabajo de investigación jurídica descriptiva y comparativa tenía como alcances tratar el tema de la adquisición y extinción de derechos reales, la ocupación y la accesión desde su concepción doctrinal y legal, el tratamiento en el Derecho Romano, así como la legislación vigente en materia civil en Guatemala, Centroamérica, México, Argentina y España. Durante el desarrollo de la investigación se encontraron como límites la poca actualización doctrinaria y legislativa de los temas en cuestión. Éstas limitantes fueron superadas a través del análisis doctrinario de los antecedentes de las instituciones en el Derecho Romano y su estudio a través de la legislación vigente, logrando así un panorama más amplio sobre la aplicación en la actualidad en Guatemala, Centroamérica, México, Argentina y España.

La presente investigación ofrece una contextualización a la luz de una conceptualización doctrinaria y legal de las instituciones jurídicas objeto de este trabajo, para determinar su aplicabilidad en la actualidad en las legislaciones que fueron comparadas. Las cuales comprenden las unidades de análisis de la investigación, siendo éstas: Código Civil de Guatemala Decreto-Ley 106, Código Civil de España, Código Civil Federal de la República de México, Código Civil de la Nación de Argentina Ley 340 , Código Civil de Honduras Decreto No. 76-1906, Código Civil de la República de El Salvador, Código Civil de Costa Rica y Código Civil de la República de Nicaragua.

Para facilitar la comparación de las legislaciones objeto de análisis se hizo necesario realizar un cuadro de cotejo, en el cual se determinaron los artículos exactos que regulan los temas estudiados y desarrollados en el presente trabajo. Por todo lo ya expuesto, se desarrollaron seis capítulos de contenido, el primero describe los modos de adquisición y extinción de los derechos reales, a modo de presentar generalidades y cosas específicas en cuanto a dichas instituciones; el capítulo dos define la figura de la accesión y describe de forma detallada la naturaleza jurídica, principios y clasificación doctrinaria de la accesión. El capítulo tres trata la ocupación, consideraciones generales, definición, requisitos y clases de ocupación. El capítulo cuatro, consiste en una descripción de los modos de extinción de los derechos reales; el capítulo cinco se dedica al estudio comparado de las legislaciones en materia civil de Guatemala, Centroamérica, España, México y Argentina y por último en cuanto al aporte doctrinario el capítulo seis finaliza con la presentación, discusión y análisis de resultados, en el cual se reflexiona y analizan las instituciones desde un punto de vista doctrinario y legal.

# CAPÍTULO 1

## 1. ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES

### 1.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN

Los derechos reales son aquellos derechos que crean un vínculo o relación directa, inmediata y oponible erga omnes entre un sujeto y una cosa, de tal suerte que existe un sujeto activo, que es el titular del derecho y, una cosa, que es el objeto de tal derecho, de la cual el sujeto puede obtener provecho y beneficio.

Clemente de Diego indica que “El derecho real atribuye a su titular un poder o señorío más o menos extenso sobre una cosa de la naturaleza exterior frente a todos los demás hombres; implica, pues, poder obrar sobre una cosa (usándola o disfrutándola, transformándola, disponiendo respecto de ella...), y la pretensión frente a todos los demás de rechazar sus ataques, de excluir su participación; lo primero significa el lado interno del derecho; lo segundo y último, el lado externo<sup>1</sup>”.

Adquisición, es la acción de hacer propio un derecho o una cosa. El derecho real nace cuando se verifican los elementos que el ordenamiento jurídico establece para la adquisición de un derecho. En cuanto a la adquisición de los Derechos reales la doctrina coincide que para adquirir un derecho real es necesario el título, es decir la causa de la adquisición y el modo, esto es el acto por el cual se exterioriza la toma de posesión de la cosa.

Así las cosas, Alfredo Barros Errázuriz añade que el modo de adquirir es la causa de la adquisición y el título por su parte es el acto jurídico que precede y es la razón de la adquisición. En cuanto a la adquisición de derechos reales es indispensable, además del título, el modo de adquirir, ya que el título otorga un derecho personal, pero

---

<sup>1</sup> De Diego, Clemente. *Instituciones de Derecho Civil Español*. Tomo I. Introducción. Parte General. Propiedad. Derechos Reales. Madrid, España. Artes Gráficas Julio San Martín, 1959. Página 365, 366.

solamente llevado a cabo el modo de adquirir se verifica y se exterioriza la adquisición del derecho real<sup>2</sup>. Ésta teoría explicada por la doctrina es conocida como el título y modo, sin embargo, la misma no es seguida por el Derecho Civil guatemalteco.

A este respecto De Diego establece que en la adquisición de derechos reales, se requiere un acto jurídico en el que se exprese la voluntad de adquirir el derecho real y también es necesario la toma de posesión, en el caso de la ocupación, que es un modo originario de adquirir o la tradición, modo derivativo. Esto en virtud de que, como debe ser respetado por todos, se hace necesario que sea previamente conocido, por lo que el hecho originador debe tener carácter de público y ostensible. En la antigüedad, se creía que el derecho real necesitaba además del acto, es decir el título, la exteriorización de la toma de posesión o transferencia, o sea el modo, para constituirse efectivamente<sup>3</sup>.

Los derechos reales, afectan a toda la comunidad jurídica e imponen hacia ellos una obligación pasiva, que en este caso es el respeto al titular de ese derecho real, por lo que expone De Cossío que, “de aquí se derivan dos consecuencias: en primer término, que es preciso poder determinar con exactitud cuando el derecho que se atribuye a un sujeto se haya o no dotado de efectos reales, y, de otra, y en este segundo caso, arbitrar un procedimiento en virtud del cual pueda el mismo llegar a conocimiento de los terceros obligados a respetarlo, finalidad que normalmente se consigue a través de los llamados modos de adquirir el dominio<sup>4</sup>”.

En cuanto a los modos de adquirir el dominio y demás derechos reales, la doctrina ha hecho una división principal, entre los modos originarios y los modos derivativos de adquirir el dominio. Siendo los primeros, las formas por medio de las cuales se adquiere un derecho real de forma directa, inmediata e incondicional y los segundos

---

<sup>2</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Curso de Derecho Civil. Primer Año. Según el Programa aprobado por la Facultad de Derecho de la Universidad del Estado*. Santiago, Chile. Editorial Nacimiento, 1930. 4ª edición. Página 313.

<sup>3</sup> Loc. Cit.

<sup>4</sup> De Cossío, Alfonso. *Instituciones de Derecho Civil 2. Derechos Reales. Derecho de familia y Sucesiones*. Madrid, España. Editorial Alianza Editorial, S.A., 1975. Página 548



aquellos en los que hay un anterior titular de los derechos reales, por lo que quien los adquiere se encuentra condicionado a quien los transfiere y éste a su vez no puede transmitir más derechos de los que él mismo posee.

## 1.2. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN

En la adquisición de derechos reales, es necesaria la existencia de un título, es decir el hecho jurídico del que se produzca la adquisición de los mismos, este título en el que se expresa la voluntad de adquirir el derecho real, debe preceder y es la causa próxima de la adquisición.

Para Arturo Alessandri Rodríguez<sup>5</sup>; “Así como los modos se dividen en originarios y derivativos, los títulos se dividen en constitutivos y traslaticios de dominio. Los títulos constitutivos de dominio corresponden a los modos originarios de adquirir y los títulos traslaticios, a los modos derivativos<sup>6</sup>”. Son títulos constitutivos por los cuales se constituye originariamente un derecho; como la ocupación, la accesión y la prescripción adquisitiva, son los que permiten la adquisición a través del modo. Títulos traslaticios o traslativos, son los que provienen de un anterior titular del derecho e imponen para una de las partes la obligación de transferir el derecho y para la otra el derecho de adquisición, como la compra venta, la permuta, la donación y en general todo contrato que imponga tales obligaciones.

Además de los títulos traslativos y constitutivos, existen los de mera tenencia, que otorgan la disposición de una cosa o un derecho, para usarlo y gozarlo pero no su dominio o propiedad y los títulos declarativos, por medio de los cuales se declara o reconoce un derecho que ya existía. Además se mencionan los títulos universales y a título singular.

---

<sup>5</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. Derecho Civil. Primer Año. Tomo segundo. De los Bienes. Versiones Taquigráficas tomadas en la clase de Derecho Civil. Santiago, Chile. Editorial Zamorano y Caperan, 1937. Página 56.

<sup>6</sup> Loc. Cit.

### 1.2.1. ADQUISICIÓN A TÍTULO SINGULAR Y A TÍTULO UNIVERSAL

Considerados los títulos singular y universal, dentro de los modos de adquisición derivativa y que, se refieren a si recaen sobre cosas determinadas y concretas o sobre la totalidad o parte alícuota de un patrimonio.

Federico Puig Peña indica que “modos de adquisición derivativa a título *singular o universal*, según que recaiga sobre cosas determinadas y concretas o sobre la totalidad o parte alícuota de un patrimonio<sup>7</sup>”. La adquisición a título universal revela que existe una sustitución completa y plena en los derechos y obligaciones por el adquirente, mientras que la adquisición a título singular o particular, se da en relación a una o varias cosas concretas y determinadas.

Además, Puig Peña<sup>8</sup> y Alessandri Rodríguez<sup>9</sup> señalan que puede resultar la adquisición por mortis causa o por actos entre vivos. De ser mortis causa la adquisición a título singular o particular se verifica en cuanto a los legados, por el contrario las herencias hechas a título universal.

Añaden a lo anterior Marcel Planiol y Georges Ripert<sup>10</sup> que la adquisición a título universal comprende la universalidad del patrimonio o una parte alícuota de él, mientras que se realiza a título singular cuando se verifica en cuanto uno o varios objetos concretos, determinados. De tal forma, “la adquisición se verifica a título universal cuando comprende la universalidad del patrimonio, o por lo menos una parte alícuota, es decir una fracción, un tercio, un décimo, etc. Se realiza a título particular cuando recae sobre uno o varios objetos determinados, considerados individualmente,

---

<sup>7</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II Derechos Reales*. Pamplona, España. Editorial Aranzandi, 1974. Pág. 186

<sup>8</sup> Loc. Cit.

<sup>9</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 57.

<sup>10</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Derecho Civil. Primera Serie. Volumen 8*. Traducción de: Leonel Pereznieta Castro. México, Editorial Oxford University Press México, S.A., 2000. Página 447.

cualquier que sea su número<sup>11</sup>". Por su parte Alessandri Rodríguez complementa lo anterior agregando que se consideran modos a título universal por los que se adquiere todos los bienes de una persona o una parte alícuota de ellos, por el contrario son modos a título singular aquellos por los que se adquiere una o más cosas determinadas en su especie o en su género. En el caso de las sucesiones, se conoce como herencia las sucesiones hechas a título universal y legado a las sucesiones título singular<sup>12</sup>-

Entonces, los títulos de adquisición a título singular (o particular) son los que se verifican en cuanto a una o varias cosas concretas, determinadas en su especie y género, considerados de forma individual, y el adquirente está obligado solo en cuanto a los derechos que adquirió y no de forma personal. Y, por el contrario, se adquieren a título universal cuando recaen sobre la totalidad o parte alícuota del patrimonio, por lo que hay una plena sustitución del anterior titular por el adquirente, en relación a todas las deudas, derechos y obligaciones.

### 1.2.2. ADQUISICIÓN A TÍTULO ONEROSO Y LUCRATIVO

Se dividen también los modos de adquisición en relación a la contraprestación que se produce a cambio de lo que se recibe. En cuanto a la adquisición a título oneroso se establece que se refiere a la contraprestación o compensación que recibe quien transmite por parte del adquirente. La adquisición a título gratuito, por el contrario, se da cuando no se da o entrega nada a cambio de lo que se recibe, no existe entonces, una contraprestación o remuneración económica para quien transmite.

Puig Peña<sup>13</sup>, Planiol y Ripert<sup>14</sup> y Alessandri Rodríguez<sup>15</sup> se manifiestan en el sentido expuesto e indican que es a título oneroso si se da algo a cambio de lo que se recibe y, por el contrario, es a título gratuito si quien adquiere no da nada a cambio de lo que recibe. Así, indica Puig Peña: "Se produce una adquisición a título oneroso cuando la

---

<sup>11</sup> Loc. Cit.

<sup>12</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 57.

<sup>13</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 186, 187.

<sup>14</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Op. Cit.*, Página 447.

<sup>15</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 57.

parte que se desprende del bien que se transmite recibe en compensación un equivalente económico, de tal manera que no se causa merma sensible en el equilibrio patrimonial”.

En las adquisiciones a título oneroso se produce una contraprestación como resultado de la adquisición, mientras que en las adquisiciones a título gratuito la transmisión se produce sin contraprestación alguna a cambio.

### 1.2.3. ADQUISICIÓN ENTRE VIVOS Y ADQUISICIÓN A CAUSA DE MUERTE

Los títulos de adquisición también se dividen, en adquisición entre vivos o adquisición mortis causa o a causa de muerte. Ya se ha mencionado, en cuanto a los títulos universales y particulares, que se pueden dar éstos por causa de muerte o por actos entre vivos. La adquisición entre vivos se refiere a aquella que se da en vida de quienes intervienen en ella, como pueden ser la ocupación, la accesión, la tradición y la prescripción. Mientras que, la adquisición a causa de muerte se da por muerte del causante, y se verifica en cuanto a las herencias, legados y donaciones mortis causa.

Alessandri Rodríguez, al respecto indica que, los modos a adquirir se dividen en modos de adquirir entre vivos y por causa de muerte. Siendo los primeros, los que operan en el traspaso o adquisición de dominio en vida de quienes intervienen en ellos y, no es necesario el fallecimiento de una de ellas para que se produzca la adquisición, como la ocupación, la accesión, la tradición y la prescripción. Y, los segundos, los que se dan por la transmisión de bienes, derechos y obligaciones, que no se extinguen por la muerte a los herederos o legatarios que el designe o que determina la ley, en este caso la causa de la adquisición es la muerte del causante<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 58.

### 1.3. LEGITIMACIÓN TÍTULO Y MODO

En cuanto a la doctrina de la legitimación de título y modo la doctrina ha dicho mucho, esta es una institución que nació en el Derecho Romano y que alcanzó su mayor auge en el Derecho medieval. Para los romanos era necesario tanto la voluntad de las partes interesadas como la efectiva entrega o tradición de la posesión de la cosa en cuestión, pero que con el tiempo esta teoría fue perdiendo fuerza y quedo reducida casi a la nada y hoy en día apenas es sostenida por un reducido sector de la doctrina. Fue así como el Código Civil Francés estableció que la propiedad (y por ende los demás derechos reales) se adquieren y transmite por efecto de las obligaciones, de forma consensual, es decir, solo por el mero consentimiento de las partes, esta declaración de voluntad puede ser unilateral o bilateral<sup>17</sup>.

Importante mencionar que Guatemala, no sigue el sistema de la legitimación de título y modo, porque sigue el Código Civil Francés, que se apartó de dicho sistema.

Conforme a la teoría de la legitimación de título y modo para la adquisición y transmisión de derechos reales es necesario dos elementos esenciales, el título y el modo. El título que es la causa justa, la razón de ser de la transmisión y el modo, que es el hecho por el cual se exterioriza o materializa la adquisición.

Para Puig Peña la adquisición y transmisión de la propiedad requiere que concurra el título, es decir, la causa jurídica que motiva y determina la transferencia y el modo, esto es, la causa jurídica que motiva y determina la transferencia<sup>18</sup>.

En la misma línea Néstor Jorge Musto añade a lo anterior: “Para que la constitución o transmisión de un derecho real se opere plenamente es necesario que concurran el

---

<sup>17</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.*, Página 399.

<sup>18</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 191.

título y el modo<sup>19.</sup> Entiéndase por título la causa, la razón de ser del desplazamiento y el modo es el hecho y exteriorización del derecho que esta determinado por el título. Es el hecho por el cual se materializa la modificación en la titularidad de los derechos, frente a la colectividad social, indica además el autor que el modo esta estrechamente relacionado con la publicidad, porque el modo es la forma en la que se hace público ese cambio en el titular que sirve para que sean efectivos los derechos reales y puedan ser oponibles erga omnes.

A su vez Alessandri Rodríguez agrega que, la adquisición del dominio es un acto jurídico que debe tener un antecedente, una razón de ser, a esto es lo que se le llama título en la adquisición del dominio<sup>20</sup>. Además de esto, para que se lleve a cabo la adquisición es necesario darle publicidad al acto, esto a través del modo de adquirir que es la exteriorización del título y la adquisición del dominio.

Para que la adquisición de los derechos reales, según la legitimación título y modo, debe existir un vínculo o conexión entre el título y el modo. Además de lo expuesto con anterioridad en cuanto al título y al modo, Raúl Navas indica que el título debe ser suficiente, es decir que debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico para la adquisición. Además de este título suficiente se necesita del modo suficiente que es la entrega voluntaria de la cosa<sup>21</sup>.

De tal suerte que, como se explicó anteriormente, según la tesis de la legitimación título y modo, para la adquisición de un derecho real es necesario un título, esto es la razón, causa o justificación de la adquisición y el modo, que se refiere al hecho o acto por el cual se materializa y exterioriza el nacimiento de un derecho a favor de una persona, con el objeto de hacerlo público y por ende oponible de forma general.

---

<sup>19</sup> Musto, Nestor Jorge. *Derechos reales*. Tomo I. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea, 2000. Pág. 439.

<sup>20</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 52.

<sup>21</sup> Navas, Raul. *Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce*. Argentina. Oxford Press Argentina, S.A., 1999. Página 37.

#### 1.4. MODOS DE ADQUIRIR LOS DERECHOS REALES

Los modos de adquirir la propiedad y demás derechos son todos los hechos jurídicos por razón de los cuales nace y se adquiere un derecho.

Dice De Diego, en cuanto al nacimiento y adquisición del dominio que, el dominio, como todos los derechos nace y se adquiere en virtud de un hecho, por el cual se individualizan los elementos de la relación jurídica, siendo estos sujeto activo o titular y objeto, de tal forma que queda anexada al patrimonio de quien adquiere<sup>22</sup>. Estos hechos que individualizan y concretan el dominio, son los modos de adquirir el dominio.

En el Derecho Romano los modos de adquisición, se dividieron en dos grandes momentos, el primero la división romana primaria, que separaba los modos de adquisición en naturales o civiles, en relación al derecho natural o positivo del cual provenían respectivamente; el segundo momento, que es el aceptado y aplicado en la actualidad es la división que se hace entre modos de adquisición originarios y modos derivativo. Puig Peña, indica sobre la división primaria que: “Pertenece al Derecho Romano de la época clásica la distinción fundamental de los modos de adquirir el dominio en *naturales* y *civiles*, según que procedieran el Derecho natural o simplemente el positivo, siendo creación de la Ley de cada pueblo<sup>23</sup>.” En cuanto a esta división romana primaria, agrega Clemente de Diego <sup>24</sup> los modos de adquirir se dividen en naturales y civiles, dependiendo de si proceden del Derecho natural o del Derecho positivo.

Posteriormente el Derecho Romano evolucionó y es la Clasificación de Bizantino la que hace la famosa y aceptada división entre modos de adquirir originarios y derivativos. Así lo afirma Juan Iglesias al decir que: “La clasificación de Bizantino, que es acogida por los modernos, es la divide entre modos originarios y modos derivativos. La originaria se refiere a la adquisición que se lleva a cabo sin relación con algún antecesor, como ocurre en el caso de la ocupación de una cosa que no tiene dueño

---

<sup>22</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.*, Página 398.

<sup>23</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página. 184

<sup>24</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.* Página 400.

(*res nullius*). Por el contrario, adquisición derivativa se refiere a la adquisición en la que existe un titular anterior, por ejemplo, la tradición<sup>25</sup>.

En cuanto a la adquisición de derechos reales, como ya se indicó, la doctrina señala diferentes modos de adquisición, que corresponden a distintas épocas y circunstancias, sin embargo la mayoría considera que la división más acertada es la que divide los modos de adquirir en modos originarios y modos derivativos.

Por modos originarios entendemos aquellos por los cuales la adquisición se da sin relación a ningún titular anterior, esto como en el caso de las cosas que no tienen dueño, *res nullius*. De forma contraria están los modos de adquirir derivativos que son aquellos en los que existe un titular previo, es decir se transmite un derecho que ya existía a favor de cierta persona.

#### 1.5. ADQUISICIÓN ORIGINARIA

Los derechos reales se pueden adquirir, como ya advertimos, de modo originario o de modo derivativo. En cuanto a la adquisición originaria, se entiende que es la adquisición que se hace cuando el derecho no proviene de algún titular o derecho anterior, es decir para adquirir el derecho no se necesita de ningún derecho precedente, en este caso las cosas o derechos objetos de adquisición no pertenecen a nadie con anterioridad.

Es un modo originario cuando la adquisición no procede de algún derecho anterior sino que nace *ex novo*. Ángel Carrasco Perera, indica; “Un derecho se adquiere de *modo originario* cuando no se funda en otro derecho anterior de otra persona sino que nace *ex novo* en cabeza de su titular. Se dice entonces que no proviene de ningún titular anterior<sup>26</sup>”.

---

<sup>25</sup> Iglesias, Juan. *Derecho Romano*. Madrid, España. Editorial Ariel, S.A., 1999. 12ª edición.

<sup>26</sup> Carrasco Perera, Ángel (Director) y otros. *Derecho Civil; Introducción; Derecho de la persona; Derecho Subjetivo; Derecho de Propiedad*. Madrid, España. Editorial Tecnos (Grupo Anaya, S.A.), 2004. 2ª edición. Página 297



Puig Peña <sup>27</sup> agrega una división en la adquisición originaria en cuanto al estado de las cosas que se adquieren, es decir, cosas que nunca tuvieron dueño (*res nullius*) o cosas que se incorporan a alguna de nuestra propiedad. “La adquisición *originaria* supone una adquisición *ex novo*, y los intérpretes distinguieron según que fuese *simpliciter* –es decir, referente a cosas que nunca tuvieron dueño, como la ocupación de *res nullius*- o *secundum quid*, por cuya virtud se adquieren las cosas en virtud de otras que nos pertenecen como la accesión en sus especies de natural, industrial y mixta.”<sup>28</sup>

En el Derecho Romano, los modos originarios surgían de una relación directa del sujeto adquirente con la cosa o derecho que se adquiriría, independiente de la relación o vínculo con terceros <sup>29</sup>.

En los modos originarios, se adquiere el dominio sin que exista traspaso entre dos personas, se adquieren los derechos y las cosas sin que exista algún dominio anterior sobre ellas y el derecho sobre ellas se origina con el adquirente. Así, Alessandri Rodríguez explica que: “Son modos originarios los que hacen adquirir el dominio sin que haya traspaso de una persona a otra. el modo originario no supone la existencia de un dominio anterior sobre la misma cosa; parte de la base de que no hay un dominio anterior y de que el dominio principia en el adquirente. Por eso se les llama originarios, porque dan origen al dominio sobre una cosa. Son modos originarios: la ocupación, la accesión y la prescripción<sup>30</sup>.”

La doctrina coincide en que la ocupación y la accesión son los modos de adquisición originaria, otros la consideran la prescripción adquisitiva como una forma de adquisición originaria.

---

<sup>27</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 185

<sup>28</sup> Loc. Cit.

<sup>29</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Derecho romano*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea. 2001. Página 334, 335.

<sup>30</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 56.

## 1.6. MODOS DE ADQUISICIÓN ORIGINARIA

El tema de la ocupación y la accesión será ampliamente expuesto en los capítulos siguientes del presente trabajo, por lo que en este apartado se proporcionan definiciones breves, con el ánimo de exponer ambos temas como modos de adquisición originario.

### 1.6.1. LA OCUPACIÓN

La ocupación es un modo de adquisición originaria por el cual se adquiere la propiedad de cosas muebles que no tienen dueño (*res nullius*). La cosa objeto de adquisición no tiene dueño porque fue abandonada por su anterior titular (tesoros) o, porque nunca lo ha tenido (como el caso de la caza y pesca). Dice Alessandri Rodríguez “La ocupación es un modo de adquirir las cosas que no pertenecen a nadie<sup>31</sup>”. Agrega Carrasco Perera; “Modo por el que se adquiere la propiedad (no otros derechos) de cosas muebles corporales que carecen de dueño, adquisición que se consuma con la toma de posesión de esa cosa con ánimo de haberla como propia<sup>32</sup>”.

### 1.6.2. LA ACCESIÓN

La accesión es un modo de adquirir originario, consistente en la incorporación de una cosa ajena a una de nuestra propiedad, de tal forma que se vuelven una sola. Por virtud de la accesión el propietario de una cosa adquiere todo lo que a ella se incorpora y lo que ella produce.

Así Carrasco Perera indica que la accesión es un modo originario de adquisición, que consiste en que una cosa de propiedad ajena se une a cosa propia, de modo que no

---

<sup>31</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 53,54.

<sup>32</sup> Carrasco Perera, Ángel (Director) y otros. *Op. Cit.*, Página 297

puede separarse de ella sin menoscabo de la cosa principal o hasta que forman una sola cosa <sup>33</sup>.

### 1.6.3. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir por el paso del tiempo, en virtud de la posesión prolongada sobre una cosa o un derecho, sin que se haya interrumpido o alguien más alegue mejor derecho sobre la cosa y que se cumplan los demás requisitos establecidos en la ley.

En cuanto a la prescripción adquisitiva como modo originario se han generado ciertas discusiones, porque ésta es un modo de adquirir las cosas y derechos ajenos, sin embargo la doctrina ha concluido que la adquisición no procede de derecho alguno anterior ya que al nacer el derecho por el paso del tiempo se extingue cualquier derecho anterior sobre la cosa o el derecho real.

Esto lo explica Alessandri Rodríguez quien dice que la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el dominio, que presenta dudas al respecto, porque la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, pero es considerado como modo originario porque el derecho no procede de algún derecho anterior y al nacer el derecho se extingue ipso facto el dominio anterior, por lo que no existen al mismo tiempo dos dominios sobre una misma cosa<sup>34</sup>. Esto es, que el dominio anterior se extingue al nacer el nuevo dominio en virtud de la prescripción y así no existe traspaso de un mismo dominio.

Ambroise Colin y Henry Capitant indican que cuando la posesión se prolonga por un periodo de tiempo determinado, el poseedor de no ser el propietario de la cosa o titular del derecho real, adquiere la propiedad o derecho real, en virtud del paso del tiempo. Para poder adquirir por prescripción adquisitiva existen cuatro supuestos que deben

---

<sup>33</sup> Carrasco Perera, Ángel (Director) y otros. *Op. Cit.* Página 304

<sup>34</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 56.

llevarse a cabo; el primero, que se refiere a los hechos que constituyan la posesión; el segundo, se refiere a la posesión prolongada por cierto plazo; el tercero es que no debe interrumpirse o suspenderse la prescripción y por último es necesario que la prescripción se invoque formalmente<sup>35</sup>.

En Guatemala el Código Civil, en el Libro II, Capítulo VIII, contempla la prescripción adquisitiva o usucapión como un modo originario de adquirir la propiedad de una cosa. Se refiere la prescripción positiva o adquisitiva en este caso al transcurso del tiempo que permite la adquisición de un derecho. El artículo 651 regula: "Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquieren por prescripción, por el trascurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años"<sup>36</sup>.

#### 1.7. ADQUISICIÓN DERIVATIVA

Los modos de adquisición derivativa son aquellos por los cuales se adquiere un derecho que supone un titular anterior, se traspassa el derecho de una persona a otra. En este caso existe un titular anterior que lo transmite a un nuevo propietario o titular del derecho y la adquisición se hace sobre la cosa o derecho tal y como le pertenecía al antiguo titular, en virtud de que nadie puede transmitir más derechos de los que el mismo posee.

En la antigua roma los modos derivativos surgían de una relación con el antiguo propietario y la cosa se adquiría con los derechos y gravámenes que éste tuviera, por el principio de que nadie puede transmitir un mejor derecho o más perfecto del que él mismo posee<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil. Bienes, patrimonio y derechos reales. Serie Personas y bienes*. Volumen 2. México. Editorial Jurídica Universitaria, 2002. Página 632.

<sup>36</sup> Decreto-Ley Número 106, Código Civil. Libro II, Título I, Capítulo VIII.

<sup>37</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 334, 335.

Importante destacar lo dicho por Carrasco Perera <sup>38</sup> y Puig Peña <sup>39</sup>, quienes establecieron tajantemente que nadie puede transmitir más derechos de los que posee, por lo tanto no se produce la adquisición derivativa si no existe un derecho sobre la cosa por quien la transmite. Además de que el derecho pasa al adquirente tal y como es, en cuanto a su volumen, cualidades y cantidades, así como los derechos y gravámenes que sobre la cosa o derecho pesen.

“Son modos derivativos aquellos que suponen un dominio anterior, que mediante ellos, se traspa de una persona a otra. así como el modo originario no supone un dominio anterior, el modo derivativo supone siempre, y es necesario que lo haya para que pueda hablarse de modo derivativo. Son modos derivativos: la tradición y la sucesión por causa de muerte<sup>40</sup>.”

## 1.8. MODOS DE ADQUISICIÓN DERIVATIVA

### 1.8.1. ADQUISICIÓN POR EFECTO DE LA LEY

Se adquieren el dominio y demás derechos reales por efecto de la ley en ciertos casos determinados por el ordenamiento jurídico. Procede en los casos en que por virtud de la ley exista una causa para transmitir los derechos de una persona a otra. Los doctrinarios han hecho una división de los modos de adquisición por efecto de la ley, ésta que es bastante aceptada y correcta, es la que los divide en el contrato, la sucesión, el testamento y la tradición, mismos que serán desarrollados en su momento oportuno.

#### 1.8.1.a. EL CONTRATO

Por contrato se entiende un “un acto jurídico bilateral en virtud del cual nacen derechos y obligaciones susceptibles de apreciación pecuniaria a cargo de uno o de ambos

---

<sup>38</sup> Carrasco Perera, Ángel (Director) y otros. *Op. Cit.* Pág. 297

<sup>39</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 185.

<sup>40</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 56.

contratantes, aunque en algunos supuestos puede no hallarse en presencia de un acto jurídico bilateral, sino de dos actos unilaterales sucesivos en virtud de los cuales en uno se hace la constitución y en otro se la acepta<sup>41</sup>.

En cuanto a la adquisición de derechos reales por virtud de un contrato se puede decir que por cuenta de éste se constituye un derecho real a favor de una de las partes contratantes. El contrato en la adquisición de derechos reales sirve como título del derecho y también como causa eficiente y suficiente del derecho real.

Colin y Capitant indican que, el acuerdo de voluntad entre dos personas es suficiente para transmitir la propiedad y otros derechos reales, de parte de quien quiere enajenarlo a favor de quien quiera adquirirlo. Tal situación que parece ser tan sencilla, es compleja e ilógica y no es natural. Esta dificultad, radica en que existe cierta complicación en cuanto a que un derecho absoluto por naturaleza, como lo es la propiedad o cualquier derecho real, que además es oponible a toda la humanidad (erga omnes), puede nacer de un acto relativo, como lo es un contrato, que tiene efectos que normalmente solo se pueden extender a las partes contratantes<sup>42</sup>. Sin embargo el contrato es el acto por el cual se transmiten los derechos reales y los efectos del mismo son oponibles entre las partes contratantes, sin embargo el derecho real es oponible a todos, es decir erga omnes.

Alberto D. Molinario aduce la importancia que existe entre la conexión de los derechos reales y los contratos, señalando las posibles relaciones entre los contratos y los derechos reales que pueden ser:

1º. El contrato sirve de título al derecho real. 2º. El contrato, dentro de los límites permitidos por la ley, crea un futuro derecho real, lo regula por anticipado y, al mismo tiempo, le sirve de título. 3º. El contrato le sirve de título al derecho real y regula el derecho real. 4º. El contrato, como título de derecho real, sirve como causa eficiente y suficiente de éste. Y esta constitución puede tener efectos a un grupo determinado y

---

<sup>41</sup> Molinario, Alberto D. *Derecho Patrimonial y Derecho Real*. Buenos Aires, Argentina. Editorial e Impresora La Ley, Sociedad Anónima. 1965. Página 128.

<sup>42</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 668.

particular de personas o puede ser oponible erga omnes. 5º. Es el contrato indispensable para que sirva de título a un derecho real, y debe éste título, acompañar permanente e inseparablemente el derecho real. 6º. El contrato puede reglar las relaciones personales que el ejercicio de un derecho real conlleve 7º. El contrato regla las relaciones de carácter crediticio que puedan surgir entre el titular de un dominio desmembrado y el o los titulares del derecho real sobre dicho bien<sup>43</sup>.

Los contratos, pueden también servir como creadores, reguladores y título de derechos reales futuros, como es el caso de las servidumbres, sin embargo no todas las legislaciones lo permiten. Las legislaciones que permiten que un contrato cree un derecho real admiten que el contrato resulte ser el título y modo de adquisición al mismo tiempo.

#### 1.8.1.b. SUCESIÓN

La sucesión es la transmisión de los bienes, derechos y obligaciones, que no se extinguen con la muerte, de una persona física, para después de su muerte a los herederos o legatarios que ella misma designe o a los determinados por la ley. Es así como a través de un proceso sucesorio pueden los herederos y legatarios adquirir del causante los derechos reales que el tenía. Por ejemplo a la muerte de una persona, sus herederos o legatarios, sean testamentarios o llamados por la ley, adquirir la propiedad que tenía sobre una finca.

Para Alessandri Rodríguez, es principio de derecho que por la sucesión el causante no pueda transmitir más derechos de los que tenía, por lo que los herederos no adquieren más derechos de los que tenía el causante<sup>44</sup> .

---

<sup>43</sup> Molinario, Alberto D. *Op. Cit.*, Página 125, 126.

<sup>44</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 56.

### 1.8.1.c. TESTAMENTO

El testamento es un negocio jurídico unilateral, solemne, personalísimo, de disposición y revocable por el cual una persona dispone, para después de su muerte, de sus bienes, derechos y obligaciones, a favor de una o varias personas. En este sentido, por medio de testamento una persona puede determinar la transmisión de los derechos reales de los cuales es titular a favor de otra y otras personas.

Así mismo, según Molinario puede el causante, a través de testamento, establecer un título para un derecho real que deberá constituirse a favor de un tercero, como lo puede ser el usufructo, legado, entre otros. También puede extinguir un derecho real o crear derechos reales de conformidad con la ley como lo son las servidumbres y constituir condominios o régimen de copropiedad entre herederos o legatarios<sup>45</sup>.

### 1.8.2. LA TRADICIÓN

La tradición es la forma más antigua de enajenación de una cosa, para los romanos era el modo más importante de adquirir el dominio de un derecho. La tradición es un modo derivativo de adquirir el dominio de las cosas, consistente en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, requiere que exista voluntad por parte del transmitente y capacidad e intención del adquirente <sup>46</sup>.

Hay tradición cuando se exterioriza y materializa la entrega voluntaria de una cosa a favor de otro que tiene propósito de recibirla. Es necesario además, que quien enajena sea dueño de la cosa y de esta forma se derive un derecho en quien adquiere, siguiendo además el principio de que nadie puede dar más derechos de los que tiene.

---

<sup>45</sup> Molinario, Alberto D. *Op. Cit.*, Página 137,

<sup>46</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 53,54.



En el Derecho Romano, la tradición significa entrega. Es el modo más antiguo natural de enajenación de la *res nec mancipi*. Álvaro D'Ors dice que es también un modo que se consideró de *Ius Gentium*, que servía para adquirir la propiedad civil de las *res nec mancipi*<sup>47</sup>.

Para los romanos la tradición era el más importante modo de adquisición derivada del dominio, para que la tradición tuviera validez, según Iglesias, era necesario primero, la entrega de la cosa; la voluntad tanto del adquirente como de quien transmite y por último la justa causa de la tradición, es decir, lo que motiva la entrega<sup>48</sup>.

El *tradens* era quien entregaba la cosa, quien debía ser propietario de la misma y tener voluntad de entregarla y el *accipiens* quien al recibir la cosa se hacía propietario y para poder adquirirla necesitaba únicamente capacidad de comercio. En cuanto a la cosa, decían los romanos que debía ser corporal y estar dentro del comercio. En relación a la entrega de la cosa en la época antigua era necesario que se materializara y exteriorizara la entrega de la cosa para hacerla efectiva. Más adelante, en la época clásica y postclásica ya no era necesaria la entrega efectiva de la cosa y la tradición podía hacerse sin entrega física de la cosa, lo único que se necesitaba era la voluntad de trasladar la propiedad de una persona a otra y se verificaba una vez el propietario la entrega o ponía disposición del *accipiens*, quien la aceptaba.

Al respecto Ravinovich-Berkman indica que además, para dar en tradición una cosa la misma debía estar libre de prohibiciones de enajenar. Para poder adquirir un bien por efecto de la tradición, el adquirente solo debía tener capacidad de "comercio", la cual estaba limitada en ciertos casos concretos. En cuanto a la intención de transmitir y de adquirir debía versar a sobre el señorío de hecho, la posesión, y no el dominio en sí. La tradición legitimaba la adquisición de la posesión por el adquirente. Antiguamente era necesario que se materializara o se externara esta tradición. Posteriormente la Doctrina Clásica y en especial los proculeyanos le dieron forma más abstracta al acto, en el

---

<sup>47</sup> D'Ors, Alvaro. *Derecho Privado Romano*. Pamplona, España. Ediciones Universidad de Navarra, S.A (EUNSA), 1977. 3ª edición. Página 169.

<sup>48</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 178.

Dominado existían actos considerados de tradición ficta, como la declaración común de voluntad, éste es el caso de la tradición simbólica, de larga mano, de breve mano y la constitución posesoria, pero el principio seguía siendo la entrega efectiva de la cosa<sup>49</sup>.

Eugene Petit explica la tradición e indica que “cuando se trata de una cosa de la cual tiene ya alguno la propiedad, es necesario, para adquirirla, que a la toma de posesión se una el abandono por parte del propietario. Por eso, si el propietario entrega una cosa con intención de transferir la propiedad a una persona que tenga intención de adquirirla es conforme al derecho natural que hay traslación de propiedad en beneficio del adquirente: esto es la *tradición*<sup>50</sup>”.

En éste sentido se puede decir que la tradición, es el modo de adquirir el dominio de las cosas, por el cual el dueño entrega las cosas a otro, mediando de parte de quien transmite voluntad y facultad de trasladar el dominio y por quien recibe capacidad e intención de recibirlo. Clemente de Diego dice, “es un modo de adquirir el dominio derivativo y singular, consistente en la transmisión de la posesión de una cosa de una persona a otra, ambas capaces, con el intento de que la última se haga propietaria<sup>51</sup>”.

El Derecho Civil Francés, sobre la tradición indica que no ha sido suprimida completamente como medio de adquirir la propiedad, sin embargo según Planiol y Ripert, sólo puede aplicarse en tres situaciones concretas: La primera es cuando la obligación de dar tiene por objeto cosas determinadas; la segundo, cuando la tradición es de cosas muebles y la última cuando hay donación manual, esto es la entrega de un mueble a título de donación<sup>52</sup>.

---

<sup>49</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 345.

<sup>50</sup> Petit, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción de D. José Fernández González*. México. Editorial Porrúa, 1993. 10ª edición. Página 247

<sup>51</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.*, Página 407.

<sup>52</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Op. Cit.*, Página 489.

### 1.8.2.a. ELEMENTOS DE LA TRADICIÓN

Como elementos de la tradición se mencionan aquellos que concurren al momento de efectuarla.

Al respecto Castán Tobeñas<sup>53</sup>, Petit<sup>54</sup>, Ravinovich-Berkman<sup>55</sup> e Iglesias<sup>56</sup> concuerdan en que la justa causa es un elemento esencial de la tradición. Se refiere la justa causa a la razón que justifica la transmisión de la cosa, el acto por el que se manifiesta la voluntad de las partes de enajenar la cosa.

“La tradición es un modo de realizar la transferencia de la propiedad, siendo así, que por este acto en el cual se manifiesta la voluntad de las partes los romanos denominan *causa* de la tradición, *justa causa traditionis*”<sup>57</sup>. Y agrega Iglesias “ la *iusta causa traditionis*, consiste en el fin práctico –económico-social- que, de a modo inmediato, motiva la entrega, y sirve de fundamento, según determinación de la ley, a la adquisición de la propiedad. Normalmente, la *causa traditionis* se subsume o absorbe en la causa de un negocio jurídico concreto<sup>58</sup>”.

Además de la justa causa, Castán Tobeñas<sup>59</sup> y Petit<sup>60</sup>, agregan como elemento común a la tradición, la voluntad de las partes. Siendo que la tradición se basa en la voluntad del transmitente de dar la cosa y del adquirente de hacerla suya, se refiere entonces, a la voluntad y consentimiento de las dos partes, una de entregar la cosa y la otra de recibirla.

---

<sup>53</sup> Castan Tobeñas, Jose. Derecho Civil Español, Comun y Floral. Tomo Segundo, Derecho de Cosas. Volumen Primero. Los derechos reales en general. El dominio. La posesión. Madrid, España. Reus, S.A., 1992. 14ª edición. Página 333.

<sup>54</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 247, 248.

<sup>55</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 349.

<sup>56</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 179, 180.

<sup>57</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 247, 248.

<sup>58</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 179, 180.

<sup>59</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 333.

<sup>60</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 247, 248.

Por último existen elementos que difieren de los ya mencionados. Para Castán Tobeñas existe un tercer elemento y es el que se refiere a la ejecución del acuerdo de voluntades mediante la transmisión de la posesión jurídica: Ésta no requiere siempre de la transmisión material o corporal<sup>61</sup>. El Derecho Romano admite la tradición en donde no hay transmisión corporal y no es visible el cambio de la posesión. En una línea similar de pensamiento Petit<sup>62</sup> hace referencia a la remisión de la posesión, pero en estricto apego a lo regulado por el Derecho Romano, diciendo que no es suficiente para la tradición la voluntad de las partes y se hace necesario la remisión de la posesión, es decir que se materialice o exteriorice de alguna forma. Se refiere, entonces, a poner a disposición del adquirente la cosa por parte de quien transmite.

#### 1.8.2.b. ESPECIES DE TRADICIÓN

En el Derecho Romano la tradición era el modo derivativo más importante de adquirir la propiedad, se refería en un principio y de forma estricta a la entrega materializada y exteriorizada de la cosa, pero con el paso del tiempo en el Derecho Romano clásico se le dio una forma más abstracta al acto de tradición, y ya no era estrictamente necesaria la entrega física de la cosa, y empezaron a existir actos de tradición ficta, es decir la tradición que se hace sin entrega de la cosa, como la declaración común de voluntad. Dentro de ésta se encuentra la tradición simbólica, de larga mano, de breve mano y la constitución posesoria.

#### 1.8.2.b.a. TRADICIÓN REAL

Se refiere a la tradición que se lleva a cabo con la entrega material de la cosa, en el Derecho Romano clásica era de aplicación estricta y para que se perfeccionara la tradición se necesitaba además de la voluntad de ambas partes y una razón para la tradición, la entrega material y exteriorizada de la cosa. En este tipo de tradición el

---

<sup>61</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 333.

<sup>62</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 247, 248.

adquiriente toma posesión de la cosa, en el caso de ser cosas inmuebles y si son bienes muebles se entrega de mano a mano.

#### 1.8.2.b.b. TRADICIÓN FINGIDA (*TRADITIO FICTA*)

Este tipo de tradición empezó a surgir en el Derecho Romano Clásico y se afianzo en el Postclásico y Justiniano. La tradición ficta es contraria a la real, y no se necesita llevar a cabo la entrega de la cosa. Como dice Castán Tobeñas se da cuando la entrega de los bienes no es real o material, sino que consiste en ciertos hechos demostrativos de ella<sup>63</sup>.

Castán Tobeñas <sup>64</sup>, Ravinovich-Berkman<sup>65</sup> e Iglesias <sup>66</sup> señalan que la tradición ficta puede darse de forma simbólica, mediante la entrega de signos o cosas representativas de las que se transmite (institución que posteriormente se derivó en la idea de emitir títulos que representaran la mercadería). Otra forma reconocida es la tradición de larga mano o *longa manu*, en la que no había una entrega material, sino se indicaba y detallaba la cosa que además se tenía a la vista, se refiere a la entrega de una cosa a distancia por su indicación y determinación exacta, también se aplicaba al señalamiento que se hace de la finca cuando ésta se encuentra a la vista. También se puede dar la tradición a breve mano o *brevi manu*, que tiene lugar cuando el adquiriente se una cosa la tiene ya en su poder en virtud de algún otro título, por lo que no había nada que entregarle, pero cambiaba la intención porque con la tradición se convertía en poseedor o dueño de la cosa. Y la última forma reconocida por estos autores es la tradición de Constitución Posesoria o *constitutum possessorium*, que de forma contraria a la anterior, el dueño enajena la cosa a favor de otro, pero la conserva por algún título diferente.

---

<sup>63</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 346.

<sup>64</sup> Loc. Cit.

<sup>65</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 347.

<sup>66</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 179.

### 1.8.2.b.c. CUASI TRADICIÓN

Castán Tobeñas indica que se llama así a la tradición aplicada a las cosas incorporales o derechos, como, por ejemplo el de servidumbre<sup>67</sup>.

### 1.8.2.b.d. MINISTERIO DE LA LEY

Para Castán Tobeñas son todos aquellos casos que no están comprendidos en las especies anteriores y en que la tradición se efectúa por la sola virtud de un precepto legal<sup>68</sup>.

### 1.8.2.c. EFECTOS DE LA TRADICIÓN

Son efectos comunes de la tradición el traslado del dominio de la cosa, con todos sus derechos, obligaciones y gravámenes a favor del adquirente. Dice al respecto, Castán Tobeñas “el efecto propio de ella es trasladar el dominio de la cosa siempre que el *tradens* sea dueño, pues, si no lo fuera, no hay más que transmisión de posesión, que pone al *accipiens* en condiciones de adquirir por usucapión. La tradición transmite el dominio con las limitaciones y cargas que tuviera el causante<sup>69</sup>”.

En este sentido afirma Petit: “Efectos de la tradición.- En la época clásica, la tradición de una *res nec Mancipi* transfiere inmediatamente la propiedad plena y entera al *accipiens*. Aplicada a una *res Mancipi*, es un Derecho Civil insuficiente para hacer perder al *tradens* la cualidad de propietario. Conserva el *nudum jus quiritum* y el *accipiens* posee la cosa *in bonis*, hasta que la usucapión le haya dado la propiedad *ex utroque jure*. Bajo Justiniano, ya no hubo *res Mancipi*. La tradición, a cualquier cosa que se aplique, es suficiente para transferir la propiedad cuando reúne los elementos que ya hemos estudiado<sup>70</sup>”.

---

<sup>67</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 346.

<sup>68</sup> Loc. Cit.

<sup>69</sup> Loc. Cit.

<sup>70</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 249, 250.

## CAPITULO 2

### 2. LA ACCESIÓN

#### 2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN

La accesión ha sido regulada desde el Derecho Romano, sin embargo nunca existió una teoría general de la accesión y fue regulada paulatinamente en las diferentes etapas del Derecho Romano. La accesión era una forma natural de adquirir la propiedad sobre todas las cosas que se unían o incorporaran a las cosas del propietario, así como lo que de ellas se desprendiera de forma que se aumentaba su propiedad.

En este sentido expone Petit que junto a la ocupación y la tradición los romanos citan casos en los que también se adquiría la propiedad, de conformidad con el derecho natural. Estas hipótesis fueron reunidas, por los interpretes del Derecho Romano, bajo el principio común de adquisición conocido como la accesión, que podía ser definida según los romanos como un modo de adquisición natural del cual resultaba un derecho al propietario de una cosa sobre todo lo que se incorporara a ella y sobre lo que se desprende de ella para forma un cuerpo nuevo<sup>71</sup>.

Luis Diez-Picazo ilustra e indica que el caso más antiguo de regulación de la accesión por los romanos, es la *inaedificatio* y las XII Tablas, en donde se establecía que el propietario de una viga introducida en un edificio no podría retirarla, naciendo así el principio de *superficies solo cedit*. Más adelante, se regularon los casos de incrementos fluviales, concretada en cuatro supuestos; *alluvio*, *avulsio*, *insula* y *alveus*. Después aparecen los casos de siembra y plantación en terreno ajeno con semillas ajenas. Y Finalmente se ocuparon de los casos de unión de cosas muebles de distintos dueños<sup>72</sup>.

---

<sup>71</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 251, 252.

<sup>72</sup> Diez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Volumen Tercero. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión. Madrid, España. Editorial Civitas, 1995. 4ª edición. Página 243, 244.

De tal forma que la regulación de la accesión se divide en ciertas etapas. La primera en la Glosa<sup>73</sup>, cuando se agrupan en un solo concepto de accesión la adquisición de frutos, la adquisición por unión de cosas y los incrementos fluviales. Sin embargo ésta no es completa, porque no toca el tema en la accesión, de la confusión, la conmixión y la edificación, que en este momento son considerados como modos separados de adquisición de la propiedad. Una segunda fase se da en los comentaristas de carácter humanitario, en donde se da la institución de una amplitud mayor que la que se tenía y comprenden la especificación y la confusión, también se establece la diferencia entre accesión concreta y discreta. En general, la doctrina de esta época dice que todos los supuestos son expresión del principio *accessorium sequitur principale*.

## 2.2. DEFINICIÓN

La accesión es un modo de adquisición, por medio del cual una cosa se une, incorpora o adhiere a otra por obra de la naturaleza o de forma artificial, es decir, con intervención del hombre. Se da respecto de una cosa que se une de forma inseparable a otra principal, por lo que forma una sola y pierde su integridad.

Puig Peña, en cuanto a la etimología de la palabra accesión, ilustra y dice que: “La palabra accesión viene de la latina *accessio*, la que a su vez procede de *ad* (hacia) y *cedo* (aproximarse), por lo que, en definitiva, supone la idea de aproximación de una cosa, de adherencia y, por trasposición jurídica la de incorporación<sup>74</sup>”.

A esto agrega Ravinovich-Berkma; “Acceder” es un verbo latino compuesto de “ceder”, en el sentido de “ir a parar a”, o “pasar a”, que en castellano integró otros verbos complejos, como “conceder”, “proceder”, “retroceder”, etcétera. La idea romana genuina

---

<sup>73</sup> Glosa: Explicación, comentario o interpretación de un texto oscuro o difícil de comprender. Tomado del Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta. 37ª edición actualizada, Página 435.

<sup>74</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 249.



de “accesión” era, pues, la de cualquier relación entre cosas, donde una de ellas deviniera anexo de la otra, sin integrarse con ella<sup>75</sup>.

En el Derecho Romano para Iglesias<sup>76</sup>, Luis Rodolfo Arguello<sup>77</sup>, Alvaro D’Ors <sup>78</sup> y Ravinovich-Berkman<sup>79</sup> hay accesión cuando una cosa ajena se adhiere a otra de forma natural o artificial para integrarse ambas en una sola, y así la cosa accesoria pierde su integridad. En este sentido el dueño de la cosa principal se hace dueño de la accesoria, por virtud del principio que dice que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Además los autores relatan la importancia del principio de que lo accesorio cede a lo principal (*accessio cedit principali*), siendo que, el dueño de la cosa principal adquiere la accesoria por accesión, porque ésta cede o accede a la principal.

Indica Iglesias<sup>80</sup>, que para los romanos “hay accesión cuando una cosa se adhiere a otra, por obra natural o artificial, para integrarse ambas en un solo cuerpo. El dueño de la cosa principal – la que define la esencia y la función del todo, según un criterio económico-social se hace dueño de la cosa accesoria, es decir, de la que cede o accede – *cedit o accedit*.” Complementa Arguello diciendo que: “Cuando una cosa se adhiere a otra, por obra natural o artificial, para integrarse ambas en un solo cuerpo, hay accesión (*accessio*). En virtud del principio según el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal (*accessio cedit principali*), el propietario de la cosa principal extendía sus derechos a cualquier otra cosa que hubiera venido a agregársele, llegando a ser parte o elemento constitutivo de ella, hasta el punto de perder su propia individualidad.”<sup>81</sup>

La doctrina ha definido la accesión como un modo de adquirir la propiedad, por la unión o incorporación de cosas accesorias a una cosa principal. Así dice Castán Tobeñas quien menciona que: “Es uno de los caracteres de la propiedad la posibilidad de recibir

---

<sup>75</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 338.

<sup>76</sup> Iglesias, Juan. *Derecho Romano. Op. Cit.*, Página 168, 169.

<sup>77</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Manual de Derecho Romano. Historia e instituciones*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea, 1992. 3ª edición. Página 230.

<sup>78</sup> D’Ors, Alvaro. *Op. Cit.*, Página 169.

<sup>79</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 338.

<sup>80</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, página 168, 169.

<sup>81</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, Página 230.

un incremento o una disminución de la cosa que constituye su objeto, sin que esta alteración modifique (salvo en su aspecto puramente económico) el derecho de propiedad. Pues bien: estos incrementos o ampliaciones objetivas del dominio son agrupadas por la doctrina bajo a denominación genérica de *accesión*<sup>82</sup>”.

Puede ser definida la accesión como el derecho por virtud del cual el propietario de una cosa hace suyo todo lo que ésta produce o se le une o incorpora natural o artificialmente. Además dice la doctrina, que se refiere al derecho que tiene el propietario de una cosa principal de adquirir todas las cosas accesorias que se unan a ella, es el derecho que tiene sobre los accesorios de la cosa, sean éstos productos de la cosa o que se unan a ella de forma natural o artificial<sup>83</sup>.

De Diego dice que el objeto de nuestro dominio puede sufrir aumento o ampliación a causa de fuerzas internas, como es el caso de la producción de frutos, lo cual constituye una accesión discreta o por fuerzas exteriores que adhieren o agreguen otras cosas, lo que consiste en la accesión continua<sup>84</sup>.

La accesión es considerada como un derecho derivado del dominio, y que se refiere a que corresponde al propietario de la cosa todas las que se incorporan a ella de forma mas o menos inmediata y con carácter de accesorio. Díez-Picazo quien de forma breve define la accesión indica que: “Se entiende comúnmente por accesión la adquisición que el propietario de una cosa, considerada como principal, hace de otra, considerada como accesorio, cuando esta última viene a unirse o a incorporarse con la primera, de manera que ambas lleguen a formar un todo inseparable<sup>85</sup>”.

Dice Puig Peña que la accesión implica las consecuencias siguientes: La idea de accesión gira alrededor del concepto de propiedad, que debe existir con anterioridad a

---

<sup>82</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 347.

<sup>83</sup> Mazeaud, Henri y otros. Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda. Volumen IV, Derechos Reales Principales: El Derecho de Propiedad y sus Desmembraciones. Traducción de: Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América, 1969. Página 304.

<sup>84</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.*, Página 418.

<sup>85</sup> Díez-Picazo, Luis. *Op. Cit.*, Página 242, 243.

la producción del hecho, segundo la accesión debe considerarse como una facultad o extensión del dominio. Tampoco puede existir accesión sin estar ligada al concepto de inseparabilidad y por último lo relativo al principio de *accessorium sequitur principale*, que reza, que lo accesorio sigue la suerte de lo principal<sup>86</sup>. A esto agrega Alessandri Rodríguez: “La accesión no es sino la consecuencia de un dominio anterior que se tiene sobre la cosa principal, y no hay en ella otra cosa que una aplicación del aforismo que dice “que lo accesorio sigue la suerte de la principal<sup>87</sup>”. Por su parte Jorge Mario Magallón Ibarra, establece que lo accesorio sigue a lo principal y que el dueño de lo principal en virtud de la accesión se convierte en dueño de lo accesorio, ya que, lo accesorio cede a lo principal<sup>88</sup>.

Petit hace referencia a que la cosa accesorio pierde su existencia propia y su individualidad, porque la absorbe la cosa principal.<sup>89</sup> Sin embargo, Colin y Capitant distan de ese criterio y explican que los jurisconsultos romanos añadían además otra consideración jurídica o racional que se refiere a que cuando la unión de dos cosas era completa ambas desaparecen, porque perdieron su individualidad anterior y por lo tanto, hay ahora solamente una cosa nueva y naturalmente se concede la misma al propietario de la cosa más importante, pues por ser la principal o más importante, sus caracteres son los que dominan la cosa nueva. De tal forma que cuando la unión se hace de dos cosas completamente, las dos desaparecen y pasan a formar una cosa totalmente nueva<sup>90</sup>.

En cuanto a las formas en que se puede dar la accesión Musto expone que: “Se adquiere el dominio por accesión cuando la cosa va a unirse, natural o artificialmente, a otra (principal) aumentándola o acrecentándola. En este caso, la persona puede ser propietaria por efecto de la accesión<sup>91</sup>”.

---

<sup>86</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 249.

<sup>87</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 79

<sup>88</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV Derechos Reales*. México. Editorial Porrúa, 2001. 2ª edición

<sup>89</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 252.

<sup>90</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 614.

<sup>91</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. Cit.*, . Página 458.

La accesión puede ser de diferentes formas, cosas muebles que se adhieran a cosas inmuebles, o dos cosas muebles que se unan o adhieran y algunos ordenamientos, como el Código Civil argentino parecen aceptar la incorporación por accesión de dos cosas inmuebles. Además, la accesión puede ser natural o artificial.

Dice Argüello que se ha agrupado la accesión en tres clases: la accesión de mueble a mueble, la accesión de mueble a inmueble y la accesión de inmueble a inmueble<sup>92</sup>. Barros Errazuriz complementa y refiere que: “Por la accesión se adquiere el dominio de lo que una cosa produce o de lo que se junta a ella, de aquí nace la división en accesión de frutos, o sea, de lo que una cosa produce, y accesión por unión de una cosa a otra: Esta unión puede ser ya de un inmueble a otro inmueble, como en el aluvión; ya de un mueble a otro mueble, como en la adjunción; ya de un mueble a un inmueble como en la edificación<sup>93</sup>”

### 2.3. FUNDAMENTO DE LA ACCESIÓN

Es importante mencionar que la doctrina reconoce el principio jurídico de que lo accesorio sigue a lo principal. Castán Tobeñas dice que se señala como fundamento común a todas las especies de accesión el principio jurídico de que lo accesorio sigue a lo principal y, en virtud de éste principio en la accesión discreta el dueño de la cosa se hace dueño de lo que ella produce y en el caso de la accesión continua adquiere la propiedad del conjunto al dueño de la principal<sup>94</sup>.

En cuanto a la accesión discreta y continua cada una de ellas tiene una razón de ser y naturaleza diferente. De tal forma los autores Castán Tobeñas<sup>95</sup> y Puig Peña<sup>96</sup> señalan que la accesión discreta tiene un fundamento de absoluta justicia, que se identifica con el fundamento de la propiedad y el principio de que lo accesorio sigue lo principal. Por el contrario, la accesión continua se fundamenta en la necesidad y utilidad, que está

---

<sup>92</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, Página 230.

<sup>93</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, . Página 313.

<sup>94</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 351.

<sup>95</sup> Loc. Cit.

<sup>96</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 249.

justificada por ser más ventajosa la atribución de la cosa nueva al dueño de la principal, para evitar complicaciones de un condominio o copropiedad y también la racionalidad referente a que si la unión es entera y completa, haciendo desaparecer a las dos cosas, es natural atribuir la propiedad al dueño de la cosa anterior más importante, ya que son sus características las que predominan en la res nova.

Alessandri Rodríguez <sup>97</sup> y la Corte de Suprema de Justicia de Colombia <sup>98</sup> indican que en la accesión no hay voluntad por parte del adquirente de adquirir el dominio y se hace propietario de lo que accede a su propiedad por la fuerza atractiva de la propiedad, por ministerio de la ley. En su condición de propietario de la cosa principal y sin que sea necesaria su voluntad de adquirirla.

## 2.4. NATURALEZA JURÍDICA

La naturaleza jurídica de la accesión ha sido un problema bastante discutido, por lo que los tratadistas han llegado a ciertas conclusiones y han dado las siguientes soluciones: a) La que establece que la accesión es un modo originario de adquirir el dominio, seguida por los romanistas; b) La seguida por los tratadistas modernos, que dice que la accesión es una facultad, consecuencia o extensión del dominio; y, la última de ellas, la teoría ecléctica que distinguen que la accesión discreta es la que se refiere al derecho que proviene del fin de la propiedad, es decir que es un derecho proveniente del dominio y la continua que se refiere a que la accesión es un modo de adquirir.

---

<sup>97</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 79.

<sup>98</sup> Corte Suprema de Justicia de Colombia, Sala de Casación Civil y Agraria. Recurso Extraordinario de Casación Expediente No. 5155. Sentencia de fecha 28 de marzo de 2000.

## 2.5. PRINCIPIOS RECTORES DE LA ACCESIÓN

### 2.5.1. PRINCIPIO DE BUENA FE EN LA TEORÍA DE LA ACCESIÓN

El principio de *buena fe* en el Derecho Privado, no es solamente un principio en el Derecho Civil, sino también uno de los más importantes principios en el Derecho Mercantil.

Por buena fe, se entiende la honradez subjetiva de una persona normalmente originada por la creencia errónea de que su conducta no es contraria al ordenamiento jurídico<sup>99</sup>. Manuel Ossorio define la buena fe: “Convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que éste es verdadero, lícito y justo. El concepto tiene una extraordinaria importancia en materia contractual y de derechos reales (propiedad, posesión, servidumbres, etc.), así como también en materia de prescripción<sup>100</sup>.

La buena fe es un modelo de conducta social, una conducta considerada socialmente como buena o la exigida moralmente por una comunidad ante una situación jurídica en relación con los categóricos éticos en ella. La buena fe requiere que la persona obre de forma diligente y que el error pueda ser excusable<sup>101</sup>.

En relación al principio de buena fe, como rector dentro de la accesión, la buena fe significa que la persona que lleva a cabo actos que alteren la estructura o sustancia de una cosa ajena no tiene conocimiento por error excusable el alcance ilícito de su acto y lo realiza creyendo que es lícito. Esto es, que quien edifica, siembra, planta en terreno ajeno o con materiales ajenos o el que usa para su obra materia ajena, o mezcla una cosa propia con una cosa ajena, ignora por error excusable que las cosas no le pertenecen y cree ser el dueño de las mismas o cree tener un derecho suficiente que le

---

<sup>99</sup> Diez-Picazo, Luis. *Op. Cit.*, Página 250.

<sup>100</sup> Ossorio, Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Editorial Heliasta, 2011. 37ª edición.

<sup>101</sup> Diez-Picazo, Luis. *Op. Cit.*, Página 250, 251.

permite hacerlo. Así las cosas, es perfectamente entendible porque la buena fe es un esencial para resolver el conflicto de intereses en el caso de accesión industrial<sup>102</sup>.

### 2.5.2. PRINCIPIO *ACCESSORIUM SEQUITUR PRINCIPALE*

El principio *accessorium sequitur principale*, no significa nada diferente que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Esta regla se basa en que existe relación entre la cosa principal y la accesorio, en la que una ocupa un lugar predominante y la otra ocupa posición subordinada ante ésta.<sup>103</sup>

La regla, establece que en caso de no poderse separar las cosas unidas, las accesorias deben sacrificarse y seguir el régimen jurídico, suerte o destino de las cosas principales<sup>104</sup>.

### 2.5.3. PRINCIPIO *SUPERFICIES SOLO CEDIT*

El principio *superficies solo cedit* significa que en las relaciones entre el suelo y lo que se encuentre ubicado en el suelo o por encima de él, el suelo siempre es principal. Así, todo lo que está encima del suelo, sigue el mismo régimen jurídico que el suelo, por lo que forma un todo. De esta forma, el propietario del suelo hace suyo todo lo que a él se adhiera. Sigue éste principio la teoría del poder absorbente del dominio del suelo, es decir, que la tierra, es la cosa principal y por su poderío atrae todo lo que adhiera<sup>105</sup>.

Sin embargo, en este principio surge un problema, porque no puede decirse siempre, que la tierra es la cosa principal, y que lo que a él se adhiera o una es accesorio. En ocasiones el valor de la construcción es superior al valor del suelo. Por lo que para la correcta aplicación de éste principio es importante entender que no necesariamente la

---

<sup>102</sup> *Ibid.*, Página 252.

<sup>103</sup> Diez-Picazo, Luis. *Op. Cit.*, Página 252

<sup>104</sup> *Loc. Cit.*,

<sup>105</sup> *Ibid.*, Página 253.

tierra es lo principal, en cambio, puede pensarse que lo que se adhiera a ella puede no siempre ser la cosa accesoria.

## 2.6. CLASIFICACIÓN DOCTRINARIA

El Derecho Romano diferenció entre tres clases de accesión, atendiendo a las cosas que se unen o incorporan; la primera, la accesión de mueble, la segunda, la accesión de mueble a inmueble y por último la accesión de inmueble a inmueble, dividiendo cada una, atendiendo a sus características de la forma siguiente:

- **Accesión de mueble:** Unión de forma mueble a otra mueble de cosa inseparable. Se daba en los casos de A) *ferruminatio*: unión de dos metales iguales, la unión es irrevocable y la cosa accesoria cede a la principal. B) *Textura*, sucede cuando a una tela se le adhieren hilos, tejidos o bordados. C) *Tinctura*: el color que se incorpora a un lienzo, y la propiedad pertenece al propietario del paño. D) *Scriptura* (escritura), por accesión se une la tinta al papel o pergamino ajeno, lo escrito se adhiere al papel y por último; E) *Pinctura* (pintura), que después de bastantes discusiones, Gayo concluyó que la pintura es la obra principal y el lienzo o tabla donde se hace la accesoria.
- **Accesión de mueble a inmueble:** Se entiende que todo lo que se incorpora, une o adhiere al suelo pertenece a él, en virtud del principio de *Superficies solo cedit*. A) *Satio* (siembra) la semilla ajena accede a la tierra donde es sembrada, los frutos de las cosas sembradas pasan a propiedad del dueño del terreno. B) *Plantatio*: El propietario de la tierra adquiere lo plantado, para lo cual lo plantado debe extender raíces. C) *Inaedificatio*; Los edificios y construcciones incorporadas al suelo de forma permanente pertenecen al dueño del suelo. Principal es el suelo donde se construye y accesorio el edificio.
- **Accesión de inmueble a inmueble:** Más conocidos por los romanos, como incrementos fluviales; A) *Avulsio*: Porción de tierra que por la fuerza del río se incorpora a otra, existe en este caso unión orgánica de las plantas y la tierra, de forma tal que hacen un solo predio. B) *Alluvio*: Incremento de forma lenta y



paulatina por la corriente de las aguas. C) *Insula in flumine nata*; Nacimiento de una isla. D) *Alveus derelictus*; Abandono del cauce. <sup>106107108109</sup>

Existe otra clasificación doctrinaria aceptada, que se refiere a la forma en que se da la accesión y que no contraviene lo dispuesto por la clasificación romanista. Tradicionalmente se divide la accesión en discreta y continua. La accesión discreta es la que se origina de un movimiento dentro afuera y accesión continua que es la accesión por unión o de fuera adentro<sup>110</sup>. La accesión discreta tiene lugar por virtud de fuerzas internas de la misma cosa, ésta da lugar a la teoría de los frutos. La accesión continua, por su parte es la que ocurre por fuerzas exteriores a la misma cosa, es considerada como la propia y específica accesión, puede ser natural o artificial<sup>111</sup>.

Por el objeto de la accesión ésta puede ser mobiliaria, inmobiliaria o mixta, que se refiere a lo expresado por los romanistas, en cuanto a ser de mueble a mueble, inmueble a inmueble o mueble a inmueble. Y por el otro lado la accesión natural o artificial, siendo la artificial la que resulta de la unión de dos cosas por voluntad o intención del hombre, y la accesión natural la que resulta de fuerzas de la naturaleza<sup>112</sup>.

## 2.7. ACCESIÓN DISCRETA

Es la que se refiere a la que tiene lugar por virtud de la producción de frutos<sup>113</sup>. Se caracteriza por la incorporación de todo lo que las cosas producen, por su fuerza interna. Se manifiesta principalmente, en la producción de frutos, son frutos, todos los productos o utilidades que constituye el rendimiento de una cosa, de conformidad con su destino económico<sup>114</sup>.

---

<sup>106</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 168, 169.

<sup>107</sup> D'Ors, Alvaro. *Op. Cit.*, Página 167.

<sup>108</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 339.

<sup>109</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, Página 229.

<sup>110</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 353.

<sup>111</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 253. .

<sup>112</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 301, 302.

<sup>113</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 355.

<sup>114</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 253, 254, 255.

## 2.8. ADQUISICIÓN DE LOS FRUTOS

Como caso de accesión, la doctrina resalta, la adquisición de frutos. Se llama fruto todo lo que una cosa produce regular o periódicamente, sin menoscabo de su esencia<sup>115</sup>, son frutos todo lo que las cosas dan de forma periódica y por razón de su destino<sup>116</sup>. Los frutos son naturales o civiles, siendo naturales los que produce la cosa con o sin intervención del hombre y frutos civiles las utilidades que se perciben de una cosa, son producidos por ocasión de la cosa.

El fruto no tiene existencia propia sino hasta que se desprende de la cosa. Cuando se desprende se le considera como un objeto independiente y su propiedad puede pertenecer al dueño de la cosa que dio el fruto o al titular del derecho real o personal por el cual puede adquirirlos<sup>117</sup>. Así el fruto separado de la cosa se adquiere por un derecho sobre la cosa misma, siendo una extensión de la propiedad sobre ésta que se adquiere el fruto o por una relación con quien tiene derecho a adquirirlo.

Los frutos naturales existen como tales desde que son separados. El derecho clásico atribuye la propiedad civil de los frutos al propietario de la cosa productora<sup>118</sup>.

Los frutos naturales, son partes integrantes de la cosa, siempre y cuando se encuentren unidos a ella. De tal forma, afirman algunos, que mientras estén pendientes, no se produce la adquisición por accesión, porque forman parte de la cosa, y el dueño de la cosa productora lo es de todo lo que produzca, es decir, los frutos, forman parte de la cosa. sino que ésta tiene lugar hasta la separación de la cosa matriz. En la doctrina moderna, los frutos naturales se adquieren hasta que se separen de la cosa que los produjo. En relación a los frutos civiles, para adquirirlos se necesario que el titular tenga derecho a disfrutarlos<sup>119</sup>.

---

<sup>115</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 326.

<sup>116</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Pagina 81.

<sup>117</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 173.

<sup>118</sup> D'Ors, Alvaro. *Op. Cit.*, Página 165.

<sup>119</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 255.

De tal forma que los frutos pertenecen al titular de la cosa principal, al momento de desprenderse o separarse éstos adquieren autonomía, por lo que se genera un nuevo derecho al dominio a favor del titular de la cosa que los produjo. En cuanto a los frutos civiles se obtienen con ocasión de la cosa, son los determinados por la ley no son producidos por la cosa en sí, se adquieren en virtud de algún contrato o título celebrado en relación con la cosa. Entonces, los frutos civiles son utilidades en dinero que se obtienen de una cosa en virtud de contrato referente al uso o goce de ellas a favor de un tercero<sup>120</sup>.

## 2.9. ACCESIÓN CONTINUA

Es el tipo más propio, típico y específico de accesión. Se da por unión o incorporación de una cosa a otra, de forma inseparable y en calidad de accesorio. Ésta puede revestir diferentes formas o reglas por las cuales se puede explicar y conceptualizar la accesión continúa, éstas son la accesión natural en bienes inmuebles, la artificial o industria en muebles e inmuebles y la relativa a las cosas comunes, de mueble a mueble<sup>121 122</sup>.

## 2.10. ACCESIÓN NATURAL EN PROVECHO DE UN INMUEBLE

### 2.10.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Accesión que se da sin intervención del hombre, resulta la adquisición por obra de la naturaleza, sin intervención del hombre<sup>123</sup>.

La accesión natural en provecho de un inmueble, procede de las fuerzas de la naturaleza, y existe una antigua distinción de accesión natural en provecho de inmueble que las clasifica como aluvión, avulsión, mutación de cause y formación de finca<sup>124</sup>,

---

<sup>120</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 82.

<sup>121</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 355.

<sup>122</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 258, 259.

<sup>123</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 315.

<sup>124</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 256, 357.

Arturo Alessandri Rodríguez <sup>125</sup> concuerda con dicha clasificación e indica que se le conoce también como *accesión del suelo*. mismas que serán estudiadas a continuación.

## 2.10.2. ALUVIÓN

Se puede definir al aluvión como el incremento o acrecentamiento que las heredades ribereñas reciben de forma paulatina e insensible por efecto de la corriente de las aguas.

Castán Tobeñas <sup>126</sup>, Puig Peña<sup>127</sup>, Mazeaud y otros <sup>128</sup>, Musto<sup>129</sup>, Magallón Ibarra<sup>130</sup>, Petit<sup>131</sup>, Colin y Capitant <sup>132</sup>, Barros Errazuriz<sup>133</sup> “ coinciden en que por aluvión se entiende una forma de *accesión* por el cual los inmuebles reciben un acrecimiento de por la fuerza de las aguas, éste incremento debe ser de forma paulatina e imperceptible y pertenecen al propietario de los terrenos principales a los cuales los terrenos de aluvión acceden.

“Se denomina aluvión (*alluvio*), como se indica, al incremento que experimenta un inmueble, en el cual la corriente da agua que le sirve como límite natural, viene depositando lenta y sucesivamente partículas de tierras, que insensiblemente va a determinar –con el tiempo- el acrecentamiento de esa propiedad<sup>134</sup>.”

Colin y Capitant <sup>135</sup> añaden que: “Se llama así a los aumentos naturales que recibe el borde de una corriente de agua sin que exista separación de una parte reconocible

---

<sup>125</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página. 83.

<sup>126</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 356.

<sup>127</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 259.

<sup>128</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 315.

<sup>129</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. Cit.*, Página 459,460.

<sup>130</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Op. Cit.*, Página 422.

<sup>131</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 256.

<sup>132</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 616.

<sup>133</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 327.

<sup>134</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Op. Cit.*, Página 422.

<sup>135</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 616.

de una orilla superior <sup>136</sup>.” El aumento según dichos autores es sucesivo e imperceptible de partículas de tierra que se van acumulando en una orilla y beneficia al propietario ribereño <sup>137</sup>.

Importante mencionar que el aumento que recibe la tierra no se puede percibir a simple vista y es imposible establecer el lugar donde comienza el aluvión, porque se ignora el punto de su procedencia <sup>138</sup> y por este incremento, como lo indica Arturo Alessandri Rodríguez <sup>139</sup> el terreno de aluvión pertenece a los propietarios ribereños

La Corte Suprema de Chile en sentencia de 24 de marzo de 2009 define el aluvión de manera acertada; “Para que se verifique este fenómeno que provoca acrecentamientos o incrementos de tierra que reciben paulatina e insensiblemente los terrenos ribereños por efecto de las corrientes de las aguas y que corresponde por accesión a los propietarios de dichos inmuebles, es de rigor que tales acrecentamientos de tierra se produzcan en forma paulatina e insensible, como fenómeno no perceptible de un día a otro, como resultado de la acción lenta de las aguas que se hace perceptible después de transcurrido cierto tiempo desde los inicios del proceso de formación del terreno de aluvión cuya propiedad se atribuye al propietario del inmueble ribereño.”

Musto<sup>140</sup> y Puig Peña<sup>141</sup> convienen en que para que se verifique el incremento por aluvión deben verificarse las siguientes condiciones:

- a. Que se trate de heredades confinantes con la ribera de los ríos, es decir debe colindar directamente el terreno con el río y el terreno debe pertenecer a los propietarios ribereños.
- b. Que el acrecimiento lo reciban las heredades paulatina, lenta e imperceptiblemente.

---

<sup>136</sup> Loc. Cit.,

<sup>137</sup> Loc. Cit.,

<sup>138</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 327.

<sup>139</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Pagina. 84.

<sup>140</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. Cit.*, Página 459.

<sup>141</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 258.

- c. Que el acrecimiento paulatino sea por efecto de la corriente de las aguas, de forma natural.

En conclusión el aluvión se refiere al incremento de un terreno ribereño, por las corrientes de las aguas que se verifica de forma lenta, paulatina e imperceptible y, pertenece por accesión al dueño de los inmuebles ribereños.

### 2.10.3. AVULSIÓN

Avulsión es una forma de accesión contraria al aluvión, por el cual se da un aumento a un predio ribereño de forma violenta y perceptible por la fuerza de las aguas. De tal forma que una porción reconocible de terreno es arrancada de forma súbita por la corriente y la lleva a un predio diferente, por este tipo de incremento el dueño del propietario ribereño no adquiere la propiedad de los incrementos de forma inmediata, porque el dueño de la porción arrancada tiene oportunidad de reivindicar su propiedad sobre los mismos.

Para Castán Tobeñas avulsión o fuerza del río se refiere a “los aumentos que aporte el predio ribereño, no la acción lenta y constante de las aguas, sino la violenta y transitoria de una avenida<sup>142</sup>”. Completa Puig Peña que explica que avulsión se produce cuando un segmento de terreno, que se puede reconocer fácilmente, es separada por la fuerza súbita de la corriente, llevándola a una heredad inferior o a una finca situada a la orilla opuesta, en estos casos no se produce *ipso facto* el hecho de la accesión, sino que la parte conocida de terreno pertenece a su antiguo dueño y éste puede reivindicarla.<sup>143</sup>

Magallón Ibarra, da una definición de avulsión y dice que, la avulsión de forma contraria al aluvión, se refiere a cambios en los predios que no se dan de forma lenta, sino de manera brusca y violenta como resultado de la fuerza de las aguas; que coloca

---

<sup>142</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 357.

<sup>143</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 261, 262.

porciones de terrenos a fincas ajenas, dando como resultado agregadas y que pasen a convertirse los predios en uno solo. Así que se puede diferenciar y reconocer de forma evidente cuál es la parte agregada o incorporada, y el dueño de esa parte no pierde automáticamente el derecho sobre ese bien, por lo que debe reclamar su restitución o el reconocimiento de su titularidad a fin de que no se entienda por abandonado el inmueble y se extinga su derecho sobre el mismo<sup>144</sup>.

De tal forma que se llama avulsión a lo que la fuerza de las aguas de forma violenta arranca de un campo y lo lleva a otro<sup>145</sup>. A diferencia del aluvión hay un terreno perfectamente determinado y cuyo propietario es conocido. En este caso, el dueño del pedazo de suelo, es decir, el dueño del predio de donde el pedazo de suelo ha sido arrancado, conserva su dominio sobre él, pero para el efecto de llevarse, siempre y cuando reivindique o reclame su propiedad sobre el<sup>146</sup>.

#### 2.10.4. MUTACIÓN DE ÁLVEO O CAMBIO DE CAUCE DE UN RÍO

Por lecho abandonado se entiende el espacio que queda cuando el río abandona su cauce para seguir o formar otro nuevo<sup>147</sup>.

Existen dos situaciones diferentes que se pueden suscitar en esta forma de accesión la primera, que se refiere a la propiedad del cauce abandonado y el del nuevo cauce o terreno invadido. Para remediar estas dos situaciones se han dado distintas soluciones y que han evolucionado de forma que sean más equitativas y justas cada día.

En cuanto al cauce abandonado, el Código de Napoleón y legislaciones afines, establecían que la propiedad del cauce abandonado pertenecía a quien había perdido parte de su propiedad por la invasión, posteriormente una ley francesa cambió el criterio y autorizó a los propietarios ribereños a adquirir por compra el cauce abandonado. Y, si

---

<sup>144</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Op. Cit.*, Página 422.

<sup>145</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 328.

<sup>146</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 85.

<sup>147</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Op. Cit.*, Página 482.

el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria se trazaba de forma equidistante entre ellas, necesario para este caso, que la variación del cauce hubiese sido natural<sup>148</sup>. Dice Petit, que si el río cambia su curso, los ribereños son los propietarios del cauce abandonado<sup>149</sup>.

Y para el segundo caso, el del nuevo cauce, se dice que el río abre nuevo cauce en propiedad privada, entra el cauce en el dominio público y el dueño de la propiedad recobra su terreno si las aguas vuelvan a dejarlo seco de forma natural o de forma artificial, por trabajos realizados por él con la respectiva autorización<sup>150</sup>. Para Petit, los terrenos invadidos por nuevo cauce se convierten en cosa pública<sup>151</sup>.

#### 2.10.5. FORMACIÓN DE ISLAS

Puede darse según la legislación de cada país de diferentes formas.

Castán Tobeñas<sup>152</sup> que es seguido por Puig Peña<sup>153</sup>, dice que se distinguen los siguientes casos, por razón del medio en que se forma la isla y el modo de formarse: Primero, las islas formadas en mares adyacentes a la costa; segundo, las islas formadas en ríos no navegables ni flotables; y, por último, las islas formadas por dividirse en brazos la corriente del río, dejando aislada una heredad o parte de ella.

Petit<sup>154</sup> añade en cuanto a la formación de islas, que puede darse la formación de una isla de diferentes formas en un río. Si el agua se divide y rodea un campo, éste no cambia de dueño; pero si queda descubierto un pedazo del cauce del río o se forma un depósito que se poco a poco forma una isla, ésta pertenece a los ribereños del lado

---

<sup>148</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 263, 264.

<sup>149</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 256, 257.

<sup>150</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 263, 264.

<sup>151</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 256, 257.

<sup>152</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 360.

<sup>153</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 265.

<sup>154</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 257.



más cercano donde se encuentra. Y de encontrarse en medio del río pertenece a los ribereños de ambos lados.

Por último los requisitos indispensable para la formación de islas son, primero, que las islas se formen en ríos o lagos no navegables de dominio público o propiedad privada y segundo, que las islas se forme de forma definitiva. Verificados estos requisitos, se puede determinar a quien corresponde la propiedad de la isla de conformidad con la forma y lugar de su formación<sup>155</sup>.

## 2.11. ACCESIÓN ARTIFICIAL EN BIENES INMUEBLES

### 2.11.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Se refiere a la incorporación a un inmueble que se da en virtud de edificación, plantación, siembra o construcciones por obra del hombre. Este tipo de accesión sigue el principio de que lo accesorio sigue a lo principal y es creencia común que el suelo es lo principal y todo lo que a él se incorpora lo accede, de forma que el propietario del suelo se hace dueño del propietario de los materiales, sin embargo, las legislaciones modernas regulan una indemnización para el dueño de los materiales. Atendiendo al principio general de que nadie puede enriquecerse sin causa. Para el efecto, además se diferencia entre la accesión hecha de buena fe y las construcciones de mala fe.

Castán Tobeñas <sup>156</sup> establece como principios generales para la accesión artificial en inmuebles los siguientes: 1º. El suelo se considera como principal y absorbe todo lo que a él se incorpore. Así las cosas, “el dueño de la cosa principal hace suyo, por ese título la accesoria incorporada a ella”<sup>157</sup>, para Planiol y Ripert, es regla general que todo lo que se incorpore a una finca por efecto del trabajo, pertenece al propietario del suelo<sup>158</sup>, para Colin y Capitant el suelo siempre es considerado como lo más importante y los

---

<sup>155</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 87.

<sup>156</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 361.

<sup>157</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 267.

<sup>158</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Op. Cit.*, Página 483.

materiales son accesorios, de conformidad al principio romano de *superficies solo cedit*<sup>159</sup>; 2º. Todas las obras, construcciones, plantaciones y siembras se presumen hechas por el propietario, y; 3º. Existe una indemnización que debe pagarse al dueño de los materiales incorporados, dado que nadie puede enriquecerse a expensas de otro, por lo que el propietario de los materiales incorporados al terreno ajeno tiene derecho a una indemnización por parte del propietario en virtud de que nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro.<sup>160</sup>

En cuanto a la buena o mala fe indican Mazeaud y otros<sup>161</sup> “La accesión inmobiliaria artificial resulta de la agregación a un terreno de construcciones, plantaciones u obras. Plantea dos problemas diferentes: el de la propiedad de las construcciones, plantaciones y obras; el de las relaciones jurídicas entre el propietario del terreno, de una parte, y el propietario de los materiales<sup>162</sup>”. Para Puig Peña, en la accesión artificial hay intervención del hombre, que puede ser de buena o mala fe. Complementan Colin y Capitant indicando que en la accesión artificial a inmuebles pueden suceder dos cosas; primero, que el dueño del suelo efectúe plantaciones, siembras o edificaciones con materiales ajenos y la segunda, que el dueño de los materiales realice las obras en suelo ajeno<sup>163</sup>.

#### 2.11.1.a. CONSTRUCTOR DE BUENA FE

La doctrina establece en cuanto a la buena fe del constructor que se refiere a quien haya ejecutado los trabajos haya estado en la firme creencia de ser el propietario del terreno y se presume siempre, de tal suerte que le concede al constructor de buena fe una indemnización<sup>164</sup>.

---

<sup>159</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 615.

<sup>160</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Op. Cit.*, Página 483.

<sup>161</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 305.

<sup>162</sup> Loc. Cit.

<sup>163</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 615.

<sup>164</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 309.

El Derecho Romano establecía que quien de buena fe, realizare obras, construcciones, edificaciones, siembras o plantaciones en terreno ajeno, tenía un derecho de retención por los gastos en que incurrió, de forma que se le concedió al propietario, derecho de resarcirse mediante una acción por el doble de su valor (*actio de tigno iuncto*). Más adelante en el derecho clásico se permitió que el dueño de los materiales obtuviera la recuperación de ellos, siempre que no se provocara daño o menoscabo al edificio<sup>165</sup>.

Colin y Capitant señalan que de conformidad con el Código Civil Francés es de buena fe el que edificó en suelo creyendo que era su propietario, apoyado en título que creyó eficaz<sup>166</sup>.

#### 2.11.1.b. CONSTRUCTOR DE MALA FE

En relación al constructor de mala fe, la doctrina se ha limitado en las explicaciones y establece que en este caso el propietario no está obligado a abonarle una indemnización al constructor de mala fe, a menos que desee conservar lo edificado. El propietario se encuentra en situación más favorable ante el constructor de mala fe, y de ser el caso de desear quedarse con lo construido, el propietario debe reembolsar el precio de los trabajos realizados.

#### 2.11.1.c. CONSTRUCCIÓN, PLANTACIÓN O SIEMBRA EN SUELO PROPIO CON MATERIALES AJENOS

Rige el principio de que lo accesorio sigue a lo principal, *accessorium sequitur principale*. De forma tal que, si los materiales pueden ser retirados sin menoscabo de la construcción, el dueño de los mismos puede tomarlos, sin que exista aquí una accesión como tal. Pero, por el contrario si no pueden separarse los materiales, y el dueño de la

---

<sup>165</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, Página 231.

<sup>166</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 616.

cosa principal actuó de buena fe sólo tiene derecho al abono de su valor y si actuó de mala fe debe además pagar los daños y perjuicios<sup>167</sup>.

En razón de la atracción que ejerce el inmueble, todo lo que a él se incorpore se convierte en inmueble y en consecuencia del dueño del suelo, por el principio arriba mencionado, la adquisición de la propiedad en estos casos es inmediata y definitiva<sup>168</sup>. En Derecho francés lo incorporado al suelo pasa a formar parte de la propiedad del dueño del suelo, siendo aquí un verdadero modo de adquirir la propiedad <sup>169</sup>.

Así, todas las cosas que se unan, incorporen o adhieran a los inmuebles pasan a ser parte de él. De forma que, quien siembre, plante o edifique en suelo propio con materiales ajenos adquiere la propiedad de los materiales, debiendo indemnizar al dueño de ellos su valor y si procedió de mala fe, además los daños y perjuicios<sup>170</sup>.

Alessandri Rodríguez <sup>171</sup> , señala que en el caso de edificación, plantación o siembra con materiales ajenos en suelo propio, que hay dos situaciones diferentes: la primera, el dueño de los materiales que no tenía conocimiento del uso que se hacía por el propietario del inmueble; y, segundo el dueño de los materiales si sabía del uso de los mismos. En el caso que el propietario de los materiales no tuviera conocimiento del uso que daba el propietario del inmueble, puede suceder diferentes situaciones en cuanto al dueño del terreno: a) usó los materiales ajenos con justa causa de error; b) usó los materiales ajenos sin causa de error justificada y c) usó los materiales conociendo que no le pertenecían. En todos estos caso el dueño del inmueble se hace propietario de la cosa, y el conocimiento, error o causa justificada sirven solamente para determinar la responsabilidad del propietario del suelo que queda obligado hacia el propietario de los materiales. Y la segunda, que es cuando el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso dado por el propietario del suelo, se da aquí que el dueño del inmueble se hace

---

<sup>167</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 305.

<sup>168</sup> Loc. Cit.,

<sup>169</sup> Loc. Cit.,

<sup>170</sup> Navas, Raul. *Op. Cit.*, Página 127,128.

<sup>171</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 91.

dueño de la construcción, y ésta obligado a pagar el justo precio de los materiales o restituirlos por otros de la misma naturaleza, calidad y especie.

#### 2.11.1.d. CONSTRUCCIÓN, PLANTACIÓN O SIEMBRA EN SUELO AJENO CON MATERIALES PROPIOS

En cuanto a la construcción, edificación, plantación o siembra en suelo ajeno con materiales propios la doctrina establece que las reglas son diferentes según si la incorporación fue hecha de buena o mala fe. En ambos casos es esencial recordar el principio fundamental de *superficies solo cedit*, por virtud del cual, el suelo es considerado bien principal y todo lo que a ella se incorpora (edificaciones, construcciones, plantaciones o siembras) es accesorio, de forma que cede ante el suelo y el propietario de éste se hace dueño de lo que se incorpora.

Colin y Capitant consideran al respecto dos situaciones que se pueden dar en relación al poseedor que edifica en suelo ajeno, la primera se refiere al *poseedor de mala fe* y en cuanto a ella dicen que: “al realizar obras en un suelo que sabía no pertenecerle y que debía saber que tenía que restituirlo, el poseedor ha cometido una falta”. Así las cosas, resulta injusto que se pueda obligar al propietario a conservar las cosas y pagarle su valor. Por otro lado, es injusto no conceder al poseedor que pago por las obras una indemnización, ya que nadie debe enriquecerse en perjuicio de otro. Puede el propietario obligar al poseedor a retirar las obras, en caso no desee conservarlas y en este caso, la destrucción es a costa de quien las hizo, sin derecho alguno a indemnización, puede hasta ser condenado a pagar daños y perjuicios, si se dan las circunstancias para ello. Pero si el propietario desea conservar las obras realizadas, tiene derecho a hacerlo, pero tiene que reintegrar el valor de los materiales y el precio de la mano e obra. De igual forma tiene el constructor de mala fe el derecho a demoler la cosa en caso el propietario no le quiera pagar la indemnización. El segundo caso es el del *poseedor de buena fe*; para el la ley no permite al propietario la destrucción sin indemnización. El propietario al recobrar su fundo, debe conservar y pagar las plantaciones y edificaciones. En cuanto a la indemnización, el artículo 555 del código

Civil francés, establece que la indemnización puede ser por el valor de los materiales más el valor de la mano de obra, o reembolsar una cantidad igual al aumento del valor del terreno, pudiendo el propietario elegir entre ambas<sup>172</sup>.

Se aplica, en este tipo de accesión, por construcción, plantación o siembra por una persona distinta del dueño del terreno, con sus propios materiales, el principio general de *superficies solo cedit*, por el cual el suelo es principal y lo edificado, plantado o sembrado tiene calidad de accesoria y es propiedad del dueño del suelo<sup>173</sup>.

## 2.12. ACCESIÓN INVERTIDA

Las legislaciones civiles, objeto del presente estudio, acuerdan que las construcciones, edificaciones y siembras que se hacen en suelo ajeno se resuelven de conformidad con el principio de "*superficies solo cedit*", es decir, el dueño del terreno lo es también de lo que se construya sobre él.

La accesión invertida se produce en los supuestos en los que el titular de la edificación se haga dueño del terreno que le sirve de soporte. Se trata de una adquisición del terreno por el dueño de la edificación, que se produce no de forma automática, ipso jure o por disposición de ley, sino en el caso de que el dueño del terreno lo venda al titular de la edificación. No se da en los casos en que la adquisición del suelo por parte del edificante procede de un acto del propietario, por constituirse una compraventa<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 616.

<sup>173</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 335.

<sup>174</sup> Hernández Crespo, Carlos. "La accesión invertida". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. No. 491, agosto 1972. Madrid, España. Colegio de Registradores de la Propiedad. Página 729 a 766.

## 2.13. ACCESIÓN DE BIENES MUEBLES

### 2.13.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Se produce accesión de bienes muebles por la unión o incorporación de una cosa mueble a otra mueble. Para que se pueda determinar accesión deben las cosas unidas pertenecer a diferentes propietarios y formar un todo inseparable, que de ser separada se perjudique su naturaleza<sup>175</sup>.

Existen reglas generales que facilitan la comprensión de esta figura, las cuales expone Castán Tobeñas, siendo éstas: Primero, las cosas que se unen deben pertenecer a diferentes propietarios, porque de pertenecer al mismo dueño, no existe accesión, y la cosa nueva formada pertenece a él no por derecho de accesión, sino por derecho de propiedad<sup>176</sup>. Segundo, si existe convención expresa entre los dos propietarios, debe ser respetada, esto según agrega Puig Peña, en virtud del principio de autonomía de la voluntad<sup>177</sup>. Tercero, en defecto de convenio, la legislación, atribuye, por lo general, la propiedad al dueño de la cosa principal, de conformidad con el principio de *accessorium sequitur principale*<sup>178</sup>, atendiendo a ser cosa principal primero, la de importancia o finalidad de las cosas, segundo el valor de las cosas y por último el volumen<sup>179</sup>.

Se distinguen aquí de conformidad con lo expuesto por Puig Peña<sup>180</sup>, Barros Errazuriz<sup>181</sup>, Colin y Capitant<sup>182</sup>, tres tipos de accesión, los cuales son: adjunción o unión, confusión, mezcla o conmixión y especificación.

---

<sup>175</sup> Castán Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 369.

<sup>176</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 272,273.

<sup>177</sup> Loc. Cit.,

<sup>178</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 623.

<sup>179</sup> Castán Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 369.

<sup>180</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 273.

<sup>181</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 331.

<sup>182</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 623.

## 2.14. ACCESIÓN DE MUEBLE A MUEBLE

### 2.14.1. ADJUNCIÓN O UNIÓN DE COSAS MUEBLES

Adjunción es una especie de accesión de muebles, por la cual se unen dos cosas de diferente propietario, que pueden distinguirse e identificarse y por la unión pasan a formar una sola. “La adjunción *“stricto sensu”* es la unión de dos cosas que conservan su identidad, aun cuando estén adheridas<sup>183</sup>.

Para Puig Peña<sup>184</sup> y Castán Tobeñas<sup>185</sup>, la adjunción es la unión de dos cosas muebles que siguen distintas e identificables, que forman una sola, pero que no pueden separarse. Añade Puig Peña que el propietario de la cosa principal se hace dueño de la accesoria, por derecho de accesión<sup>186</sup>.

Por el contrario, en relación a la posibilidad de separación, Musto considera que la adjunción, es la unión de dos cosas muebles, de distintos propietarios que como resultado de la unión pasan a formar una sola, dicha unión no impide que las dos cosas unidas puedan distinguirse una de la otra<sup>187</sup>. Navas, establece que las dos cosas muebles pasan a formar una sola cosa, de forma tal que, el propietario de la principal adquiere la accesoria y de ser posible la separación, paga al dueño el precio de la cosa accesoria<sup>188</sup>. Barros Errazuriz, de forma similar, indica que en efecto, es la unión de dos cosas de diferentes dueños, pero en este caso la unión tiene lugar de forma que las cosas puedan separarse y subsistir cada una después de separada<sup>189</sup>. Por su parte para Alessandri Rodríguez, esta especie de accesión se verifica cuando dos cosas muebles de diferentes dueños se juntan, pero de modo que puedan separarse y subsistir después de separadas.<sup>190</sup>

---

<sup>183</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 317.

<sup>184</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 273, 274.

<sup>185</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 370.

<sup>186</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 273, 274.

<sup>187</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op. Cit.*, Página 469,470.

<sup>188</sup> Navas, Raul. *Op. Cit.*, Página 129.

<sup>189</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 313.

<sup>190</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 93.



## 2.14.2. MEZCLA, CONFUSIÓN O CONMIXTIÓN

Tiene lugar por la unión de cosas que se confunden y compenetran<sup>191</sup>; la conmixti6n no permite distinguir las dos cosas unidas<sup>192</sup>, de tal forma que las cosas unidas no pueden separarse ni distinguirse. “Estos modos de adquisici6n del dominio tienen lugar, respectivamente, cuando se mezclan l6quidos (*confusio*) o s6lidos (*conmixtio*) del mismo o de distinto g6nero, sin que haya incorporaci6n de una cosa a otra –accesi6n- ni elaboraci6n de una especie nueva: -especificaci6n.<sup>193</sup>” Alessandri Rodr6guez<sup>194</sup>, Colin y Capitant<sup>195</sup> exponen que la mezcla es la uni6n de dos cosas 6ridas o l6quidas que dejan de ser reconocibles de forma que no es posible su separaci6n.

Para esta clase de mezcla rigen los siguientes principios<sup>196</sup> de Derecho Romano:

- Si la separaci6n es posible, cada propietario conserva la propiedad de su cosa.
- Si la separaci6n no es posible, surge copropiedad, es decir, cada propietario adquiere un derecho proporcional<sup>197</sup>.
- Si la mezcla se hizo con el consentimiento de las dos partes, la masa queda en condominio y cada cond6mino puede ejercitar la acci6n divisoria. Si se hizo de com6n acuerdo, el resultado es com6n y cada due6o de cada una de las cosas se convierte en copropietario de todo.

Arguello argumenta que el Derecho Romano no reconoc6a cambio de propietario, sino la existencia de un condominio que se pod6a hacer cesar por medio de la *actio comuni dividendo* o por una *reivindicatio pro parte*. De tal forma, que la confusi6n y conmixti6n s6lo provocaban una transformaci6n de la propiedad separada y aut6noma en copropiedad o en propiedad pro parte indivisa<sup>198</sup>.

---

<sup>191</sup> Castan Tobe6nas, Jose. *Op. Cit.*, P6gina 371.

<sup>192</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, P6gina 316.

<sup>193</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, P6gina 229.

<sup>194</sup> Alessandri Rodr6guez, Arturo. *Op. Cit.*, P6gina. 95.

<sup>195</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, . P6gina 624.

<sup>196</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, P6gina 168, 169. P6gina 173.

<sup>197</sup> Navas, Raul. *Op. Cit.*, P6gina 129, 130.

<sup>198</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, P6gina 229.

### 2.14.3. ESPECIFICACIÓN

Otro modo originario de adquirir la propiedad es la especificación, que consiste en la transformación de una materia prima en una especie nueva, que adquiere individualidad propia<sup>199</sup>. Se refiere a la transformación de una materia prima en una cosa nueva<sup>200</sup>. La especificación, llamada por los romanos, *specificatio*, es otro modo de adquirir la propiedad de una cosa nueva, y se da cuando una persona crea una cosa nueva, una nueva forma (*nova species*) con una materia que es de otro propietario<sup>201</sup>.

Para Castan Tobeñas<sup>202</sup>, la especificación es la unión de la materia con el trabajo, esto es, dar forma nueva a materia ajena. Concuerdan Mazeaud y otros, que dicen que la especificación es la transformación de una materia que se convierte en un objeto nuevo, y en principio, adquiere la cosa el dueño de la materia, reembolsando la mano de obra, pero si el precio de la mano de obra es superior al valor de la materia, ésta se considera accesorio y el operario puede retenerla contra el reembolso del precio <sup>203</sup>.

Acertadamente Colin y Capitant explican la especificación, diciendo que: “Este término designa la creación de un objeto nuevo con una materia que es transformada. Por ejemplo, con piezas de madera se construye un mueble, con mármol se hace una estatua. Parece que en este caso no hay accesión, porque no hay dos objetos diferentes reunidos; sin embargo, si se va al fondo de las cosas, nos encontramos evidentemente en presencia de la unión, de la incorporación, si no de dos cosas, por lo menos de dos valores, la materia y el trabajo<sup>204</sup>”.

En el caso de especificación si la cosa fue fabricada con materiales ajenos debe decidirse a quien corresponde la propiedad de la misma. Para los Sabinianos, la cosa nueva pertenece al dueño de la materia, porque la cosa nueva es resultado de la unión

---

<sup>199</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, . Página 232.

<sup>200</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 168, 169.

<sup>201</sup> D’Ors, Alvaro. *Op. Cit.*, Página 166.

<sup>202</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 371. .

<sup>203</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 317.

<sup>204</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, Página 624.

de ella. Los Proculyanos, por su parte, indican que la *nova species* es de quien la creó, regulación que es tomada por Justiniano quien adiciona la regla que el especificador adquiere la propiedad de la cosa nueva cuando esta se elaboró con materia parte propia y parte ajena<sup>205</sup>. Más tarde los clásicos determinaron que la nova species pertenecía al especificador sólo si la especificación no podía ser revertida<sup>206</sup>.

Puede darse en la especificación que la transformación se haga por trabajo propio con materia ajena, si quien la hace lo hace por error o ignorancia de que la cosa era ajena, se dice, es de buena fe, si por el contrario se realiza el trabajo a sabiendas de que la cosa era ajena, la especificación es de mala fe<sup>207</sup>. Si la materia que se utilizó es suya no hay dificultad alguna, porque le pertenece la cosa nueva, de igual forma no hay dificultad si quien realiza la unión lo hace por cuenta del propietario<sup>208</sup>.

La doctrina considera que por regla general la materia sea la principal y el dueño de ésta reclamaría la nueva especie, debiendo pagar por el trabajo realizado, pero si la nueva especie formada es más valiosa que la materia, es decir que el valor a la materia se lo da la hechura, el arte o habilidad de quien lo hizo, entonces el especificador será su propietario<sup>209</sup>

---

<sup>205</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 168, 169.

<sup>206</sup> D'Ors, Alvaro. *Op. Cit.*, Página 166.

<sup>207</sup> Navas, Raul. *Op. Cit.*, Página 127.

<sup>208</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 257.

<sup>209</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 333, 334.

## CAPITULO 3

### 3. LA OCUPACIÓN

#### 3.1. CONSIDERACIONES GENERALES

La ocupación es el modo más antiguo de adquirir el dominio por los hombres<sup>210</sup>.

Para los romanos, según Ravinovich-Berkman, la ocupación era una de las formas de adquisición originaria del dominio, considerada de *ius natural*. Y se refiere la ocupación al apoderamiento de una “cosa de nadie”, con intención de apropiarla para sí. Sin perjudicar a nadie, por no tener dueño la cosa. Para los romanos existían, según el tipo de cosa, varios tipos de ocupación. A manera de ejemplo se mencionan, los animales salvajes, como las fieras, las bestias, los pájaros y los peces, que se ocupaban a través de la caza y la pesca; siendo el que los cazaba quien adquiría la propiedad de lo que cazó. De igual forma adquiría el cazador que cazara en terreno ajeno, sin deterioro de la responsabilidad por violación de propiedad o posesión. Por el contrario, no se ocupaban los animales mansos o domésticos, ni los amansados o domesticados, ya que estos no eran “cosa de nadie”, puesto que sí tenían dueño, y aunque se alejaran del dueño, éste no perdía la propiedad. Caso contrario sucedía con los animales domesticados que se separaran de su dueño sin la intención y voluntad de regresar, recobraban su libertad natural y podían ser ocupados nuevamente. También los romanos, como la mayoría de los pueblos en la antigüedad, consideraban que las cosas tomadas de los enemigos eran suyas, y a esto se le conocía como “ocupación bélica”. De conformidad con el Digesto, el botín conseguido era propiedad del Estado, pero las cosas que estuviesen en posesión de particulares, pasaban a ser de ellos. De igual forma, podía ocuparse una isla que apareciera en el mar, por ser cosa de nadie. Sin embargo, las cosas abandonadas, no podían ser objeto de ocupación, porque la

---

<sup>210</sup> Puig Peña, Federico *Op. Cit.*, Página. 213

adquisición en este caso no era originaria, sino era derivada y ligaba al tomador con el propietario anterior<sup>211</sup>.

### 3.2. DEFINICIÓN

Modo originario de adquirir la propiedad de las cosas que no tienen dueño, con la intención de haberla para sí.

Es la adquisición de la propiedad mediante la toma de posesión de una cosa que no tiene dueño, *res nullius cedit occupanti*. Se aplicó la ocupación, durante bastante tiempo, a una gran cantidad de *res nullius*<sup>212</sup>.

De Diego, dice que la ocupación es el modo de adquisición originario por excelencia y primitivo, porque antecedió a los demás. Consiste en la aprehensión material de una cosa que no tiene dueño, es decir una cosa considerada *nullius*, con la intención de adquirir su propiedad. Considerada por los antiguos como un modo conjuntivo de adquisición de dominio, esto es, porque reunía en uno la idea de título y la idea de modo. Como requisitos de la ocupación se refiere al sujeto, al objeto y al acto mismo. Y en cuanto al acto dice, que consiste en la aprehensión de una cosa, es decir, que se realice cualquier acción necesaria para someter a la cosa al poder del ocupante y dar a entender a los demás que la cosa pasó de éste. Concluye el autor, que la ocupación es la aprehensión de una cosa, la toma de posesión de un objeto, tomándolo en el caso de ser mueble o realizando actos de dominio si es inmueble<sup>213</sup>.

En el caso de ocupación, para el Derecho Romano, según indica Arguello, la persona que tomaba la posesión de una cosa que no pertenecía a nadie, se hacía propietaria de ella por ocupación, se verificaba respecto de cosas del enemigo (ocupación bélica), los animales bravíos y salvajes, las perlas, piedras preciosas y demás objetos encontrados en las costas o el fondo del mar, cosa que se adquirían desde la toma posesión; también podía darse en los casos en que habían tenido dueño, pero él de forma

---

<sup>211</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op. Cit.*, Página 335.

<sup>212</sup> Iglesias, Juan. *Op. Cit.*, Página 166, 167.

<sup>213</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.*, Página 401.

intencional abandonaba (*res derelictae*), caso en que no se adquiría la propiedad de forma inmediata sino que era necesaria la ocupación, requisito que más adelante fue eliminado por Justiniano, por lo que las cosas abandonadas eran susceptibles de adquisición por ocupación<sup>214</sup>. Complementa D'Ors que se consideran *res nullius*: “1º. Los animales salvajes adquiridos por la caza o pesca (*venatio, o aucupium de aves o piscatio*), estos al recuperar su libertad vuelven a ser *nullius*. 2º. Las islas que nacen en el mar, 3º. Los cauces de ríos abandonados en donde las fincas ribereñas son *agri limitati*, 4º. Las cosas del enemigo capturadas y 5º. La *res Mancipi* abandonada por sus propietarios (*res derelictae*)<sup>215</sup>.”

Puig Peña<sup>216</sup>, Alessandri Rodríguez<sup>217</sup>, Planiol y Ripert<sup>218</sup>, y Barros Errazuriz<sup>219</sup>, coinciden con los romanistas e indican que la ocupación es el acto de aprehensión, o toma de posesión, de una cosa que no tiene dueño<sup>220</sup> con la intención de haberla para sí. <sup>221</sup>. La adquisición es un modo originario de adquirir la propiedad de las *res nullius* (las cosas que no pertenecen a nadie), por la toma de posesión de las mismas<sup>222</sup>. Colin y Capitant añaden que se adquiere por la ocupación, la propiedad de las cosas que no le pertenecen a nadie, o de las cuales nadie ha formulado pretensión<sup>223</sup>.

Existen ciertos requisitos aceptados por la mayoría de doctrinarios en cuanto a la ocupación, en primer lugar, la cosa debe ser susceptible de apropiación y carente de dueño<sup>224</sup>, es decir que no pertenezca a nadie, debe ser *res nullius*; En segundo lugar debe existir un acto de apoderamiento, es decir, que el ocupante exteriorice su intención de hacer suya la cosa, la acción de quien ocupa debe materializarse de forma interna y

---

<sup>214</sup> Argüello, Luis Rodolfo. *Op. Cit.*, Página 229.

<sup>215</sup> D'Ors, Alvaro. *Op. Cit.*,

<sup>216</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 213.

<sup>217</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 59.

<sup>218</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Op. Cit.*, Página 448, 449.

<sup>219</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 313.

<sup>220</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 305 a 307.

<sup>221</sup> Puig Peña, Federico *Op. Cit.*, Página. 213.

<sup>222</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op. Cit.*, Página 292.

<sup>223</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. Cit.*, . Página 609, 610.

<sup>224</sup> De Cossío, Alfonso. *Op. Cit.*, . Página 548

externa<sup>225</sup>. Para Alessandri Rodríguez<sup>226</sup> y Barros Errazuriz<sup>227</sup>, además de las anteriores, la adquisición de las cosas no debe estar prohibidas por las leyes nacionales o por el Derecho Internacional.

### 3.3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La ocupación es un modo de adquirir que fue de gran importancia en los pueblos primitivos, pero que actualmente tiene una aplicación muy reducida, no sólo por el restringido número de cosas *nullius*, sino porque, por lo general la legislación atribuye al Estado la propiedad de los bienes abandonados o que carecen de dueño. El Código Napoleónico formuló el principio que “los bienes que no tienen dueño pertenecen al Estado”<sup>228</sup>.

Para Petit, el origen de la propiedad tuvo lugar en el hecho de la ocupación al principio de las sociedades, pero que ha perdido en nuestros días aplicación practica, porque los bienes muebles susceptibles de apropiación que carezcan de dueño cada vez son menos. El autor distingue que en la época clásica de los romanos, bajo Justineano las cosas que podían adquirirse por ocupación, son las siguientes: 1º. Los animales salvajes, la caza y la pesca, cosas que no pertenecen a anide y que pueden ser apropiadas por el primero que llegue. 2º. El botín hecho sobre el enemigo, considerado como *res nullius*, todo lo que pertenecía a los pueblos con los cuales Roma estaba en guerra o a los bárbaros en tiempos de paz, por lo que los romanos podían apoderarse por ocupación de dichos bienes e incluso de las personas. 3º. Las piedras preciosas, las perlas y el coral encontrados en el mar y sus orillas y la sial que se forma en el seno del mar y 4º el tesoro, que consiste en, la suma de dinero u objetos precioso escondidos por tanto tiempo que no se puede determinar quien fue el último propietario<sup>229</sup>.

---

<sup>225</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, Página 313.

<sup>226</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 59.

<sup>227</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op. Cit.*, . Página 313.

<sup>228</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 305 a 307.

<sup>229</sup> Petit, Eugene. *Op. Cit.*, Página 245.

### 3.4. REQUISITOS

#### 3.4.1. APREHENSIÓN DE LA COSA

Requisito esencial considerado como el elemento formal. Consiste en el acto por cuya virtud se somete la cosa a poderío del ocupante de forma eficaz y sostenible, de forma que no exista duda sobre ello<sup>230</sup>.

Castán Tobeñas, argumenta que se refiere el acto por el cual se toma posesión de la cosa, sin ser necesaria la aprehensión corporal, el acto de aprehensión debe ser adecuado a la naturaleza de la cosa y suficiente para que se entienda que la misma queda sujeta a la disponibilidad del sujeto<sup>231</sup>. Complementa a este respecto Alessandri Rodríguez que es necesario que haya aprehensión material de la cosa con intención de adquirirla. El autor distingue dos elementos dentro de este requisito, el primero es la aprehensión material de la cosa, este es un elemento material, real o de hecho. El segundo elemento, el ánimo de adquirirlo, se refiere a un elemento intencional. Este es un elemento esencial para que se de la ocupación, porque todo modo de adquirir es un hecho por el cual se realiza la adquisición del dominio. Así, de conformidad con Alessandri, la aprehensión puede ser real o presunta. La aprehensión es real cuando hay una efectiva toma de la cosa y es presunta cuando no hay aprehensión material, sin embargo la persona manifiesta su intención de adquirir la cosa.

#### 3.4.2. RES NULLIUS

En cuanto a la cosa objeto de ocupación, ésta debe ser *nullius*, es decir, que no pertenezca a nadie, porque si fuera de alguien se estaría atentando en contra de la propiedad<sup>232</sup>. Para Puig Peña es el elemento real, que es el fundamental de la

---

<sup>230</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 245.

<sup>231</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 309.

<sup>232</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.*, Página 402.



ocupación; si la cosa no es *nullius*, no puede pensarse en ocupación, porque se constituiría un atentado contra la propiedad<sup>233</sup>.

Las cosas para que sean objeto de ocupación deben tener naturaleza de apropiables y sin dueño conocido<sup>234</sup>; pueden ser *nullius* por dos causas; por que nunca han tenido dueño o porque habiéndolo tenido, éste las abandono<sup>235</sup>; Alessandri Rodríguez indica que también son *nullius* las que permanecieron largo tiempo ocultas o porque el dueño las abandono voluntariamente para que las haga suyas el primer ocupante, todas éstas son consideradas como cosas que han tenido dueño y dejan de tenerlo, las cosas abandonadas por su dueño para ser apropiadas por el primero que las ocupe, conocidas en el Derecho Romano, como *res derelictas*.<sup>236</sup>

### 3.4.3. INTENCIÓN DE HABERLA PARA SÍ

Se refiere este elemento al ánimo o voluntad de adquirir por ocupación la propiedad de la cosa. Para Puig Peña es el elemento personal, es preciso un elemento de voluntad adquisitiva, el acto inconsciente de la toma de posesión de la cosa no es suficiente y no genera derecho, por lo que es necesaria la voluntad, la intención de hacer suyo el objeto<sup>237</sup>.

Es indispensable que exista intención de apropiarse de la cosa, por lo que es necesario un consentimiento o acto de voluntad adquisitiva, es decir, que exista conciencia de la adquisición de propiedad que se hace<sup>238</sup>; se refiere al animus o intención, esto es, que quien ocupa, tenga intención de hacer suya la cosa<sup>239</sup>.

---

<sup>233</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 214.

<sup>234</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 309.

<sup>235</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Pág. 214.

<sup>236</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 59, 60.

<sup>237</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, Página 214.

<sup>238</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Página 309.

<sup>239</sup> De Diego, Clemente *Op. Cit.*, Página 402.

### 3.4.4. QUE SU ADQUISICIÓN NO ESTÉ PROHIBIDA POR LAS LEYES

Alessandri Rodríguez <sup>240</sup> agrega un requisito más que es que la adquisición no esté prohibida por las leyes nacionales o por el Derecho internacional porque es requisito a la ocupación que la adquisición de la cosa que se ocupa no este prohibida por las leyes.

De Diego, expresa brevemente que la cosa ha de ser corporal y estar en el comercio de los hombres<sup>241</sup>.

### 3.5. CLASES DE OCUPACIÓN

El Derecho Romano advertía como clases de ocupación las siguientes<sup>242</sup>:

- La *insula in mari nata*.
- La *re inventae in litore maris*: Cosas descubiertas y aprehendidas en la ribera del mar.
- La *aucupium de farae bestiae*: La caza de los animales libres.
- Los *res derelictae*: Cosas abandonadas por el dueño deliberadamente, no se refiere a las cosas perdidas o extraviadas.
- La *res hostium*, que se refiere a las cosas tomadas por ocupación bélica.

Castán Tobeñas <sup>243</sup>, resalta clases de accesión, por la naturaleza del objeto en que recae la ocupación, suelen ser: a) Ocupación de semovientes; b) Ocupación por la caza; c) Ocupación por la pesca; d) Ocupación de muebles y e) Ocupación de inmuebles.

Alessandri Rodríguez <sup>244</sup>, divide las cosas que pueden ser objeto de ocupación, en: ocupación de cosas animadas, ocupación de cosas inanimadas y especies al parecer

---

<sup>240</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op. Cit.*, Página 60.

<sup>241</sup> De Diego, Clemente. *Op. Cit.*, Página 402.

<sup>242</sup> Iglesias, Juan. *Op Cit.*, Página 168.

<sup>243</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op Cit.*, Página 309.

<sup>244</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Página 61.

perdidas. A la ocupación de cosas inanimadas pertenecen: la invención o hallazgo, el descubrimiento de un tesoro y la captura bélica.

De Diego <sup>245</sup> indica que según la naturaleza de las cosas que pueden ser objeto de ocupación, puede ésta ser, ocupación de cosas animadas e inanimadas, ocupación de semovientes por la caza y pesca, de muebles a través del hallazgo y de inmuebles por invención.

### 3.5.1. OCUPACIÓN DE SEMOVIENTES

La clasificación de los animales que pueden ser objetos de ocupación es la que procede del Derecho Romano y que sigue vigente en la actualidad. Ésta divide a los animales entre fieros o salvajes, amansados o domesticados y mansos o domésticos <sup>246</sup>. Los animales fieros, bravíos o salvajes son aquellos que vagan libremente y no pueden ser tomados sino por la fuerza. Animales amansados o domesticados son los que por su naturaleza son fieros o salvajes, pero han sido privados de su libertad y se ocupan, reducen y acostumbran por el hombre, al recobrar su libertad dejan de pertenecer a quien fue su dueño y son susceptibles de ocupación <sup>247</sup>. Y animales mansos o domésticos son los que nacen y se crían bajo el poder del hombre, aunque salgan de su poder, puede reclamarlos de cualquiera que los retenga, pagando los gastos de su alimentación, éstos están sometidos a las reglas de la propiedad ordinaria y solo son susceptibles de ocupación en caso de abandono.

### 3.5.2. OCUPACIÓN POR LA CAZA Y PESCA

Los medios de ocupación de las cosas animadas son la caza y la pesca y sólo los animales bravíos que viven por su naturaleza independientes del hombre son *res nullius*, es decir, materia adecuada para la ocupación <sup>248</sup>.

---

<sup>245</sup> De Diego, Clemente. *Op Cit.*, Página 402.

<sup>246</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op Cit.*, Página 311, 312, 313.

<sup>247</sup> Puig Peña, Federico. *Op Cit.*, Página . 214.

<sup>248</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op Cit.*, Página 317.

Comprende éste tipo de ocupación la caza y la pesca y dentro de los animales bravíos que pueden ser adquiridos por éstas se encuentran los terrestres, volátiles o acuáticos. Se llaman animales bravíos o salvajes a los que viven por naturaleza libres e independientes del hombre (fieras y peces). Domésticos son los animales que viven bajo la dependencia del hombre como las gallinas, las ovejas, los perros. Y son animales domesticados, los que por naturaleza son bravíos o salvajes pero han sido acostumbrados a la domesticad y reconocen de alguna forma el mando del hombre, éstos mientras tengan la costumbre de vivir bajo la dependencia del hombre siguen siendo animales domésticos, pero si pierden esta costumbre pasan a ser animales bravíos. La clasificación de los animales es de suma importancia para la ocupación, porque en teoría sólo los animales salvajes pueden ser adquiridos por ocupación, mientras que los animales domésticos son del dominio del dueño y por lo tanto no pueden adquirirse por ocupación.

Así las cosas, la doctrina establece que los animales domésticos son pueden adquirirse por ocupación, porque tienen dueño y el derecho del dueño no termina por el hecho de que el animal se escape o entre en tierras ajenas. Los animales domesticados en tanto conserven la costumbre de vivir bajo dependencia del hombre se ajustan a la misma regla de los animales domésticos, esto es, están bajo el dominio de su dueño y por lo tanto no pueden ser ocupados, pero si pierden la costumbre de vivir independientemente del hombre y recobran su libertad natural, vuelven a su calidad de animales bravíos o salvajes y pueden, entonces, ser objeto de ocupación. Concluye el autor, que sólo los animales bravíos o salvajes pueden ser adquiridos por ocupación, porque pueden ser también ocupados los animales domesticados pero solo si recobran su calidad de bravíos, por perder la costumbre de vivir bajo dependencia del hombre<sup>249</sup>.

---

<sup>249</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, 61.

La ocupación lleva a adquirir la casa por quien haya matado o herido de gravedad a un animal salvaje, o domesticado cuando recupere su libertad<sup>250</sup>. También se adquiere la pesca de los peces y demás seres que habitan en aguas públicas (pesca fluvial) que carecen de dueño y son, apropiables por naturaleza y, se adquieren por ocupación, en cuanto a las aguas de dominio privado, la pesca pertenece al dueño de las tierras<sup>251</sup>.

“La caza se produce cuando el animal bravío o salvaje, viéndose en su libertad natural, fuese tomado muerto o vivo por el cazador, o hubiese caído en las trampas puestas por él. La pesca, por su parte, ocurre cuando el pez fuere tomado por el pescador o hubiere caído en sus redes. Es decir, cuando se haya establecido una relación posesoria respecto de la presa<sup>252</sup>.

### 3.5.3. OCUPACIÓN DE INMUEBLES

Puig Peña<sup>253</sup> dice que es uno de los puntos más discutidos en la doctrina, referente a los modos de adquirir, es el de si los bienes inmuebles pueden o no ser adquiridos por los particulares.

En Guatemala sólo pueden ser adquiridos por ocupación los bienes muebles y los semovientes que no estén al servicio de una finca. Los bienes inmuebles que hayan sido de propiedad privada y dejen de serlo, así como los terrenos baldíos pertenecen al Estado.

---

<sup>250</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op Cit.*, Página 293.

<sup>251</sup> Puig Peña, Federico *Op Cit.*, Página 223.

<sup>252</sup> Navas, Raul. *Op Cit.*, Página 124.

<sup>253</sup> Puig Peña, Federico. *Op Cit.*, Página 214.

### 3.5.4. OCUPACIÓN DE MUEBLES

#### 3.5.4.a. HALLAZGO

Forma de adquisición originaria por la cual se adquiere el dominio de las cosas encontradas o halladas, que no tenga dueño y no tenga señales de haberlo tenido. “La invención o hallazgo es una especie de ocupación por la cual el que encuentra una cosa inanimada que no pertenece a nadie, adquiere su dominio, apoderándose de ella”.<sup>254</sup>

La doctrina distingue varias clases de invención siendo éstas, tesoro, cosas abandonadas y cosas perdidas y extraviadas. Se requiere para que se adquiera por esta forma, que las cosas no presenten señales de dominio anterior o que las cosas cuya propiedad haya sido abandonada por el dueño<sup>255</sup>. Así complementa Alessandri Rodríguez quien dice que se adquieren a raíz o hallazgo las cosas que no pertenecen a nadie, que no han ninguna seña de algún dominio anterior, es necesario que no tengan o hayan tenido dueño<sup>256</sup>.

Se llama invención porque proviene del latín *invenire*, que significa hallar o encontrar. Para que haya invención o hallazgo es necesario los siguientes requisitos, primero, que se trate de cosas inanimadas, segundo que sea una *res nullius*, es decir que no tenga dueño y por último que quien encuentre la cosa se apodere de ella.<sup>257</sup>

Por último De Diego en cuanto a la invención y el hallazgo dice que se refieren a las cosas que no tienen dueño (por nunca haber tenido o por no ser conocido) y son encontradas. La invención se refiere a inmuebles y el hallazgo a muebles<sup>258</sup>.

---

<sup>254</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Página 67,68.

<sup>255</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op Cit.*, Página 610, 611.

<sup>256</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Pagina 68,

<sup>257</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Página 68.

<sup>258</sup> De Diego, Clemente. *Op Cit.*, Página 404.

### 3.5.4.b. OBJETOS ABANDONADOS

Se adquiere la propiedad por ocupación de las cosas abandonadas. El abandono implica la voluntad, por parte del propietario, de perder la propiedad de la cosa, la cosa abandonada es una *res nullius*<sup>259</sup>.

Son cosas abandonadas por su dueño aquellas de cuya posesión se desprende, con la intención de no continuar el dominio de las mismas, es necesario una declaración de voluntad de abandonar, que se trata de una declaración unilateral, y un acto real de desposesión<sup>260</sup>.

Los romanos llamaban a las cosas abandonadas, *res derelictas*, es decir cosas que el propietario abandonaba voluntariamente, con la intención de renunciar expresamente al dominio y, que podían ser adquiridas por el primer ocupante<sup>261</sup>.

De Diego<sup>262</sup> expresa en cuanto al abandono de una cosa, que requiere desapoderamiento de ella con el objeto de renunciar a su propiedad, por lo que no puede haber abandono en las cosas perdidas. El abandono produce la pérdida del dominio de forma inmediata, sin necesidad de ocupación por parte de otro. La cosa que es abandonada adquiere desde el momento de abandono la calidad de *nullius*<sup>263</sup>.

### 3.5.4.c. OBJETOS PERDIDOS

Indica la doctrina que no puede haber ocupación de objetos perdidos, porque las mismas siguen perteneciendo a su dueño, es decir, no son *res nullius*, y aunque al momento sea imposible encontrarlo o determinar de quien se trata, éste solo ha quedado privado de la posesión de las cosas, porque no sabe que se han perdido o no

---

<sup>259</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op Cit.*, Página 296.

<sup>260</sup> Puig Peña, Federico. *Op Cit.*, Página 224.

<sup>261</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Página 68,69.

<sup>262</sup> De Diego, Clemente. *Op Cit.*, Página 405.

<sup>263</sup> De Diego, Clemente. *Op Cit.*, Página 405.

saben en donde se encuentran, pero en ningún momento ha manifestado su intención de desprenderse del dominio y se ha separado de la cosa de forma involuntaria.

Las cosas perdidas no pueden apropiarse. Las misma no se consideran como *res nullius* porque tienen dueño, aunque en el momento no pueda determinarse de quien se trata, no pueden ser tratadas como cosas abandonadas porque se entiende que el alejamiento del sujeto de la cosa no fue voluntario ni con la intención de abandonarlas<sup>264</sup>. Como indica Mazeaud y otros: “El propietario de una cosa extraviada ha perdido la posesión de la misma, puesto que la pérdida del *corpus* implica la pérdida d la posesión de los muebles; pero ha conservado el derecho de propiedad<sup>265</sup>”.

Al respecto Alessandri Rodríguez señala que estas cosas no pueden ser objeto de ocupación, porque no son *res nullius*; porque tienen dueño, pero no se conoce y puede ser que no las reclame, por lo que las legislaciones han establecido formas en que después de llevadas a cabo ciertas diligencias en aras de averiguar quién es el dueño, si éste no las reclama y hace valer sus derechos, pueden éstas cosas adquirirse por ocupación<sup>266</sup>.

#### 3.5.4.d. TESORO OCULTO

Por tesoro se entiende el depósito de cosa mueble, dinero u objetos preciosos, que ha permanecido oculta por cierto tiempo y que no puede determinarse quien fue su propietario, por lo cual ya no tiene dueño y son considerados *res nullius*.

Para los romanos, el tesoro era una cierta cantidad depositada de la que no existía memoria, de quien pudo ser su propietario, de forma que ya no tiene dueño. Trátese de cualquier objeto precioso, y no solo de dinero, que permanece oculto, bajo tierra o de

---

<sup>264</sup> Musto, Nestor Jorge. *Op Cit.*, Pág. 537.

<sup>265</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op Cit.*, Página 296.

<sup>266</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Página 73.



otro modo, durante el tiempo necesario para que se pierda la memoria de quién sea su dueño<sup>267</sup>.

A lo largo del desarrollo del Derecho Romano, la adquisición del tesoro se reguló de formas diferentes. Al principio, se consideraba como un incremento al predio en donde se encontraba, en virtud de la naturaleza del fundo romano, en la que se decía que la propiedad del fundo se extendía a todo lo que estaba dentro de él y por debajo de él. Después, la *lex Iulia y Papia Poppaea*, se aplica para el tesoro, el régimen de los bienes vacantes atribuyendo su propiedad al fisco. Posteriormente Justiniano, otorga la propiedad del tesoro, mitad al dueño del predio donde fue encontrado y la otra mitad al descubridor. Si el lugar es sagrado o religioso, correspondía la propiedad al hallador, pero en todos los casos es importante que el hallazgo sea hecho por casualidad y no de forma predeterminada. Así advertían que la sola *inventio* (es decir, el descubrimiento o hallazgo) era suficiente para adquirir la propiedad del tesoro, diferenciándolo así completamente de la ocupación, porque de ser así correspondería al descubridor la totalidad del tesoro, y de la accesión porque, de ser este el caso, se tendría que reconocer como dueño al propietario del terreno o predio donde fue encontrado<sup>268</sup>.

El tesoro es, toda cosa escondida u oculta sobre la que, como requisito esencial, nadie puede justificar propiedad, y es descubierta por efecto del azar. Se esta rente a una *res nullius* (que puede adquirirse entonces por ocupación) en el caso de que nadie pueda justificar su derecho de propiedad sobre el tesoro. <sup>269</sup>.

Como requisitos para que exista tesoro, señala Puig Peña: Primero, que se trate de un depósito oculto e ignorado; segundo que el depósito sea de dinero u objetos preciosos, en definitiva de cosa mueble y de valor. Y, tercero que la pertenencia del mismo no conste, es decir, que nadie pueda alegar un derecho de propiedad<sup>270</sup>. Planiol y Ripert agregan como condiciones, además de las anteriores, según el Derecho francés, que

---

<sup>267</sup> Iglesias, Juan. *Op Cit.*,. Página 168.

<sup>268</sup> Loc. Cit.,

<sup>269</sup> Mazeaud, Henri y otros. *Op Cit.*,. Página 294.

<sup>270</sup> Puig Peña, Federico. *Op Cit.*,. Página 214.

las cosas deben ser distintas de la cosa que las contiene<sup>271</sup>. Por último Barros Errazuriz<sup>272</sup> y Alessandri Rodríguez<sup>273</sup>, revelan que es necesario que la cosa debe ser una elaborada por el hombre.

En cuanto a la propiedad del tesoro, las legislaciones y doctrinas modernas concuerdan en que, quien descubra un tesoro en su propio terreno adquiere el dominio de él y si el descubridor de un tesoro lo halla en un fundo ajeno es dueño de la mitad de él y la otra mitad corresponde al dueño del predio.

Sin embargo ésta regla fue establecida desde el Derecho Romano por el Príncipe Adriano, quien estableció que si el tesoro se hallaba en terreno ajeno, tenía derecho a la mitad quien descubría y a la otra mitad el dueño del fundo, y ésta parte sólo le correspondía al descubridor si el hallazgo era resultado de la casualidad<sup>274</sup>.

#### 3.5.4.e. CAPTURA BÉLICA

Son consideradas *res nullius* las cosas que se toman en virtud de guerra y pertenecen al adversario. En la antigüedad los grandes imperios, invadían territorios con el objeto de agrandar su poderío, en algunos casos el territorio invadido se resistía e iniciaban batallas o guerras, las cuales al concluir dejaban un gran saldo de cosas sin dueño y eran éstas consideradas *res nullius*, por lo que los ganadores tenían derecho a ocuparlas y adquirir así su propiedad. De igual forma en algún momento de la historia se podían tomar por ocupación las personas, como los rehenes de guerra.

“La captura bélica es el botín que se toma al enemigo en la guerra<sup>275</sup>” .

Hoy en día la guerra es entre Estados y de conformidad con los principios del Derecho Internacional, se respeta la propiedad privada en la tierra y sólo es posible capturar

---

<sup>271</sup> Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Op Cit.*, Página 447.

<sup>272</sup> Barros Errazuriz, Alfredo. *Op Cit.*, Página 313.

<sup>273</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Página 59.

<sup>274</sup> Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Op Cit.*, Página 337.

<sup>275</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *Op Cit.*, Página 72.

(ocupar) las cosas que pertenecen a los Estados beligerantes y no lo que pertenece a los particulares. En el caso del mar, todas las cosas, sean de Estados beligerantes o de particulares pueden ocuparse por captura bélica, con algunas limitaciones establecidas por el Congreso de Paris de 16 de abril de 1856, el cual estableció que la propiedad privada del mar puede ser capturada por el Estado y por la marina de guerra, pero no por los particulares <sup>276</sup>.

---

<sup>276</sup> *Loc. Cit.*,

## CAPÍTULO 4

### 4. EXTINCIÓN DE LOS DERECHOS

#### 4.1. CAUSAS GENERALES DE EXTINCIÓN

Puig Brutau indica que los modos de perder el dominio son los hechos y actos jurídicos que la ley prevé como causa eficiente por la que el dominio u otro derecho real deja de pertenecer a un sujeto determinado <sup>277</sup>.

Para Colin y Capitant la propiedad y todos los derechos reales, se extinguen de un modo absoluto y de un modo relativo. Extinción absoluta se refiere a que el derecho ya no existe más en beneficio de nadie, mientras que, extinción relativa se refiere a que el derecho deja de pertenecer al titular actual para pasar a otra<sup>278</sup>.

Los derechos reales se pierden por quien los posee, cuando de forma voluntaria o involuntaria, deja de ser titular de ellos. Para Manuel Albadejo hay dos causas diferentes, la pérdida, que se refiere a la transmisión de un titular a otro, sin que haya extinción. Y, por otro lado la extinción, que se refiere a la pérdida del derecho por parte del titular<sup>279</sup>, de conformidad con el autor se pueden extinguir los derechos reales por destrucción de la cosa, por quedar ésta fuera del comercio, por renuncia de su titular, por no uso, caducidad, prescripción, consolidación y por causas como la muerte del titular y recuperar la libertad los animales fieros<sup>280</sup>.

---

<sup>277</sup> Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Volumen I. El Derecho Real. La posesión. La propiedad-Sus límites. Adquisición y pérdida. Ejercicio de acciones. Barcelona, España. Bosch, Casa Editorial, S.A., 1994. 4ª edición. Página 381.

<sup>278</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op Cit.*, Página 702.

<sup>279</sup> Albadejo, Manuel. Derecho Civil III. Derecho de Bienes. Volumen Primero, Parte General y derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch, 1977. 3ª edición. Página 291.

<sup>280</sup> Loc. Cit.

## 4.2. RENUNCIA, ABANDONO O DERRELICCIÓN

La renuncia es una declaración de voluntad unilateral y no recíproca, es decir, que no necesita ser comunicada, ni solemne. Puede, según Albadejo, realizarse de forma tácita o expresamente y constituye un acto jurídico unilateral irrevocable<sup>281</sup>. Agrega Puig Peña que la renuncia es la voluntaria dejación o abandono de una facultad tutelada por el Ordenamiento Jurídico, es el abandono o dejación de un derecho<sup>282</sup>.

La renuncia de los derechos reales tiene los siguientes efectos, según Castán Tobeñas: 1º. Si el derecho que se abandona es un derecho real desmembrado de la propiedad, el derecho real es condescendido al titular de la propiedad residual. 2º. Si en una cosa existen varios derechos reales, como el derecho de copropiedad, si uno de los titulares de ese derecho renuncia a él, se aumenta la parte de los otros de forma proporcional. 3º. Si se abdica la propiedad plena, el objeto es deferido al estado como bienes mostrencos o vacantes; pero si el objeto es mueble, se hace *res nullius*, y es propenso a ser adquirido por ocupación<sup>283</sup>.

Abandono es la renuncia abdicativa del derecho de propiedad o cualquier otro derecho real hecho voluntariamente por el titular del mismo, los derechos reales llevan inherente la facultad de abdicar, salvo casos excepcionales, en los que la existencia de un precepto jurídico haga incompatible la renuncia o por estar ligado el derecho a una obligación<sup>284</sup>, porque como dice el ordenamiento civil guatemalteco, no es válida la renuncia en fraude de acreedores.

Castán Tobeñas, indica que existen dos elementos constitutivos del abandono o derrelicción; el elemento subjetivo, que se refiere al *animus derelinquendi*, que es, la voluntad de renunciar a la propiedad de la cosa y el otro el elemento objetivo que es el *corpus derelictionis*, que se refiere al abandono de la posesión de la cosa. La doctrina

---

<sup>281</sup> *Ibid.*, Página 221.

<sup>282</sup> Puig Peña, Federico. *Op Cit.*, Pág. 309.

<sup>283</sup> Castán Tobeñas, Jose. *Op Cit.*, Página 422.

<sup>284</sup> *Ibid.*, Página 419

admite el abandono expreso o tácito de la cosa que constituye la renuncia de los derechos reales, siendo éste una declaración de voluntad que no necesita aceptación por parte de nadie<sup>285</sup>.

Para Puig Peña abandono o renuncia es el acto voluntario de dejación, realizado por el titular de la propiedad u otro derecho real, con ánimo de desposarse del derecho. Es un acto voluntario, debe emanar del titular de la propiedad o derecho real que se pretende abandonar o renunciar y corresponde solamente a aquel que figure frente al dominio y la renuncia supone el abandono del derecho, con intención de despojarse del mismo<sup>286</sup>.

Por el contrario Puig Brutau establece que abandono y renuncia son dos términos que comúnmente se usan como sinónimos, pero que deben distinguirse. Abandono es un acto material de desposesión de una cosa y el derecho que sobre ella se tenía y supone una actuación del sujeto en el sentido de desprenderse de las cosas materiales o la realización de actos que signifiquen que las cosas de que se trate quedan fuera de la esfera de poder de quien era su titular, es entonces, la desposesión de la cosa con la intención de perder la propiedad. El abandono o derrelicción, exige que exista intención de abandonar y exteriorización del abandono, ésta debe consistir en una declaración formal de renuncia o en una conducta concluyente, de forma tal que permita deducir la voluntad de abandonar y como resultado de este abandono la cosa se convierte en *res nullius* y es susceptible de adquirirse por ocupación<sup>287</sup>. Por su parte en la renuncia, como se mencionó anteriormente, se requiere sólo la declaración de voluntad de quien la hace, sin necesidad de algún otro acto de exteriorización de su parte. En los derechos reales se admite que se pierde el derecho desde el momento de la renuncia, sin tener que esperar la desposesión de la cosa, es decir, se entiende que los efectos de la renuncia, se producen después de verificada la misma<sup>288</sup>.

---

<sup>285</sup> *Ibid*, Página 420.

<sup>286</sup> Puig Peña, Federico. *Op Cit.*, Página 256, 357.

<sup>287</sup> Puig Brutau, José. *Op Cit.*, Página 384.

<sup>288</sup> Albadejo, Manuel. *Op Cit.*, Página 223.

## 4.3. DESTRUCCIÓN O PÉRDIDA DEL BIEN

### 4.3.1. DESTRUCCIÓN

Se refiere a la destrucción de la cosa, puede ser destrucción física o material, que se refiere a que deja de existir la cosa objeto del derecho real, por lo que sin objeto se extingue el derecho real, por ser éste un poder inmediato que se ejerce y recae sobre los bienes. Y, una destrucción jurídica, que se refiere a las cosas que dejan de quedar fuera del comercio.

Castán Tobeñas, Colin y Capitant concuerdan en que la destrucción puede ser física en la que opera necesariamente la extinción del dominio, porque sin objeto no puede subsistir el dominio de ningún derecho real y, por otro lado la destrucción jurídica, que tiene lugar cuando subsiste físicamente la cosa, pero deja de pertenecer al dominio privado <sup>289</sup> o la cosa queda fuera del comercio de los hombres<sup>290</sup>.

La destrucción total (física) de la cosa objeto del derecho real, se extingue, pues al ser éste un poder sobre la misma, desaparece el poder al desaparecer el objeto. En el caso de ser una destrucción parcial, subsiste el derecho sobre la parte que no se haya destruido. Si la destrucción es jurídica, por la salida del bien del comercio, el derecho real se extingue, ya que por razones jurídicas, la cosa deja de ser apta para seguir sometida al poder jurídico de los particulares, por lo que se extinguen los derechos que se tuviesen sobre ella <sup>291</sup>.

### 4.3.2. PÉRDIDA

Se refiere a la realización de la función o destino económico de las cosas, se refiere a la imposibilidad sobrevenida de ejercicio del derecho de conformidad con su función económica, por lo que se pierde el derecho real. Puig Brutau expresa que la pérdida se

---

<sup>289</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Op Cit.*, Página 422.

<sup>290</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op Cit.*, Página 703.

<sup>291</sup> Albadejo, Manuel. *Op Cit.*, Página 220.

equipara con la pérdida jurídica que sucede cuando la cosa queda fuera del comercio y continúa manifestando que se extinguen un derecho real cuando acaece la pérdida total de la cosa objeto de la relación jurídica<sup>292</sup>.

#### 4.4. CONFUSIÓN Y CONSOLIDACIÓN

Por consolidación, en términos generales, se entiende la reunión de todos los derechos en una misma persona.

En cuanto a la consolidación en los derechos reales, entienden la doctrina, que los derechos reales limitativos de dominio ajeno se extinguen cuando la titularidad de uno y otro derecho se reúnen en una misma persona<sup>293</sup>.

Para Colin y Capitant la consolidación es una causa de extinción común a todas las desmembraciones de la propiedad, en particular al usufructo y a las servidumbres, que son derechos reales de mero goce, porque se reúne en una misma persona las dos cualidades de usufructuario y propietario, y en el caso de las servidumbres se extingue cuando el fundo dominante y el fundo sirviente se reúnen en uno mismo<sup>294</sup>.

Los derechos reales en cosa ajena ( o bien, los de mero goce o de garantía) se pueden extinguir también por consolidación, es decir, por la reunión de la propiedad y del derecho real en cosa ajena en una misma persona, esto es que, ambas titularidades coincidan en una sola persona<sup>295</sup>. Por ejemplo al reunirse la calidad de usuario y propietario o de predio sirviente y dominante o en el caso de los derechos reales de garantía, acreedor y deudor en una misma persona.

La consolidación, es la reunión en una mano de la propiedad y del derecho real limitativo objeto de la relación jurídica.

---

<sup>292</sup> Puig Brutau, José. *Op Cit.*, Página 382.

<sup>293</sup> *Ibid.*, Página 383.

<sup>294</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op Cit.*, Página 707.

<sup>295</sup> Albadejo, Manuel. *Op Cit.*, Página 233, 234.



#### 4.5. NO USO Y PRESCRIPCIÓN

Colin y Capitant indican que el usufructo y las servidumbres, están sometido a una causa especial de extinción común, la prescripción extintiva<sup>296</sup>, que se refiere la pérdida de un derecho por el transcurso del tiempo; en este caso se entiende que los derechos reales de mero goce se extinguen por prescripción adquisitiva por que ya no le es útil o ha renunciado a prevalerse de ella, y se produce si por el plazo establecido en ley, el derecho permanece inactivo y no es ejercitado por su titular ni reconocido por el sujeto obligado<sup>297</sup>.

Por no uso, según Albadejo, se extinguen los derechos reales en cosa ajena, susceptibles de posesión, por no se extingue por no uso el derecho de propiedad. El no uso se da cuando el titular de un derecho no saca fruto, no llena o satisface con él el interés que tiene que cubrir, es decir, el titular no aprovecha u obtiene rendimiento del mismo<sup>298</sup>, se fundamenta la extinción por no uso en que el sentido y fin del derecho es usarlo y se crea el derecho para satisfacer cierto fin y, según el autor, de no usarse se extingue el derecho.

#### 4.6. MUERTE DEL TITULAR

Los derechos reales se pueden extinguir por muerte del titular, en este sentido, es importante aclarar que no todos los derechos reales se pierden por muerte del titular, porque existen ciertos derechos que se pueden transmitir a través de la sucesión hereditaria después de la muerte del titular y éstos forman parte de la masa hereditaria. Pero, existen ciertos derechos, que por su naturaleza se extinguen al momento de la muerte del titular. Por ejemplo el derecho real de goce y disposición, la propiedad, no se extingue por muerte del titular y puede el bien objeto del derecho, transmitirse a los sucesores del causante. Pero por ejemplo, el caso del usufructo, uso o habitación el derecho se extingue por la muerte de quien tiene a favor el derecho, es decir, en el

---

<sup>296</sup> Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op Cit.*, Página 708.

<sup>297</sup> Albadejo, Manuel. *Op Cit.*,. Página 229.

<sup>298</sup> Loc., Cit.

caso del usufructo se extingue el derecho con la muerte del usufructuario, porque es un derecho personal, de igual forma se da en el uso y habitación si muere el usuario o el habitante. Y existe a este respecto, también la salvedad, que si quien muere es el obligado, no se extingue el derecho real, por ejemplo no se extingue el usufructo con la muerte del propietario del bien.

#### 4.7. EXTINCIÓN Y PÉRDIDA DEL DOMINIO

#### 4.8. REVOCACIÓN DE LA PROPIEDAD

Por revocación de la propiedad entendemos la destrucción y cancelación de la propiedad, por invalidación de la enajenación, por lo que resurge el dominio de quien transmitió la propiedad, por las razones sobrevenidas.

Indica Puig Peña que revocación de la propiedad hace referencia a cualquier causa de disolución del vínculo jurídico que une al hombre con las cosas que le pertenecen. No sólo la revocación en sentido estricto, sino también las distintas causas rescisorias de la propiedad, que pueden ser porque falto algún elemento fundamental en la adquisición o porque alguno de los elementos se encuentra afectado por un vicio o defecto que invalide el título de adquisición o puede suceder que el contrato fuere totalmente perfecto y sobrevengan causas posteriores<sup>299</sup>.

En cuanto a la revocación de derechos reales, Puig Bruteau indica que es la facultad de una persona para fijar la pérdida de un derecho real para el titular actual y para que regrese a patrimonio de quien lo transmitió. Esto es, la restitución a quien enajenó del derecho que había transmitido. Así, la revocación, se da cuando un derecho real, existente en virtud de un título perfecto se resuelve y desaparece por una causa posterior a la constitución y que no fue previsto por este acto<sup>300</sup>.

---

<sup>299</sup> Puig Peña, Federico. *Op Cit.*, Página 316. .

<sup>300</sup> Puig Brutau, José. *Op Cit.*, Página 384.

#### 4.9. EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA

Expropiación se refiere a la privación de la propiedad privada, llevada a cabo por el Poder Público, en virtud de existir beneficio social, interés colectivo y utilidad colectiva, obligando al propietario a ceder su derecho. “La expropiación es la privación del dominio privado, decidida por la Administración en aras de una causa de utilidad pública (del Estado) o simplemente de un interés social. Mediante previa indemnización.<sup>301</sup>”

La expropiación implica para el propietario la pérdida del dominio de su cosa, pero dotándolo de una indemnización a cambio, una remuneración económica por el valor que la propiedad supone.

La doctrina conviene en que el Estado actúa para el efectivo cumplimiento de sus fines y por ser de utilidad pública.

Magallón Ibarra, acertadamente, indica que la mayoría de las Constituciones consagran como un derecho fundamental el derecho de propiedad, pero a la vez regula como garantía o límite a éste derecho, la expropiación<sup>302</sup>. Es el caso de Guatemala, que regula en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la propiedad privada, y establece: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

Sin embargo, establece la Constitución un límite o garantía a éste derecho, la expropiación, regulada en el artículo 40 del mismo cuerpo legal que literalmente reza: “

---

<sup>301</sup> Castan Tobeñas, Jose. Derecho Civil Español, Comun y Floral. Tomo Segundo, Derecho de Cosas. Volumen Primero. Los derechos reales en general. El dominio. La posesión. Madrid, España. Reus, S.A., 1992. 14ª edición. Página 428.

<sup>302</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Op. Cit.*, 341, 342.

*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.*

*Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta 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”.*

Los derechos reales se pueden extinguir por expropiación forzosa de la cosa sobre la que recaen. Expropiación en sentido estricto significa privar de la propiedad, pero el término se utiliza para designar el acto por el cual el Estado priva de un poder patrimonial, pudiendo ser la propiedad u otros derechos patrimoniales<sup>303</sup>.

---

<sup>303</sup> Albadejo, Manuel. *Op. Cit.*, Página 236.

## **CAPÍTULO 5**

### **5. LEGISLACIÓN COMPARADA**

En el presente capitula se establece de forma clara y concreta las diferencias y similitudes entre la legislación civil de Guatemala, Centro América, México, España y Argentina, en relación a la regulación de la adquisición y extinción de derechos reales, la accesión y la ocupación, de forma que, se comparen los artículos que cada código le dedica a tales instituciones.

#### **5.1. Código Civil de Guatemala:**

**El Código Civil de Guatemala**<sup>304</sup> no regula de forma específica y determinada en un título, capítulo o artículo lo relativo a la adquisición y extinción de derechos reales, sin embargo el Libro Segundo de dicho cuerpo legal, De los Bienes, La Propiedad y demás Derechos Reales, contempla la propiedad, los modos de adquisición, como lo son la Ocupación, la Accesión y todas sus modalidades. El Libro Segundo se divide en cinco títulos, siendo el título I, De los bienes; el título II, De la propiedad; el título III, Usufructo, Uso y Habitación; Título IV, De las Servidumbres y Título V, Derechos Reales de Garantía.

La ocupación se encuentra fundamentada en el Capítulo VI, título I y Libro II, denominado de la Propiedad por Ocupación en donde se regula la ocupación, objetos perdidos, objetos abandonados, tesoro, ocupación de semovientes, caza y pesca de los artículos 589 al 611. La ocupación de conformidad con el Código Civil guatemalteco procede en cuanto a semovientes o cosas muebles (exclusivamente) que no pertenecen a ninguno, mientras que los inmuebles no pueden ser adquiridos por ocupación, en virtud que los que no pertenecen a propiedad privada serán del Estado. Por lo que de conformidad con la regla general establecida, en cuanto a que sólo semovientes y cosas muebles pueden ser adquiridas por ocupación, el artículo 591

---

<sup>304</sup> Jefe del Gobierno de la República. Código Civil. Decreto-Ley 106.

indica que pueden ser objeto de ocupación, las piedras, conchas y otras sustancias que se encuentren en las riberas del mar, los ríos, arroyos que sean de uso público y que no tengan señales de haber pertenecido a alguien con anterioridad. Pueden adquirirse por ocupación las cosas cuyo dueño abandona voluntariamente.

La adquisición de propiedad a través del tesoro, se regula a partir del artículo 592 , en donde se estipula que el tesoro encontrado en terreno propio pertenece íntegramente al descubridor, si un tesoro es descubierto en terreno ajeno se divide por partes iguales entre el dueño del terreno y quien haya hecho el descubrimiento, siempre y cuando el descubrimiento haya sido fortuito, o cuando la búsqueda se realice con permiso del dueño del terreno, de tal suerte prohíbe el Código la búsqueda de tesoro en terreno ajeno, sin permiso escrito del dueño.

Los bienes muebles o semovientes que parecieren estar extraviados, deberán ser presentados a la autoridad municipal más cercana al lugar del hallazgo por quien lo encontrase, la autoridad deberá ponerlo en conocimiento del público para que se puedan presentar a reclamar su dominio, si transcurrido el plazo nadie lo justifica, se procederá a la venta en pública subasta. Si aparece el dueño, éste debe pagar los gastos y un abono del diez por ciento del valor de la cosa o del producto de la venta a quién lo hubiese hallado. Si quien lo halla no lo pone a disposición de la autoridad, perderá su derecho a remuneración y quedará sujeto a los daños y perjuicios que puede deducir el propietario, además de la sanción penal que por tal corresponda, siendo ésta el Delito de Apropiación Irregular, por estar tipificado que quien tomaré dinero u otro bien mueble que encontraré perdido y no le pertenezca o quien habiendo encontrado un tesoro lo tomaré en todo o en parte, el cual es sancionado con prisión de dos meses a dos años y multa de cincuenta a dos mil quetzales, de conformidad con el artículo 273 del Código Penal<sup>305</sup>.

Además son susceptibles de adquirir a través de ocupación por la caza y la pesca, los bienes animales bravíos o salvajes. El artículo 600 indica que sólo se puede cazar en

---

<sup>305</sup> Código Penal, Decreto Número 17-73.

tierras propias o con permiso del dueño, siendo necesario éste, únicamente si las tierras estuvieren cercadas, plantadas o cultivadas. Si se contraría ésta disposición, lo que cace será para el dueño además de indemnización que deberá pagar por todo perjuicio causado, el Código regula aspectos relativos a determinar a quién le pertenece el producto de la caza, dependiendo las circunstancias en que ésta se llevo a cabo y remite a los reglamentos sobre la materia, en este caso en Guatemala se regula la caza a través del Decreto Número 36-2004 del Congreso de la República, Ley General de Caza y el Decreto 80-2002 del Congreso de la República, Ley General de Pesca y Acuicultura.

La accesión es regulada en el capítulo IX, título I, del Libro II del Código Civil, del artículo 655 al 702, capítulo en donde además se regula el aluvión, la avulsión, mutación de cauce, la formación de isla, frutos, especificación, adjunción, mezcla y edificación, siembra y plantación. El Ordenamiento Civil de Guatemala en cuanto a la accesión estipula que los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de las cosas que produce, además indica que lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta. En cuanto a la accesión por incorporación a bienes inmuebles, el Código Civil señala que pudo ser hecha con buena o con mala fe y dependiendo de la intención de quien edificó, sembró o plantó o del propietario del terreno, se deducirá la responsabilidad y la propiedad sobre lo que se incorporó.

El artículo 669 regula las accesiones ocasionadas por las aguas y cuando ésta son de dominio público como en el caso de terrenos que se unen o retiran, islas formadas o que se formen en la zona marítimo terrestre. Los cauces de ríos que queden abandonados por variación natural del curso de las aguas, pertenecen al dueño del predio ribereño, pero si se abre un nuevo cauce en terreno privado, éste será del dominio público y el dueño del terreno recobrará su propiedad siempre que vuelva a quedar seco. Por avulsión conserva la propiedad de los terrenos arrastrados violentamente por la fuerza de las aguas a terrenos ajenos, siempre y cuando ejerza su derecho en el término de seis meses, de no ejercerlo pierde su propiedad a favor del dueño del terreno a que se agregó la proporción arrancada. Por el contrario, pertenece

a los dueños de los terrenos ribereños todo acrecentamiento que reciban de forma paulatina por accesión o sedimentación de las aguas.

La accesión por incorporación a bienes muebles, se encuentra normada a partir del artículo 686. Cuando dos cosas muebles de dueños distintos se unen de manera que forman una sola, el propietario de la cosa principal adquiere lo accesorio, pagando por su valor, es cosa principal la de mayor valor y de no poderse determinar la de mayor valor el código civil establece las reglas para acordar a quien de los dueños pertenecerá, solución que se desprende de las reglas que el Derecho Romano estableció.

## **5.2. Código Civil de la República de El Salvador**

El **Código Civil de la República de El Salvador**<sup>306</sup> regula de lo relativo a los modos de adquisición y extinción de los derechos reales, la accesión y la ocupación en los artículos siguientes del libro segundo: de los bienes, de su dominio, posesión, uso y goce.

En cuanto a los modos de adquisición de los derechos reales, el código civil de El Salvador únicamente indica que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, de conformidad con lo establecido en el Título VI, del libro segundo, específicamente en el artículo 651. El Código Civil no establece ningún precepto en relación a los modos de extinción.

La accesión está regulada en el Título V, del libro segundo, el cual se encuentra dividido en cuatro capítulos, del artículo 624 al 650, los cuales comprenden lo relativo a la accesión, el aluvión, avulsión, mutación de cauce, formación e isla, frutos, especificación, edificación, siembra y plantación, adjunción y mezcla.

---

<sup>306</sup> Ministerio de Gobernación. Presidente de la República de El Salvador. Decreto Ley. Código Civil de la República de El Salvador.



La ocupación, de conformidad con dicho ordenamiento civil está regulado en el título IV, del libro segundo, en un único capítulo que comprende del artículo 587 al 623, en el cual se dispone acerca de la ocupación, objetos perdidos y abandonados, el tesoro, la ocupación de semovientes, la caza y la pesca.

### **5.3. Código Civil de la República de Honduras:**

El **Código Civil de la República de Honduras**<sup>307</sup> al igual que el de Guatemala, no regulan de forma específica o en algún artículo en particular los modos de adquisición y extinción de los derechos reales.

En cuanto a la accesión el Código Civil de Honduras en su libro dos, de los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce, dedica el título IV a la accesión, y el artículo 634 indica a qué se refiere la accesión. El título IV, se divide en cuatro capítulos, los cuales abarcan del artículo 635 al 659, y regulan lo relativo a el aluvión, avulsión, mutación de cauce, formación de isla, frutos, edificación, plantación y siembra, especificación, adjunción y mezcla.

La ocupación está regulada en el título V, del libro segundo, del artículo 660 al 696 y se estipulan las reglas en caso de ocupación, objetos perdidos, tesoros, caza y pesca.

### **5.4. Código Civil de la República de Nicaragua:**

El **Código Civil de la República de Nicaragua**<sup>308</sup> en cuanto a la adquisición de los derechos reales, dedica el título III, de los modos de adquirir, del libro II, de la propiedad, modos de adquirirla y sus diferentes modificaciones, que comprenden del

---

<sup>307</sup> Corte Suprema de Justicia República de Honduras. Decreto No. 76-1906. Código Civil.

<sup>308</sup> El Presidente de la República de Nicaragua. Decreto Código Civil de Nicaragua.

artículo 655 al 723 que se dedica a hablar detalladamente de la ocupación, los objetos perdidos, objetos abandonados, tesoro, ocupación de semovientes, caza y pesca.

En relación a la accesión el ordenamiento civil nicaragüense el título II, capítulo II del Libro II, regula lo relativo al derecho de accesión, del artículo 622 al 654 en donde estipula la accesión, aluvión, avulsión, mutación de cauce, formación de isla, frutos, edificación, plantación y siembra, especificación, adjunción y mezcla.

### **5.5. Código Civil de Costa Rica:**

El **Código Civil de la República de Costa Rica**<sup>309</sup> en su parte conducente regula lo relativo a la adquisición y extinción de derechos reales, la accesión y la ocupación de forma breve, sin entrar en detalles en las distintas instituciones jurídicas objeto de estudio.

En cuanto a los modos de adquisición el dedica el Título VIII de los modos de adquirir el dominio, capítulo único, del libro II, de los bienes y de la extensión y modificaciones de la propiedad, del artículo 480 al 484, en donde regula que la propiedad de muebles e inmuebles por convenio entre las partes con el objeto de transmitirla y se verifica a través de la tradición.

La accesión está regulada en el artículo 505, en el cual se estipula lo que comprende el derecho de accesión, el Código regula lo relativo a la edificación, plantación o siembra, la especificación, adjunción y mezcla en los artículos 506 a 518. Importante es mencionar que el Código no regula los frutos, el aluvión, avulsión, mutación de cauce o formación de isla.

---

<sup>309</sup> Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Ley número 30. Código Civil.

Regula dicho ordenamiento jurídico civil lo relativo a la ocupación en el título IX de la ocupación, de los artículos 485 al 504 en donde establecen los preceptos que conciernen a la ocupación, los objetos abandonados, tesoro, caza y pesca.

## **5.6. Código Civil de la República de México:**

El **Código Civil Federal de la República de México**<sup>310</sup> no tiene ninguna estipulación concreta en cuanto a los modos de adquisición y extinción de derechos reales.

En el libro segundo, de los bienes, título cuarto, de la propiedad, establece lo relativo a la accesión, y del artículo 886 al 932 se contempla la accesión en su acepción general, el aluvión, avulsión, mutación de cauce, formación de isla, frutos, edificación, plantación y siembra, la especificación, adjunción y mezcla.

En cuanto a la ocupación, el Código Civil mexicano no establece en artículo específico alguno el concepto y preceptos generales de la ocupación, sin embargo el Código regula lo relativo a los objetos perdidos o abandonados (bienes mostrencos) en los artículos 774 y 775; el tesoro en el artículo 875 a 885, la ocupación de semovientes en el artículo 854, 870, 871 y 974. La caza y la pesca están regulados en el artículo 856 a 869.

## **5.7. Código Civil de la República de Argentina**

El **Código Civil de Argentina**<sup>311</sup> es un ordenamiento civil completamente diferente y más completo, en cuanto a la regulación de los derechos reales en el libro III de los derechos reales. En cuanto a los modos de adquisición y extinción de los derechos reales, el libro III, título IV, artículo 2502 regula los modos por los que se constituyen los derechos reales. En cuanto a la extinción de los derechos reales, los artículos 2604

---

<sup>310</sup> El Presidente Constitucional de la República. H. Congreso de la Unión por Decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926 y de 3 de enero de 1928. Código Civil Federal de la República de México.

<sup>311</sup> Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso. Código Civil de la Nación de Argentina. Ley 340.

al 2610, regulan la extinción del derecho de propiedad. Los artículos 3947 al 3949 regulan la prescripción como un modo de extinción y liberación de los derechos reales.

La accesión está regulada en el artículo 2520, de igual forma el aluvión y avulsión están regulados del artículo 2571 al 2586, no se ocupa el Código de lo relativo a la mutación de cauce y formación de isla. La edificación, siembra y plantación, construcción, frutos, especificación, adjunción y mezcla están regulados del artículo 2519 al 2597.

La ocupación, objetos abandonados, tesoros, caza y pesca están contenidas en los preceptos de los artículos 2527 al 2566.

### **5.8. Código Civil de España**

Regula el **Código Civil de España**<sup>312</sup> de forma concreta y completa lo relativo a la adquisición de derechos reales, la accesión y la ocupación. Sin embargo no contempla lo relativo a los modos de extinción de los derechos reales.

El artículo 609, del libro III, de los diferentes modos de adquirir la propiedad, establece que la propiedad se adquiere por ocupación, la propiedad y demás derechos sobre bienes se adquieren y transmiten por la ley, donación, sucesión testada e intestada y pro ciertos contratos mediante la tradición, así como la prescripción.

En cuanto a la accesión la normativa jurídica civil, en el libro segundo, de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones, capítulo II, del derecho de accesión, artículos 353 al 382, en donde se estipulan preceptos que disponen la accesión, aluvión, avulsión, mutación de cauce, nuevo cauce, formación de isla, frutos, edificación, siembra y plantación, especificación, adjunción y mezcla.

---

<sup>312</sup> Ministerio de Gracia y Justicia. Real Decreto de 24 de julio de 1889.

La ocupación se encuentra regulada en el libro III, de los diferentes modos de adquirir la propiedad, Título I , de la ocupación, artículos 610 al 617, la ocupación, los objetos abandonados, ocupación de semovientes, caza y pesca. El tesoro está regulado en los artículos 351 y 352.

## 6. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

Difícil tarea es uniformar lo relativo a la adquisición y extinción de derechos reales, la accesión y la ocupación en las legislaciones. En el presente capítulo se dará una visión sobre la forma en que la legislación de Guatemala, Centro América, México, Argentina y España regulan dichos temas.

### ADQUISICIÓN DE LOS DERECHOS REALES

En cuanto a la adquisición de los derechos reales, el Código de Guatemala, al igual que los de México y Honduras no listan o enumeran de forma alguna los modos de adquisición, por su parte el Código Civil de El Salvador en el título IV artículo 651 estipula que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y que consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro. El Código Civil de Nicaragua regula en el título III de los modos de adquirir, del libro II la ocupación como el modo de apropiare de los animales y otras cosas que nunca han tenido dueño. Mientras Costa Rica regula en el título VIII los modos de adquirir el dominio y estipula que la propiedad de muebles e inmuebles se transmite por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, la tradición es el modo por el que se adquiere eficazmente el dominio, además el artículo 484 indica que además del convenio, son modos de adquirir el dominio la ocupación, la accesión, la herencia o legado y la prescripción. La legislación Civil española en el artículo 609 señala que la propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmite por la ley, donación, sucesión testada e intestada y a consecuencia de ciertos contratos por la tradición, así mismo se puede adquirir por la prescripción. Por último a el Código Civil de Argentina regula de manera bastante completa lo relativo a los derechos reales, en el artículo 2502 estipula que los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley, todo contrato o disposición de voluntad que constituyese otros derechos reales valdrá solo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer. Más adelante en el artículo 2524 enumera como modos de adquisición el dominio la apropiación, la especificación, la accesión, la tradición, la percepción de los frutos, la sucesión en los derechos del propietario y la prescripción.

## MODOS DE EXTINCIÓN

En cuanto a los modos de extinción de los derechos reales la legislación Civil de Guatemala, España, México y Centro América no regula de forma alguna formas en que se pueden perder dichos derechos, no se encuentra ningún artículo, capítulo o título que indique formas en que se extinguen los derechos reales. El Código Civil de Argentina regula la tradición traslativa de domino en los artículos 2601, 2602 y 2603 y establece que la tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio, los únicos derechos que pueden transmitirse por la tradición son los que son propios del que la hace. El capítulo V del mismo cuerpo legal establece lo relativo a la extinción del dominio y en su artículo 2604 relata que el derecho de propiedad se extingue por la destrucción o consumo total de la cosa o cuando ésta es puesta fuera del comercio, así mismo la propiedad de los animales salvajes o domesticados acaba cuando recuperan su libertad, así mismo la propiedad se pierde cuando la ley atribuye a una persona, a título de transformación, accesión o prescripción, la propiedad de una cosa perteneciente a otra. Se pierde también por abandono de la cosa, por enajenación de la cosa y por transmisión judicial del dominio o expropiación por necesidad o utilidad pública.

## ACCESIÓN

La accesión es ampliamente regulado por los Códigos Civiles objeto de estudio, el Código de España, Argentina, Nicaragua, Honduras y México indican que la propiedad de los bienes da derecho o se extiende por accesión a todo lo que ellos producen, se los une o incorpora, natural o artificialmente. Por su parte el Código Civil de Guatemala y el de El Salvador añaden a la accesión lo relativo a los frutos, de tal forma que el Código de Guatemala indica que los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce, y el de El Salvador dice que la accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o se junta a ella, los productos de las cosas son frutos naturales o civiles. Por último el Código Civil de Costa Rica expresa que el derecho de propiedad no se limita a la superficie de

la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a los que está debajo.

## ALUVIÓN

Por aluvión se entiende el acrecentamiento o incremento que reciben los fundos ribereños paulatinamente e insensiblemente por efecto de la corriente de las aguas. Así lo entienden la legislación civil de Guatemala, México, Argentina, España y Centro América que todas concurren en que aluvión es el acrecentamiento paulatino e insensible que reciben las heredades ribereñas, importante mencionar que cada Código establece por lo menos alguno de los requisitos de ser un incremento paulatino o insensible, de tal forma el aluvión está definido en Guatemala en el artículo 679; En México en el artículo 908; El Salvador artículo 630; Honduras artículo 640; Nicaragua artículo 638; España artículo 366 y Argentina artículo 2572. La única excepción es el Código Civil de Costa Rica que no tiene estipulación alguna en cuanto al aluvión.

## AVULSIÓN

Avulsión se refiere al modo de adquirir el dominio que se produce por la fuerza o avenida del río que arranca de forma violenta una porción conocida de terreno y la transporta a otro, conservando la propiedad el propietario de la porción arrancada, así lo regulan los Códigos Civiles objeto de estudio, en los artículos conducentes. Guatemala establece lo relativo al avulsión en el artículo 676; México artículo 910; El Salvador artículo 633; Honduras artículo 643; España artículo 368 y Argentina artículo 2583. El Código Civil de Costa Rica no regula el fenómeno de avulsión de ninguna forma.

## MUTACIÓN DE CAUCE

En relación a la mutación de cauce, los ordenamientos jurídicos de Guatemala, España y Nicaragua establecen que los cauces de los ríos quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas y que pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva de cada uno, si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños la nueva línea divisora correrá equidistante de unas y



otras. En México el artículo 912 remite a la Ley sobre Aguas de Jurisdicción Federal para determinar a quién pertenecen los cauces abandonados de los ríos federales que varíen de curso y el artículo 914 establece que los cauces abandonados por corrientes de agua que no sean de la Federación, pertenecen a los dueños de los terrenos por donde corren las aguas. Por su parte el Código Civil de El Salvador y Honduras indican que si un río varía de curso, podrán los propietarios riberaños, con permiso de la autoridad competente, hacer las obras necesarias para restituir las aguas a su cauce y la parte que quedará en seco, accederá a las heredades contiguas. Mientras que el Código Civil de Costa Rica y Argentina no hacen mención alguna a lo relativo a la mutación de cauce.

#### FORMACIÓN DE ISLA

La formación de isla es regulada en El Salvador y Honduras, en relación a que las nuevas islas que se formen en el mar territorial o en ríos y lagos navegables pertenecerán al Estado, además el artículo 637 y 647 respectivamente indican las reglas acerca de las nuevas islas que no pertenezcan al Estado. México, España y Nicaragua al respecto regulan que son del dominio del poder público las islas que se formen en los mares adyacentes a las cosas y en los ríos navegables y flotables pertenecen al Estado. Por su parte Guatemala en el artículo 678 indica que las islas que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en las rías, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas en cada una, o las de ambas márgenes si la isla se encuentra en medio río, por lo que se divide por la mitad. Argentina y Costa Rica no hacen pronunciación en cuanto a las nuevas islas.

#### OCUPACIÓN

La ocupación, que es un modo originario de adquirir la propiedad, está regulado por las legislaciones en materia civil indicando que la ocupación es una forma de apropiarse de las cosas, todas concuerdan en que las cosas que se pueden adquirir por ocupación son aquellas que no son objeto de dominio anterior. De esta forma Guatemala en el artículo 589 y Costa Rica, artículo 485, expresamente indican que por la ocupación puede adquirirse el dominio de las cosas muebles que no pertenecen a ninguno

(subrayado es propio). Mientras que El Salvador y Honduras indican que por ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes del país ni por el Derecho Internacional. Nicaragua en el artículo 655 explica un poco más e indica que es lícito apropiarse por ocupación de animales y otras cosas que no han tenido dueño y que están abandonadas o perdidas, salvo limitaciones contenidas en la ley. De igual forma el Código Civil Español indica que se adquieren por ocupación los bienes que carecen de dueño, como los animales objeto de caza y pesca, el tesoro y las cosas muebles abandonadas. Por último El artículo 2527 del Código Civil de Argentina establece que son susceptibles de apropiación por ocupación, los animales de caza, peces, cosas que se hallen en el fondo de los mares o ríos, las conchas, corales, entre otras, las sustancias que el mar o ríos arrojan siempre que no tengan señales de dominio anterior, el dinero y objetos voluntariamente abandonados, animales bravíos o salvajes y los domesticados que recuperen su libertad.

## OBJETOS PERDIDOS Y ABANDONADOS

En relación a los objetos perdidos y abandonados, el Código Civil de Guatemala y el de Nicaragua hacen una división clara entre objetos perdidos y objetos abandonados. En Guatemala objetos perdidos, según el artículo 596, se contempla que el que encontrare un mueble o semoviente al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore, deberá presentarlo a la autoridad municipal más próxima al lugar donde tuviese lugar el hallazgo para que la autoridad lo haga del conocimiento público y transcurrido el tiempo sin que alguien reclame su dominio se proceda a la venta en pública subasta. Y el artículo 599 estipula que no se presumen abandonadas las cosas arrojadas por los navegantes al agua o aire para aligerar la nave ni los despojos hechos por siniestro. Por su parte el Código Civil de Nicaragua establece el artículo 690 que las cosas abandonadas pueden ser ocupadas libremente por quien las halle y el artículo 693 que quien hallare cosa perdida no está obligado a tomarla, pero de hacerlo, tiene las obligaciones del depositario. El Código Civil de México, no hace división entre los bienes perdidos o abandonados y el artículo 774 establece que son bienes mostrencos los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore en los

artículos siguientes se regula el procedimiento que debe llevar a cabo quien encuentre cosa abandonada o perdida. Mientras que el Código Civil de El Salvador y el de Honduras estipulan en los artículos 610 y 683 respectivamente lo relativo al procedimiento a llevar en caso de encontrar especie mueble al parecer perdida. Costa Rica, al respecto sólo contempla que las cosas muebles de dueño desconocido son de quien las ocupe, si pasado desde que el hallazgo se anunciare por tercera vez en el periódico oficial nadie las reclama como suyas. De igual forma el Código Civil español en el artículo 615 y subsiguientes regula que quien encontrare cosa mueble, que no sea tesoro, debe restituirla a su anterior poseedor y si éste no fuere conocido el mismo artículo advierte el procedimiento a llevar frente a la autoridad competente. Por último el Código Civil de Argentina establece que la aprehensión de las cosas muebles sin dueño o abandonadas, hecha por persona capaz de adquirir es un título para adquirir el dominio de ellas. Y por último dice que son cosas abandonadas por el dueño aquellas cuya posesión se desprende materialmente, con la mira de no continuar en el dominio de ellas.

## TESORO

Por tesoro se entiende toda cosa escondida u oculta sobre la cual nadie puede justificar su propiedad por el paso del tiempo. Las legislaciones Civiles de México, artículo 875; El Salvador artículo 606; Honduras artículo 679; Costa Rica artículo 500 y España artículo 352 indican de forma bastante similar que se entiende por tesoro las monedas, joyas, alhajas, dinero u otros objetos preciosos elaborados por el hombre que ha estado largo tiempo oculto o escondido sin que conste pertenencia legítima, memoria o indicio de su dueño. Por su parte el Código Civil de Guatemala se limita a establecer cómo resolver el problema del descubrimiento o hallazgo de tesoro en terreno propio o terreno ajeno, siendo que si se encuentra en terreno propio pertenece íntegramente al descubridor, pero para buscar tesoro en terreno ajeno debe hacerse con permiso escrito del dueño. De igual forma el Código Civil de Nicaragua en su artículo 702 contempla que quien encontrare enterrado o escondido depósito de oro, plata o cualquier objeto de algún valor, de dueño desconocido observará lo dispuesto en los artículos relativos a objetos perdidos o abandonados. Argentina por su parte,

indica en el artículo 2551 que se entiende por tesoro todo objeto que no tiene dueño conocido y que está oculto o enterrado en un inmueble.

## 7. CONCLUSIONES

1. El Derecho Romano es sin lugar a dudas la base para nuestro Derecho actual, el Derecho Romano se dividió en *Ius Civile*, que aplicaba para los ciudadanos romanos y el *Ius Gentium* con aplicación práctica para el pueblo romano, quienes no eran considerados como ciudadanos del Imperio Romano. Además esta división sirvió para regular los demás derechos, como el derecho de propiedad y los demás derechos relacionados con las personas y su vinculación con las cosas, como lo son los derechos reales. Desde el Derecho Antiguo, se reguló lo relativo a la ocupación y la accesión, siendo importante para el Derecho Romano resolver las controversias entre los romanos por razón de su propiedad y las formas de adquirir la misma.
2. Los modos de adquirir los derechos reales tanto en la doctrina como en los ordenamientos civiles objeto de estudio del presente trabajo de investigación se regulan de forma diversa y poco clara. La doctrina establece como modos de adquirir los derechos reales, que en ciertas legislaciones son considerados modos de adquirir el dominio, es decir, regulan los modos de adquirir el dominio, mismos que son además modos de adquirir la propiedad y demás derechos reales, la accesión, la ocupación, la prescripción, la sucesión hereditaria, los contratos y la ley.
3. La accesión es un modo originario de adquirir la propiedad por el cual todo lo que se une o incorpora al suelo pasa a formar parte de él, por el principio de *superficies solo cedit*. La legislación civil de Argentina, España, México y Centro América concuerdan en que todo lo que se une o incorpora al suelo de forma natural o artificial pasa a formar parte y ser propiedad del propietario del suelo, que se reputa como principal. Además dentro de la accesión se estipula lo relativo a la accesión de muebles a inmuebles como lo es la edificación, construcción, plantación o siembra que es ampliamente tratado por los códigos civiles objeto de estudio del presente trabajo, dando a través de ciertos preceptos legales

soluciones a situaciones en donde interviene la buena mala fe de quienes edifican o siembran así como de los propietarios de los fundos. De igual forma la doctrina y el ordenamiento civil soluciona controversias que se pueden suscitar entre propietarios de dos muebles que se unen.

4. La ocupación es y siempre ha sido el modo originario de adquirir la propiedad por excelencia. Desde el Derecho Romano, la ocupación es una forma de apropiarse de las cosas que no tienen dueño, es decir, *res nullius*. En la actualidad la ocupación continua siendo una forma de adquirir el dominio y propiedad de las cosas que no tienen dueño, sin embargo sólo las cosas muebles pueden adquirirse por ocupación, y los bienes inmuebles que no tengan dueño, son propiedad del Estado. La ocupación además se extiende a las cosas perdidas o abandonadas, que la legislación resuelve un procedimiento ante las autoridades para encontrar el dueño y de no reclamar ninguno su propiedad se procede a la subasta pública. De igual forma se regula lo relativo a la caza y la pesca, pero de forma más limitada, porque en la mayoría de países existen leyes especiales que regulan estas figuras. Sin olvidar lo relativo al tesoro, que sin lugar a dudas es una figura que su regulación se remonta a la antigüedad, en donde era común que quien tuviese riquezas, objetos preciosos, dinero, joyas o alhajas las escondiera con el objeto de conservarlas en caso de guerras o en caso de morir y no tener a quien heredar.
  
5. La extinción de los derechos reales fue difícil de tratar porque tanto la doctrina como la legislación en materia civil han tratado poco el tema, en la doctrina ha dicho que los modos de extinguir los derechos reales y la propiedad son la renuncia o abandono, la destrucción o pérdida del bien, la confusión y consolidación, no uso y prescripción, muerte del titular, y en cuanto a la extinción de la propiedad la extinción y pérdida del dominio, revocación de la propiedad y expropiación. Sin embargo los códigos civiles de Guatemala, México, España y Centro América no definen o enumeran de forma alguna lo relativo a la extinción de derechos reales, por el contrario el Código Civil Argentino si determina como formas en que se extinguen o pierden los derechos reales puede ser por tradición,

al recobrar su libertad los animales, por ser las cosas puestas fuera del comercio o cuando por la ley dejan de ser propiedad de una persona, así como por abandono de la misma, enajenación de la cosa y transmisión judicial del dominio.

6. Los derechos reales son de vital importancia en la vida jurídica de las personas, porque están directamente relacionados con obligaciones y derechos sobre las cosas, que afectan el patrimonio de las personas, que es de los derechos que los seres humanos tienen más interés en tutelar y en poder establecer soluciones prácticas y justas en los casos en que dichos derechos se vean perturbados ya sea de forma natural o por la intervención del hombre.

## 8. RECOMENDACIONES

1. Que la Escuela de Estudios Judiciales imparta capacitaciones en cuanto a las soluciones doctrinarias y legales en relación al Derecho comparado en cuanto a los modos de adquisición y extinción de los derechos reales, así como la accesión y la ocupación para que los jueces tengan mayor visión en cuanto a soluciones prácticas y justas en este tipo de controversias.
2. La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales debería impartir talleres para especialización y actualización en temas de accesión y ocupación, que son temas de actualidad y aplicación práctica hoy en día, pero que han quedado en el olvido y sin modernización por considerarse menos importantes en la adquisición de la propiedad y demás derechos reales.
3. Que el Colegio de Abogados y Notarios imparta capacitaciones a profesionales del Derecho en cuanto a la aplicación de doctrinas y Derecho Comparado para crear o extinguir derechos reales, los diferentes contratos que dan origen a los derechos reales, así como la sucesión testamentaria y las disposiciones legales en cuanto a cómo se adquieren o extinguen los mismos.



## 9. REFERENCIAS

### 9.1. Bibliográficas

- 9.1.1. Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derechos Reales*. Guatemala. Editorial Serviprensa, S.A., 2009. 2ª Edición.
- 9.1.2. Albadejo, Manuel. *Derecho Civil III. Derecho de Bienes. Volumen Primero, Parte General y derecho de Propiedad*. Barcelona, España. Librería Bosch, 1977. 3ª edición. Universidad Rafael Landívar, Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 346 A325d
- 9.1.3. Alessandri Rodríguez, Arturo. *Derecho Civil. Primer Año. Tomo segundo. De los Bienes. Versiones Taquigráficas tomadas en la clase de Derecho Civil*. Santiago, Chile. Editorial Zamorano y Caperan, 1937. Universidad Francisco Marroquín. Biblioteca Ludwig Von Mises. D346. A371. V.2
- 9.1.4. Argüello, Luis Rodolfo. *Manual de Derecho Romano. Historia e instituciones*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea, 1992. 3ª edición. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 340.54 A694
- 9.1.5. Barros Errázuriz, Alfredo. *Curso de Derecho Civil. Primer Año. Según el Programa aprobado por la Facultad de Derecho de la Universidad del Estado*. Santiago, Chile. Editorial Nacimiento, 1930. 4ª edición.
- 9.1.6. Carrasco Perera, Ángel (Director) y otros. *Derecho Civil; Introducción; Derecho de la persona; Derecho Subjetivo; Derecho de Propiedad*. Madrid, España. Editorial Tecnos (Grupo Anaya, S.A.), 2004. 2ª edición. Universidad Francisco Marroquín Biblioteca Ludwig Von Mises. D346. D431d.
- 9.1.7. Castin Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Floral. Tomo Segundo, Derecho de Cosas. Volumen Primero. Los derechos reales en general. El*

*dominio. La posesión.* Madrid, España. Reus, S.A., 1992. 14ª edición. Universidad Francisco Marroquín. Biblioteca Ludwig Von Mises. D. 346.46. C346. V.2 prt.1.

**9.1.8.** Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil. Bienes, patrimonio y derechos reales. Serie Personas y bienes.* Volumen 2. México. Editorial Jurídica Universitaria, 2002. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 347 C696

**9.1.9.** D'Ors, Álvaro. *Derecho Privado Romano.* Pamplona, España. Ediciones Universidad de Navarra, S.A (EUNSA), 1977. 3ª edición. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 349.209 D717

**9.1.10.** De Cossío, Alfonso. *Instituciones de Derecho Civil 2. Derechos Reales. Derecho de familia y Sucesiones.* Madrid, España. Editorial Alianza Editorial, S.A., 1975. Universidad Francisco Marroquín. Biblioteca Ludwig Von Mises. D346. C836 V.2.

**9.1.11.** De Diego, Clemente. *Instituciones de Derecho Civil Español.* Tomo I. Introducción. Parte General. Propiedad. Derechos Reales. Madrid, España. Artes Gráficas Julio San Martín, 1959. Universidad Rafael Landívar, Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 346.46 D559

**9.1.12.** Díez-Picazo, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen Tercero. Las Relaciones Jurídico-Reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión.* Madrid, España. Editorial Civitas, 1995. 4ª edición. Universidad Francisco Marroquín Biblioteca Ludwig Von Mises. D346. D 568.4 V.3.

**9.1.13.** Escriche, Joaquín. *Diccionario de Legislación y Jurisprudencia.* Corregida notablemente y aumentada con nuevos artículos, notas y adiciones sobre el

- Derecho Americano, por Don Juan B. Guim. Librería de Rosa, Bourent y C. Paris, 1854.
- 9.1.14.** Iglesias, Juan. *Derecho Romano*. Madrid, España. Editorial Ariel, S.A., 1999. 12ª edición. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 340.54 I123
- 9.1.15.** Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil. Tomo IV Derechos Reales*. México. Editorial Porrúa, 2001. 2ª edición. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 346 M188 v.4
- 9.1.16.** Mariani de Vida, Marina. *Derechos Reales*. Argentina. Biblioteca Jurídica Argentina, 2004. 7ª edición.
- 9.1.17.** Mazeaud, Henri y otros. *Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda. Volumen IV, Derechos Reales Principales: El Derecho de Propiedad y sus Desmembraciones. Traducción de: Luis Alcalá-Zamora y Castillo*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América, 1969. Universidad Francisco Marroquín. Biblioteca Ludwig Von Mises. D346. M476ei V.4 – PT.2
- 9.1.18.** Molinario, Alberto D. *Derecho Patrimonial y Derecho Real*. Buenos Aires, Argentina. Editorial e Impresora La Ley, Sociedad Anónima. 1965.
- 9.1.19.** Musto, Néstor Jorge. *Derechos reales. Tomo I*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea, 2000. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 346.8204 M991.
- 9.1.20.** Navas, Raúl. *Derechos Reales de Propiedad, Uso y Goce*. Argentina. Oxford Press Argentina, S.A., 1999. Universidad Francisco Marroquín. Biblioteca Ludwig Von Mises. D 346.6 N322

- 9.1.21.** Petit, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción de D. José Fernández González.* México. Editorial Porrúa, 1993. 10ª edición. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 340.54 P 489.
- 9.1.22.** Planiol, Marcel y Georges Ripert. *Derecho Civil. Primera Serie. Volumen 8.* Traducción de: Leonel Pereznieta Castro. México, Editorial Oxford University Press México, S.A., 2000. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 340.56 B582 v.8
- 9.1.23.** Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo III. Volumen I. El Derecho Real. La posesión. La propiedad-Sus límites. Adquisición y pérdida. Ejercicio de acciones.* Barcelona, España. Bosch, Casa Editorial, S.A., 1994. 4ª edición.
- 9.1.24.** Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español. Tomo II Derechos Reales.* Pamplona, España. Editorial Aranzandi, 1974. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 346.946 P979c
- 9.1.25.** Ravinovich-Berkman, Ricardo D. *Derecho romano.* Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea. 2001. Universidad Rafael Landívar. Biblioteca Dr. Isidro Iriarte, S.J. 340.45 R116

## **9.2 Normativas**

- 9.2.1** Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Ley número 30. Código Civil.
- 9.2.2** Consejo de Estado de Colombia. Sección Tercera. Sentencia No. 13001-23-31-000-2001-0051-01 (AP). Fecha de resolución 06 de marzo de 2013.
- 9.2.3** Corte de Constitucionalidad de Guatemala. Inconstitucionalidad en Caso Concreto No. 175-91. Sentencia de fecha 03 de septiembre de 1991.

- 9.2.4** Corte Suprema de Chile, Sala Primera (Civil). Recurso de Casación de Fondo. Causa No. 6774/2007. Resolución No. 8255 de fecha 24 de marzo de 2009.
- 9.2.5** Corte Suprema de Chile, Sala Tercera (Constitucional). Recurso Sentencia Rechaza Casación de Fondo. Causa No.334/2011. Resolución No. 9253 de fecha 30 de enero de 2013.
- 9.2.6** Corte Suprema de Justicia de Colombia, Sala de Casación Civil y Agraria. Recurso Extraordinario de Casación Expediente No. 5155. Sentencia de fecha 28 de marzo de 2000.
- 9.2.7** Corte Suprema de Justicia de Guatemala, Cámara Civil. Expediente de Recurso de Casación No. 36-1999. Sentencia de fecha 09 de septiembre de 1999.
- 9.2.8** Corte Suprema de Justicia de Guatemala, Cámara Civil. Expediente de Recurso de Casación No. 236-2010. Sentencia de fecha 04 de julio de 2011.
- 9.2.9** Corte Suprema de Justicia de Guatemala, Cámara Civil. Expediente de Recurso de Casación. Sentencia de fecha 15 de mayo de 1986.
- 9.2.10** Corte Suprema de Justicia de Perú, Sala Civil Permanente. Recurso de Casación Expediente No. 001695-2002. Sentencia de fecha 03 de diciembre de 2003.
- 9.2.11** Corte Suprema de Justicia República de Honduras. Decreto No. 76-1906. Código Civil.
- 9.2.12** El Presidente Constitucional de la República. H. Congreso de la Unión por Decretos de 7 de enero y de 6 de diciembre de 1926 y de 3 de enero de 1928. Código Civil Federal.

**9.2.13** El Presidente de la República de Nicaragua. Decreto Código Civil de Nicaragua.

**9.2.14** Jefe del Gobierno de la República. Código Civil. Decreto-Ley 106.

**9.2.15** Ministerio de Gobernación. Presidente de la República de El Salvador. Decreto Ley. Código Civil de la República de El Salvador.

**9.2.16** Ministerio de Gracia y Justicia. Real Decreto de 24 de julio de 1889.

**9.2.17** Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso. Código Civil de la Nación de Argentina. Ley 340.

**9.2.18** Tribunal Supremo – Sala Primera de lo Civil, Madrid, España. Recurso de Casación Sentencia No. 246/2007 de fecha: 28 de febrero de 2007.

### **9.3. Electrónicas**

**9.3.1.** Biblioteca Jurídica Virtual de la Universidad Nacional Autónoma de México. Flores, Imer. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. *Sobre la Teoría de los Derechos Reales de Óscar Morinuea: A propósito de la disputa Savigny-Jhering acerca de La Posesión*. México. Consultado el 07 de junio de 2014 en la página Web: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1855/15.pdf>

**9.3.2.** Leitaó Álvarez-Salamanca, Francisca. “La formación histórica del modo de adquirir denominado accesión”. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*. No. 29, julio 2007. Valparaíso, Chile. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Página 61 a 117. Consultado en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-68512007000100002](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512007000100002)

## **9.4Otras**

**9.4.1** Bravo de Mancilla, Guillermo. “El automatismo en la accesión inmobiliaria”.

*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. No. 729, enero 2012. Madrid, España. Colegio de Registradores de la Prpiedad, Página 43 a 109.

**9.4.2** Díez Picazo, Luis. “La modificación de las relaciones jurídico-reales y la teoría de la accesión”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. No.455, Julio-Agosto 1966. Madrid, España. Colegio de Registradores de la Propiedad, Página 829 a 863.

**9.4.3** Hernández Crespo, Carlos. “La accesión invertida”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. No. 491, agosto 1972. Madrid, España. Colegio de Registradores de la Propiedad. Página 729 a 766.

**9.4.4** Ruiz-Rico Ruiz, José Manuel y Paula Castaños Castro. “La accesión industrial inmobiliaria en la jurisprudencia”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. No. 740, Noviembre 2013. Madrid, España. Colegio de Registradores de la Propiedad. Página 3871 a 3945

## 10. ANEXOS

	Guatemala	México	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	España	Argentina
<b>Modos de adquisición</b>	--	--	657	--	655	480 484	609	2502 2505
<b>Modos de extinción</b>	--	--	--	--	--	--	--	2604 a 2610
<b>Accesión</b>	655 a 558	886	624	634	621	505	353	2520
<b>Aluvión</b>	679	908	630 a 632	640	638	--	366 369	2571 a 2582
<b>Avulsión</b>	676	910	633	643	639 640	--	368	2583 a 2586
<b>Mutación de cauce</b>	673 a 675	912 914	635	645 646	641 643	--	370	--
<b>Formación de isla</b>	678	913	578	660	655 721	--	371 373	--
<b>Ocupación</b>	589	--	587	660	655	485	609	2527



					721	487	610 611	
<b>Objetos perdidos</b>	596			683	692	--	--	--
<b>Objetos abandonados</b>		774 775	610 a 612		690 691	501	615	2525 2526 2529
<b>Tesoro</b>	592 a 595	875 885	606 a 609	679	619 620	497 a 500	351 352	2551 a 2566