

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**LA ACCIÓN REIVINDICATORIA COMO MEDIO DE DEFENSA DEL
DERECHO DE PROPIEDAD EN EL PROCESO CIVIL SALVADOREÑO**

TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO(A) EN
CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

GUEVARA AVELLÁN, EVELYN JUDITH
MIRANDA, JUAN ADILIO
VALLE BARAHONA, CINDY YOSELIN

DOCENTE ASESOR:

DR. SAÚL ERNESTO MORALES

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, ABRIL DE 2018

TRIBUNAL CALIFICADOR

Master Wilmer Humberto Marín Sánchez.

Presidente

Licdo. Manuel Alejandro Cea Morales

Secretario

Dr. Saúl Ernesto Morales

Vocal

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

Maestro Roger Armando Arias

RECTOR

Ing. Nelson Bernabé Granados

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

Dr. Manuel de Jesús Joya Abrego

VICERRECTOR ACADEMICO

Maestro Cristóbal Ríos

SECRETARIO GENERAL

Licdo. Rafael Humberto Peña Morín

FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

Dra. Evelyn Beatriz Farfán Mata

DECANA

Dr. José Nicolás Ascencio Hernández

VICEDECANO

Msr. Juan José Castro Galdámez

SECRETARIO

Licdo. René Mauricio Mejía Hernández

DIRECTOR DE LA ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS

Licda. Digna Reina Contreras de Cornejo

DIRECTORA DE PROCESOS DE GRADUACIÓN

Licda. María Magdalena Morales

**COORDINARORA DE PROCESOS DE GRADUACIÓN DE LA ESCUELA DE
CIENCIAS JURÍDICAS**

AGRADECIMIENTOS

A Dios por acompañarme siempre en mis días, y por las oportunidades que me brinda cada día para poder seguir adelante, por la familia que me dio, por la fortaleza y sabiduría para cumplir una meta más.

A mis padres por estar siempre apoyándome y brindándome su Amor incondicional, por haberme formado como la persona que soy en la actualidad, por creer en mí y apoyarme en cada decisión que he tomado en mi vida, por enseñarme y llevarme en el camino de la superación.

A mis hermanas por ser un apoyo siempre, por guiarme, por su tiempo, por sus consejos y por creer siempre en mí.

A una persona especial, por su amor y compañía, por su motivación, por su ayuda incondicional, y por enseñarme a ser una persona auténtica y a perseguir mis sueños.

A mis compañeros de tesis por su esfuerzo y dedicación para poder culminar el presente trabajo, por su amistad y por sus palabras de motivación.

A nuestro asesor de tesis por su paciencia y apoyo, por guiarnos y confiar en nuestras capacidades.

GUEVARA AVELLÁN, EVELYN JUDITH

Agradezco a mi Padre Celestial, y a Nuestro Señor Jesucristo, que en su bondad, amor y misericordia me brindo las fuerzas y sobre todo me ha prestado la vida para seguir dándole gracias, por sus bendiciones.

A mi madre, quien ha sido mi motivo para llegar hasta este momento y me ha impulsado con su ejemplo y palabras de aliento cuando más lo necesite, noches de desvelo que la hice pasar todo con la finalidad de alcanzar este logro.

A mi abuela y tío, quien con mucho esfuerzo de una manera u otra siempre estuvieron ayudándome con sus consejos y ánimos para terminar mi carrera.

A mis hermanos, que en momentos de flaqueza me brindaron su apoyo para continuar y no darme por vencida en los problemas que se me presentaron en el transcurso de mis estudios.

A amado, el cual me ha brindado su amor, apoyo y tolerancia en las horas de espera de mis clases y sus palabras que han sido parte para luchar por lo que me propuse.

A mi asesor, quien con suma paciencia nos sacó adelante para lograr este último peldaño de nuestra carrera.

Y a mis amigas, quienes estuvieron presentes en todo el transcurso de la carrera, sobrepasando alegrías, tristezas y logros como este y otros alcanzados y a mis Catedráticos por formarme para incorporarme al mundo profesional.

VALLE BARAHONA, CINDY YOSELIN

INDICE

RESUMEN.....	i	
SIGLAS Y ABREVIATURAS.....	ii	
INTRODUCCIÓN.....	iii	
CAPITULO I		
ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LOS MECANISMOS DE DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....		1
1.1 Edad Antigua.....	1	
1.2 Edad Media.....	14	
1.2.1 El Feudalismo.....	14	
1.3 Edad Moderna.....	19	
1.4 Edad Contemporánea o Actual.....	21	
1.5 El Derecho de Propiedad en América.....	25	
1.5.1 Origen del Derecho de Propiedad en América del Sur.....	25	
1.5.2 Origen del Derecho de Propiedad en América del Norte.....	26	
1.6 El Problema de la Tenencia de Tierra en El Salvador.....	28	
1.6.1 Desarrollo de la Reforma Agraria de 1980.....	33	
1.6.2 Primera Fase de la Reforma Agraria.....	37	
1.6.3 Segunda Fase de la Reforma Agraria.....	39	
1.6.4 Tercera Fase de la Reforma Agraria.....	40	
CAPITULO II		
LA ACCION REIVINDICATORIA COMO MEDIO DE DEFENSA AL DERECHO DE PROPIEDAD.....		52
2.1 Generalidades de la Acción Reivindicatoria.....	52	
2.2 Concepto y Definición de la Acción Reivindicatoria.....	54	
2.3 Requisitos de Procedencia de la Acción Reivindicatoria.....	57	
2.4 El Dominio en Relación a la Acción Reivindicatoria.....	62	

2.5 Legitimación Activa y Pasiva en la Acción Reivindicatoria.....	63
2.6 La Reivindicación como Acción y como Reconvención.....	67
2.7 Cosas que pueden Reivindicarse.....	68
2.7.1 Cosas Corporales e Incorporales.....	68
2.8 Cosas Muebles compradas por el poseedor.....	69
2.8.1 Cosas Singulares.....	70
2.9 Prueba de las vías derivativas.....	71
2.10 Prueba por la prescripción del dominio adquirido derivativamente.....	72
2.11 Prueba por las presunciones judiciales del dominio adquirido derivativamente.....	74
2.12 La prueba testimonial y el dominio.....	77
2.13 Excepciones que puede oponer el demandado.....	78
2.13.1 Falta de Legitimación Activa por parte del actor.....	79
2.13.2 Falta de prueba del derecho del dominio, o de identidad de la cosa que se pretende reivindicar.....	79
2.13.3 La Cosa Juzgada.....	80
CAPITULO III	
LA ACCION REIVINDICATORIA CON RELACION A OTRAS ACCIONES PROTECTORAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	
3.1 Modos de Adquirir el Dominio.....	81
3.1.1 La Ocupación.....	83
3.1.2 La Accesión.....	84
3.1.2.1 Accesión de Frutos: Procedencia y Efectos Jurídicos.....	85
3.1.2.2 Clases de Accesión.....	86
3.1.3 La Tradición.....	87
3.1.4 La Prescripción.....	91
3.2 Análisis de las Acciones Posesorias con el Código Civil Salvadoreño.....	93
3.2.1 Relación de las Acciones Posesorias con la Acción Reivindicatoria....	94

3.3 Acción de Petición de Herencia en relación a la Acción Reivindicatoria.....	95	
3.4 Acción de Deslinde ejecutando la Acción Reivindicatoria.....	98	
3.5 Acumulación de las Acciones Reivindicatoria y de Deslinde.....	102	
3.6 La Usurpación como delito en contra del Derecho de la Propiedad y el procedimiento que se lleva a cabo para ejecutarla.....	105	
3.7 Procedimiento Penal.....	107	
3.8 Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles.....	110	
CAPITULO IV		
ANALISIS DE LA LEGISLACION CIVIL SALVADOREÑA CON RESPECTO AL PROCEDIMIENTO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.....		114
4.1 Procedimiento Civil.....	114	
4.2 Desarrollo del Procedimiento Civil, sus Fases y Etapas.....	116	
4.3 Jurisprudencia Relacionada.....	142	
CONCLUSIONES.....	147	
RECOMENDACIONES.....	149	
BIBLIOGRAFÍA.....	151	
ANEXOS.....	156	

RESUMEN

La tenencia de la tierra ha sido un problema en el transcurso de la historia en lo que respecta a la igualdad, ya que siempre los que han tenido el poder han acaparado la mayor parte y las mejores condiciones y los que tienen pocas posibilidades económicas se les han vulnerado sus derechos.

Es por ello el interés en el tema para estudiar diferentes costumbres y cumplimientos en las respectivas leyes de los diferentes países y culturas; retomando antecedentes históricos, haciendo reseña en relación a los Germanos, en la edad antigua que fueron equitativos, en cuanto a la distribución de la tierra ya que la compartían en común y lo único que les pertenecía era el lugar en el que habitaba.

En la actualidad el derecho de la propiedad se continúa violentado y la problemática aún sigue existiendo, se observan injusticias relacionadas a su tenencia.

Entre otros puntos encontramos como el campesino ha sido siempre el más vulnerable y el que ha sufrido las consecuencias ya que a pesar de la existencia de nuevas leyes o Decretos en algunos casos no se ha logrado legalizar su derecho a la tierra, la cual les fue adjudicada en el proceso de la Reforma Agraria, ya sea por falta de recursos del Estado o falta de nuevas leyes que los impulsaban. De esta manera se detallarán las diferentes problemáticas, conclusiones y recomendaciones que se determinan para su erradicación en un futuro.

LISTA DE SIGLAS Y ABREVIATURAS

SIGLAS.

AID:	Agencia Internacional para el Desarrollo
BT:	Banco de Tierra.
CPCM	Código Procesal Civil y Mercantil
CNR:	Centro Nacional de Registros.
FINATA:	Financiera Nacional de Tierras Agrícolas.
FGR:	Fiscalía General de la República
ICR:	Instituto de Colonización Rural.
ISTA:	Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria.
LPEGPR:	Ley Especial Para la Garantía de la Propiedad Regular de Inmuebles
MAG:	Ministerio de Agricultura y Ganadería.

ABREVIATURAS

C.C	Código Civil
CPn	Código Penal
CP Pn	Código Procesal Penal
D.L.	Decreto Legislativo
D.O.	Diario Oficial
Inc.	Inciso
Ord.	Ordinal
Ref.	Referencia
v.gr	Verbi gracia

INTRODUCCIÓN

La acción reivindicatoria es un mecanismo legal que ayuda en la protección del derecho de propiedad, el presente trabajo se desarrolla con la finalidad de establecer la manera en la cual a través del tiempo se ha violentando dicho derecho hasta la actualidad y los medios que han surgido para su protección.

En vista que aún siguen dándose casos de vulneración a este derecho, y existiendo problemáticas con base al derecho de propiedad e instituciones que están llevando a cabo este tipo de problemas, una de ellas es, el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria el cual tiene un arduo trabajo por resolver situaciones en el campo Agrario y a la vez en la vía procesal que son ventilados a través de procesos; ya sean estos en el campo civil en donde se emplean las acciones de protección de propiedad y otra la cual es objeto de estudio la acción reivindicatoria. Por otro campo del derecho se puede observar en el área penal la figura de la usurpación que puede ser ejercida como una acción que va en contra del derecho de propiedad para ello el desarrollo de dicha temática.

En el capítulo uno, trata los antecedentes históricos y la problemática de la tenencia de la tierra a lo largo del tiempo, en vista de ser necesario conocer cómo ha surgido el derecho a la propiedad, ya que en primer momento no se encontraba legislado debido a la existencia de personas, clases sociales o regímenes encargados de gobernar que no lo permitían, por lo cual ha sido necesaria e importante la evolución del derecho de propiedad, y su defensa para el caso de El Salvador.

Dicha investigación se enfoca en el desarrollo de la Reforma Agraria, ya que en su momento se brindaron soluciones al problema de la desigualdad del derecho de propiedad, en cooperación con otras instituciones como el Centro Nacional

del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, siendo esta la encargada de llevar un control registral de los dueños de la tierra para que en caso de existir una vulneración al derecho de propiedad hayan medios que garanticen y amparen que ese derecho no puede ser vulnerado.

En el capítulo dos, se enfoca al mecanismo de protección de la propiedad como lo es la acción reivindicatoria; con dicha figura se busca la restitución en caso de haber sido privado del derecho, pero para ello es necesario conocer la manera en que se debe acceder al aparato jurisdiccional para hacer valer dicha acción, estableciéndose, los requisitos que se necesitan para tener la facultad de solicitar la restitución de un bien que se alega como propio, se hace relevancia que en El Salvador, no solo se tiene la Acción Reivindicatoria como mecanismo de protección al derecho de propiedad, puesto que encontramos otras figuras que buscan la protección o recuperación del derecho que se tiene sobre un determinado bien.

En el capítulo tres se establecen otras figuras que tienen una similar finalidad, buscando el cumplimiento de dicho derecho y haciendo reseña en casos tales como de inmuebles que se hayan obtenido de mala fe, haciendo uso de medios violentos para obtenerlo; haciendo remembranza en el decreto veintitrés de manera expédita el cual su finalidad es la recuperación de bienes inmuebles que han sido ilegalmente habitados por personas que dicho decreto llama invasores.

En el capítulo cinco se determinan las formas de violación de la propiedad ya sea en el área penal como la figura jurídica de la usurpación y como mecanismo de protección en el área civil la acción reivindicatoria, ya que se desarrolla el procedimiento respectivo para llevar a cabo su ejecución, y el procedimiento administrativo y judicial por parte del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, incorporando de manera breve a manera de ejemplificación un proceso

que se llevó acabo siendo este a favor de la parte que interpone la acción reivindicatoria como medio de defensa de su derecho de propiedad; quedando este plasmado en dicha sentencia, en el cual se demuestra que la acción reivindicatoria en efecto cumple con la finalidad de brindar protección al derecho de propiedad, cuando se cumple con los requisitos de la misma, el juzgador debe garantizar la restitución del bien inmueble del cual se está desposeído.

En relación a la jurisprudencia que sirve como base de doctrina legal como casos prácticos y mejor comprensión de la presente investigación; se hace remembranza de todo lo indagado se plasman las conclusiones luego del estudio de este tema, que son producto de la experiencia y conocimiento adquirido, siendo en la actualidad la realidad jurídica y social del país; a la vez recomendaciones que son fundamentales en dicha información, ya que ayudan para buscar salidas para un mejor desarrollo y aplicación del tema y de las leyes que garantizan el derecho de la seguridad jurídica en relación al derecho de propiedad ya que a lo largo del tiempo la desigualdad continua existiendo y aún sigue existiendo la injusticia en cuanto a violentar lo que respecta al Derecho de la Propiedad.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA TENENCIA DE TIERRA Y LOS MECANISMOS DE DEFENSA DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El derecho de propiedad desde épocas antiguas siempre han existido problemáticas en cuanto a la tenencia de la tierra, para ello ha sido necesario la creación de diferentes mecanismos de protección a dicho derecho; pero es necesario conocer como ha sido el desarrollo histórico y como se ha legislado en el transcurso del tiempo, por lo que en sus antecedentes están

1.1 Edad Antigua

En los Pueblos Primitivos la familia monogamica como la que hoy se conoce no existía, la gente se agrupaba en clanes o gens¹, que eran grupos de familiares ligados por un parentesco agnático, es decir, por la línea materna. Descendían de un mismo ancestro común del cual llevaban el apellido; habilitaban tierras comunales, y cada clan o gens compartía un lugar aislado, las mujeres se casaban con hombres de otras gens, que no vivían en el clan con ellas y cuando los esposos comenzaban a convivir con sus esposas los hijos se aíslan en sitios cerrados, de uso exclusivo de esa familia y los clanes comenzaban a ser patriarcales solo un hombre, el padre, el paterfamiliae², estaba a cargo de esa familia, que a su vez, con otras, formaba el clan de ancestros comunes y un

¹ Guillermo Cabanellas. *Diccionario de Derecho Usual*, Sexta Ed. 1968. Tomo II. GENS. Grupo familiar que desciende por vía masculina de un tronco común, el cual constituye el Jefe de la Comunidad de Sangre. Esta célula social primitiva, compartía el culto, tenía cierto aspecto político y admitía a algunos extraños como "clientes", sometidos a la dependencia del Jefe de la GENS. Sociológicamente resulta difícil establecer distinción precisa entre GENS y CLAN. Esta agrupación u organismo social constituyó base del Estado Primitivo en las antiguas Grecia y Roma.

² PATER FAMILIA, Padre de familia. Según Ulpiano, quien tiene dominio en su casa, aunque no tenga hijos, pues con tales palabras no se designa solamente a la persona, más bien su Derecho.

hombre, el patriarca era el jefe del clan de varias familias el lugar que habitaban dejaba de ser poco a poco comunal y comenzaba a heredarse en sucesión entre los hijos de la misma familia esas tierras eran llamada patria, por ser la tierra del padre. En la gens iroquesa, la propiedad de los difuntos pasaba a los demás miembros de la gens, pues no debía salir de ésta³.

Pero no solo las gens fueron la manera antigua de organización, pues a lo largo de esa época se conocieron diferentes imperios, entre los cuales tenemos:

El Imperio Babilónico estaba gobernado por un Rey, que era la autoridad absoluta en el territorio. En la historia de Babilonia el más destacado de ellos fue el Hammurabi que reinó en los años de 1790-1750 a.C aproximadamente.

Además de su importancia como conquistador, este rey redactó el código de Hammurabi, que es el primer conjunto de leyes de la historia, que se refiere a la propiedad, en su base jurídica se menciona de manera esporádica el despojamiento de la propiedad de un señor dueño, es el caso donde menciona en una de sus leyes de que si un señor imputa a otro señor prácticas de brujería, pero no las puede probar, el acusado de brujería irá al río y deberá arrojar al río si el río logra arrastrarlo, su acusador le arrebatará su hacienda, pero si este señor ha sido purificado por el río saliéndose él sano y salvo, el que le imputó de maniobras de brujería será castigado con la muerte y el que se arrojó al río arrebatará la hacienda de su acusador, en este sentido en donde se refleja el posicionamiento de una persona no siendo dueño del bien por un hecho ajeno viene y despoja al verdadero dueño de su bien.

A la vez en la Ley 23 del citado Código, hace responsable subsidiario al Estado en caso de robo de una propiedad cuando no se atrapase al ladrón.

³ Federico Engels, *El Origen de la Familia, la Propiedad y el Estado*, 3ª Ed, (México: Editores Mexicanos S.A. 1980) 94-95

Más explícita, aún, es la Ley 32, que claramente hace referencia a la propiedad de bienes raíces, dándoles un carácter de inviolabilidad, incluso en el sentido que no se puede proceder a la enajenación ni para pagar un rescate.

Quizás el Código se exprese de forma rudimentaria y exagerada en lo relacionado a la imposición de pena a aquellos individuos que atentasen contra la propiedad, pero de esa manera se aplicaba en los años 1793-1750 a.C.

En Egipto todos los bienes eran de pertenencia del Faraón, en cambio, entre los griegos se reconoció la existencia de la propiedad privada.

Suelen decir los tratadistas que el concepto de propiedad egipcia no tiene nada que ver con el concepto romano eso es cierto, pero tampoco aclararía nada el que se pareciera en cuanto al concepto teórico. No sabemos hasta qué punto tiene razón TychoMrsich cuando afirma que "la interpretación jurídica de las propiedades, nos autoriza a sacar la conclusión de que el Estado del Imperio Antiguo no se organiza desde arriba, de manera puramente absolutista, antes bien parece que al mismo tiempo crece de abajo hacia arriba desde células jurídico-políticas".

En la Historia del antiguo Egipto, la propiedad pasó por diferentes etapas, desde una socialización de la propiedad, hasta la propiedad plena, pasando por un sistema que por sus características bien pudiere asemejarse con el sistema feudal que imperaría en Europa muchos siglos más tarde.

Precisamente, los períodos de más florecimiento y desarrollo de Egipto, coincidirían con aquéllos en que la titularidad de la propiedad era más plural.

Entre la III y IV dinastía, poseían tierras que rondaban las 50 hectáreas. En estas tierras había caseríos con siervos que trabajaban y que debían estar

vinculados al suelo de alguna manera, el problema era que parte de esas propiedades eran donaciones reales y no existían acuerdos entre los especialistas sobre si todas las donaciones eran revocables o no.

Los Griegos en relación a la propiedad, tuvieron dos tendencias; por una parte, la relativa a la región donde estaba ubicada Esparta, como ciudad predominante; por otra, la correspondiente a la región de Atenas.

En la región de Esparta, la sociedad era extremadamente estricta, el predominio del Estado sobre el hombre era evidente, de manera que la propiedad de la tierra pertenecía al Estado, quien la distribuía entre los ciudadanos, de acuerdo con la formación de la mediana posesión, no sobrepasando las 15 hectáreas de promedio.

Los espartanos, fueron, además quienes más se resistieron a la introducción de las prácticas comerciales.

En la región de Atenas, donde la sociedad era más democrática, las relaciones comerciales adquirirían cada vez más importancia, cohabitando en casi igual medida con las agrarias, con predominio de la pequeña propiedad privada rural.

Parece que fueron los griegos, y en especial aquéllos sobre los que tenía alguna influencia la filosofía estoica, los que fijaron las bases de ciertos esquemas morales, que más tarde el Imperio romano difundirían por todo su ámbito de poder. También podría decirse que, en su día, correspondió a la Grecia clásica el mérito de haber advertido por primera vez que la propiedad es intrínsecamente inseparable de la libertad individual.

Los redactores de la Constitución de la antigua Creta “daban por sentado que la libertad es la más importante aportación que el Estado puede ofrecer; y

precisamente por ello, y por ninguna otra razón, establecieron que las cosas perteneciesen indubitablemente a quienes las adquieran. Por el contrario, en los regímenes en los que prevalece la esclavitud todo pertenece a los gobernantes”.

Según las Tribus Hebreas comenzaron la conquista de la tierra en Canaán cerca del año 1.400 a.C expulsando finalmente a los cananeos tras varias décadas de luchas y dividiendo el territorio que consideraban la tierra prometida entre las 12 tribus hebreas.

Tras la muerte del rey Salomón, en el año 922 a. C el reino se dividió en dos: Israel al norte cuya capital sería Samaria y el reino de Judá (Judea) al sur con la capital en Jerusalén. Las luchas entre ambos reinos y contra otros reinos exteriores debilitaron a los judíos durante su dominio del territorio algo más de 200 años.

En el año 721 a. C los asirios vencieron a los judíos y destruyeron Israel fusionándolo con otras regiones de su imperio.

En lo que respecta a la propiedad de la tierra en los primeros tiempos su manera de viviendas fue comunal, pero cuando se establecieron por segunda vez en Palestina empieza a desarrollarse la propiedad privada donde trabajaban la tierra cultivándola y también se dedicaban a la industria y al comercio, para los que demostraron excepcionales condiciones de vida, cada siete años, celebraban el año sabático, el cual consistía en dejar la tierra descansar.

Sobresalía la costumbre que cada cincuenta años se celebraba el año jubilar la tierra descansaba, las deudas eran caducadas, eran puestos en libertad los presos y se daba la situación que los que se habían visto obligados a vender sus tierras, podían recuperarlas, de esta manera se trataba de evitar la formación de latifundios.

En el Imperio Persa la base de la estructura económica era la tierra que, al menos teóricamente, pertenecía en su totalidad al rey en realidad estaba dividida en tierras propiamente reales, incluyendo bienes raíces, minas y bosques y, por otra parte, señoríos, ocupados por gobernadores locales o tribus, sobre los que el rey tenía un control nominal.

Las concesiones reales de tierra estaban relacionadas con las obligaciones militares de los súbditos formando, especialmente en Egipto y Asia Menor, verdaderas colonias militares. En aquellos lugares, como por ejemplo Babilonia, donde los templos habían desempeñado una importante función económica siguió teniendo el control de la recaudación tributaria, y esto, además, era más frecuente en las zonas de grandes dominios territoriales.

En cambio, en otros lugares la pequeña propiedad ocupaba una posición relativamente importante, debido al propio desarrollo social y a su propia experiencia histórica. La explotación de las grandes propiedades se realizaba mediante campesinos libres y siervos, frecuentemente adscritos a la tierra, sus condiciones de trabajo permitían el absentismo del propietario, en su lugar, los administradores ejercían el control de la explotación, lo que provocaba permanentes conflictos que contribuían al malestar y a la inestabilidad social.

Ya en la Antigua Roma, en un principio, la tierra fue propiedad de las gens, al formarse la civitas, el derecho de propiedad privada sobre los fundos (terrenos) y cosas le correspondió a la figura conocida como pater, siendo éste el jefe de cada familia romana, independientemente de la voluntad del estado.

En Roma, el derecho de propiedad privada pareció comprender primero a los terrenos y demás cosas destinadas a la actividad agrícola, siendo las primeras cosas susceptibles de apropiación privada amparada por el derecho civil, las que llamaron res mancipi, que eran los fundos itálicos y construcciones sobre

ellos, los esclavos, los animales domados por cuello y lomo y las servidumbres rústicas. A la propiedad, los romanos la llamaron mancipium. (manus = poder y capere = tomar). El término dominium aparece en la jurisprudencia a finales de la República, se refiere al poder o facultad del propietario como dominus, o señor de las cosas. Proprietas, fue el término que prevaleció en las lenguas románicas, fue utilizado por la jurisprudencia para designar la nuda proprietas o propiedad sin el usufructo.

Con base a la posesión civil produce los efectos del derecho civil, es decir, que convierte al poseedor en propietario, en virtud de la usucapión (possesio ad usucapiones).

Cuando Roma creció en virtud de las conquistas, la propiedad de la tierra en la península itálica, fue otorgada a los particulares, en propiedad quiritaria, o de derecho civil, por demarcaciones que realizaron los agrimensores, que tuvieron carácter sagrado. Sin embargo las tierras de las provincias, nunca fueron entregadas en propiedad privada, ya que eran del populus, o eran del César.

En relación al origen de la acción reivindicatoria, se puede remontar a partir de la "época en que Justiniano subió al trono romano en el año 527 después de Cristo; dicha Instauración se toma a partir de la codificación que Justiniano hizo de los códigos creados por Gregorio y Hermógenes, entre los años 291 y 365 después de Cristo".

Por lo tanto la acción reivindicatoria nace en Roma como la principal acción real civil, porque se considera que es la sanción del derecho más completo que se puede tener sobre una cosa, como es, el derecho de propiedad; en consecuencia, el propietario que ha sido despojado de una cosa que por ley le pertenece, por tener sobre ella el derecho de propiedad, puede hacer valer contra todo detentador, su derecho de propiedad, para obtener su restitución.

Luego llego la madurez de Derecho Romano con el emperador Justiniano que ordena la recopilación de los Códigos Gregoriano, Hermogeniano y Teodosiano en el año 529 después de Cristo, siendo el monumento jurídico que conocemos como "Codex Justinianus"⁴.

Continúa Justiniano con "El Digesto" que se llamó también "Pandectas", compuesta esta obra por 50 libros, publicada en diciembre del año 533 después de Cristo. Ya un mes antes había hecho obligatorias las "Instituciones". Estas y posteriores obras jurídicas, constituyen el pedestal donde se levantó el Derecho Civil, a cuyos fueros corresponde el derecho de propiedad.

Roma tuvo una fuerza expansiva extraordinaria, su base estaba en el interés de los esclavistas, que querían añadir nuevas tierras a sus latifundios. También la masa de los campesinos obtenía ventaja de las conquistas, porque recibía parcelas que mejoraban su situación. Además de los territorios conquistados se formaban colonias para los soldados vencedores, así como para quienes desearan colonizar las tierras conquistadas, reservándose para el dominio público, dos clases de tierras conquistadas, la primera fue un tipo comunista y se denominó el "AGER PUBLICUS".

Este era una especie de inmenso condominio sobre terrenos baldíos, bosques, pastizales, árboles frutales, cultivos, acueductos, servidumbres, y otros., heredado del Pueblo Etrusco, anterior al romano, y acrecentado por las guerras de conquista.

El "AGER PUBLICUS" estaba constituido por todas las tierras propiedad indivisa del pueblo Romano; constituía fundamentalmente un dominio público sobre el cual el ciudadano romano, pastaba sus rebaños, recolectaba frutos, cultivaba la tierra, se servía del agua; todo en común, sin ninguna diferencia de clases,

⁴ Eugene Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano, 23ª Ed. (México, Porrúa 2007) 37

inicialmente. En un momento de la historia, sin embargo, el "AGER PUBLICUS" fue clasificado y dividido. Parte del mismo fue destinado para acrecentar la "propiedad privada" existente desde la fundación de Roma por Rómulo, o sea para acrecentar el "HEREDIUM" o sea la cantidad de tierra que fue adjudicada a las treinta curias fundadoras de roma.

Este reparto inicial fue llevado a término primeramente por Rómulo y posteriormente renovado por Numa Pompilio. Era el equivalente de dos fanegas ójugueras, aproximadamente, cincuenta áreas actuales. Estas tierras así repartidas recibieron el nombre de "AGER PRIVATUS"⁵.

Después se hizo una segunda división en tierras cultivadas y tierras incultas. Las tierras cultivadas fueron enajenadas en beneficio de los particulares, mediante tres procedimientos legales, así: a) Siete fanegas a cada ciudadano pobre, en forma gratuita. Esta adjudicación la llevó a cabo Tulio Hostilio. El terreno así repartido se denominó "VIRITANUS AGER"; b) Durante la República y el Imperio, se realizaron ventas a los particulares, por medio de los denominados cuestores, especie de funcionarios públicos.

Los terrenos vendidos por este segundo procedimiento se denominaron "AGRI ASSIGNATI"; y c) Por último se distribuyeron tierras a favor de los veteranos de guerra, a quienes el Estado Romano quería recompensar por sus servicios o también a ciudadanos enviados a fundar alguna colonia.

Estos últimos terrenos recibieron el nombre de "AGRI ASSIGNATI". Los terrenos adjudicados mediante alguno de los procedimientos anteriores, tenían el

⁵ Guillermo Cabanellas, Diccionario de Derecho Usual, 6a. Ed. 1968, Tomo I. AGER PRIVATUS. Tierra cultivada o cultivable. Propiedad inmueble. Territorio dentro de las tierras de labor. Parece que el AGER propiamente dicho lo constituía un terreno limitado extra muros de Roma, propiedad de particulares, mientras que el FUNDO comprende una finca urbana o una rústica con casa y tierra de labranza y el PAGUS lo integraba un conjunto de fincas de campo colindantes y sin cercas.

denominador común consistente en que estaban trazados y limitados, siguiendo líneas regulares, trabajo que llevaban a cabo agrimensores; los terrenos así adjudicados y limitados, recibieron el nombre genérico de "AGRI LIMITATI".

La parte de la tierra existente entre las parcelas adjudicadas, continuaron formando parte del "AGER PUBLICUS".

Pero en las tierras incultas, se procedió de otra forma. Se permitió a los ciudadanos ocupar estas tierras, todo cuanto quisieran tomar para cultivarlas en lo posible, con la sola condición de pagar al Estado Romano, un censo⁶. Los terrenos así ocupados se denominaron "AGRI OCUPATORI", y continuaban formando parte del "AGER PUBLICUS".

Es decir, que quien ocupaba estos terrenos no gozaba del derecho de propiedad o dominium, sino de la posesión ó possessio.

Este derecho otorgaba al ocupante o poseedor, el disfrute de la tierra o sea el USUS, así como también el derecho de recolectar los frutos, o sea el USUFRUCTUS. El derecho de posesión podía ser enajenado, heredado, y estaba protegido por el Derecho Romano, por medio de interdictos posesorios.

Las leyes agrarias no rindieron los resultados esperados, ni siquiera reforzadas por otras medidas del Pretor, tales como la transformación de las propiedades poseídas, en propiedades privadas, ni las prescripciones y confiscaciones, a todo lo cual la clase Patricia supo imponerse, motivo por el cual cobró vigencia la acción judicial denominada "ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO"⁷ por medio de la cual

⁶ CENSO. Esta voz procede de la latina CENSUS, de censare, tasar o valuar, significa para el caso concreto nuestro, gravamen ya sea en el contrato y derecho real de censo, ya en el canon que del mismo surge, y cualquier carga pesada, o molestia duradera en lo económico. Ibíd.

⁷ ACTIO COMMUNI DIVIDUNDO. Acción de división de condominio o de cosa común. En el Derecho Romano clásico, la acción para obtener la división de los bienes comunes, cualquiera fuera el título de la proindivisión, salvo la sucesoria entre coherederos. Ibíd.

el ciudadano romano podía solicitar la división del condominio, o sea de la cosa común, a efecto de que cada ocupante se convirtiera en propietario de su fundo. Otra forma de propiedad que coexistió en el Pueblo Romano fue la propiedad individual o propiedad privada.

Debemos saber que desde la fundación de Roma existió el HEREDIUM que fue precisamente una forma de propiedad individual, la cual se consolidó aún más, con la clasificación y división del "AGER PUBLICUS".

Con respecto a la explicación general del aparecimiento de la propiedad individual como tal, que en sus orígenes el Derecho Romano se consideraba de carácter divino.

Los Dioses habían dado origen a las leyes, cuyo conjunto sistemático se denominaba FAS, pero a partir del aparecimiento de la Ley de Las Doce Tablas, el carácter divino desaparece para dar paso al Derecho originado por el hombre, el cual se dividió en dos partes: a) El *JUS CIVILES* o Derecho de la ciudad de Roma aplicado únicamente al ciudadano Romano, y b) el *JUS GENTIUM*, o Derecho universal aplicable a todas aquellas personas que no fueran ciudadanos Romanos.

Con la vigencia de la Ley de las Doce Tablas, desaparece la *GENS*, y con ella desaparece también la totalidad de su régimen patrimonial. Desaparecida la *GENS*, también desaparece en lo social, la división de clases, entre Patricios y Plebeyos, dando origen este fenómeno al aparecimiento y consolidación de la clase única denominada de los "*QUIRITES*" o sea el "*CIVIS ROMANUM SUM*", o sea el ciudadano Romano.

Con el aparecimiento de la clase quiritaria Roma se convierte en un pueblo sumamente organizado para la guerra y para la agricultura, sistema en el cual,

la tierra adquiere el carácter importante por sobre el ganado, los frutos y los esclavos.

La tierra entonces se privatiza en forma acelerada, esta fue la situación que posteriormente en el Derecho Romano se consolida al impulsar la iniciativa individual como regla de conducta respecto de los bienes y de las personas.

El concepto de derecho de propiedad o DOMINIUM se concretiza en el DOMINIUM EX JURE QUIRITIUM, el cual se adquiere, desde entonces, por un modo de adquirir determinado.

En efecto, los bienes fueron divididos en: RES MANCIPI Y RES NEC MANCIPI. Los primeros fueron aquellos sujetos al solemne rito de la MANCIPIATIO⁸ precisamente los bienes de mayor trascendencia para el pueblo agrícola y guerrero que fue el pueblo Romano y los segundos, por contraposición, fueron los bienes no sujetos a esta solemnidad, aquellos cuya transferencia no estaba sujeta a la MANCIPIATIO.

Entre los primeros cabe mencionar: Los fundos rústicos y urbanos en suelo itálico, las bestias de carga y de tiro, los esclavos y las servidumbres rústicas; entre los segundos quedaban comprendidos: el dinero, el ganado menor, el mobiliario doméstico, los frutos de las fincas y la ropa.

Para transferir las cosas mancipi entonces, era necesario aplicar un modo de adquirir del JUS CIVILE, que podía ser la MANCIPIATIO o la IN JURE CESSIO⁹, de lo contrario, es decir, si no se aplicaba alguno de estos modos de adquirir, el derecho de propiedad o DOMINIUM, quedaba siempre en el patrimonio de la

⁸MANCIPIATIO. Rito solemne para la enajenación de las cosas. Era observado en el primitivo Derecho Romano. Era el medio de adquirir la propiedad en el Derecho Quiritario. *Ibid.*

⁹ IN JURE CESSIO. En el Derecho Romano antiguo, modo de adquirir el dominio quiritarario de las cosas, derogado ya en tiempo de Justicia no. Consistía en una Litis imaginaria en la que se fingía ejercitar una reivindicatio por el adquirente a la cual se allanaba el vendedor, cuyo objeto era el de transmisión de la propiedad sólo podía tener lugar entre ciudadanos Romanos.

misma persona; no ocurría desplazamiento al patrimonio del adquirente. Esto dio origen a una especie de desdoblamiento de un bien MANCIPI, "transfería" a otra persona esté bien, mediante la simple tradición, es decir, entregándosela, el bien quedaba siempre en su patrimonio, como ya se ha dicho, pero nacía para el supuesto adquirente, la propiedad "IN BONIS", es decir en sus bienes.

Para resolver este problema en el cual el propietario conservaba el "DOMINIUM EX JURE QUIRITIUM", y el adquirente, el "DOMINIUM IN BONIS", el pretor aplicaba la figura jurídica denominada "USUCAPION"¹⁰

Es decir la prescripción de un año para adquirir bienes muebles, y dos años para adquirir bienes inmuebles. O sea que el "adquirente" ganaba para sí, la calidad de poseedor de buena fe, en situación favorable para usucapir, esto es, para adquirir por "USUCAPION".

Petit, al tratar de la Propiedad, dice: Que los jurisconsultos romanos no definieron tal derecho, por su misma sencillez y extensión (es decir lo consideraban como la cosa misma).

Escapó a toda definición, por considerarlo los romanos el más completo de los derechos que puede tenerse sobre una cosa corporal; y solo se limitaron a estudiar los beneficios que se obtienen de la propiedad.¹¹

Luego para los germanos la distribución de las tierras fue por concesión estatal. Cuando colonizaban nuevas tierras distribuían las parcelas entre todos los miembros de una sippe, pero no las daban en propiedad, porque tanto la

¹⁰USUCAPION. Del latín usucapio, de usus, uso o posesión, y capere tomar, adquirir. La adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño. Origen directo de la prescripción. Ibídem.

¹¹Ibíd. 229.

entrega como el cultivo dependían de la necesidad colectiva. Los bosques, prados y agua, eran de explotación comunitaria.

La única propiedad individual que admitían era el recinto vallado de la casa, que se consideraba sagrado por ser la sede de los dioses domésticos y el lugar de enterramiento de los antepasados.

1.2 Edad Media

Es el período de la historia Europea que transcurrió desde la desintegración del Imperio Romano de Occidente, en el siglo V, hasta el siglo XV, su comienzo se sitúa tradicionalmente en el año 476 después de Cristo con la caída del Imperio Romano de Occidente y su fin en 1492 con el descubrimiento de América, período en el cual también se dieron problemas en relación a la tenencia de la tierra, por lo cual es importante recalcar las formas de tenencia de la tierra en el mismo.

1.2.1. El Feudalismo

El feudalismo fue el sistema de organización política, económica y social que imperó en Europa occidental entre los siglos X y XII, tras la desmembración del Imperio carolingio. Durante esta etapa, los nobles, dueños de las tierras, se hicieron con el poder económico y político, así como con el dominio de la mayor parte de la población campesina.

En el origen del feudalismo la vida se organizó alrededor de las grandes propiedades rurales, donde se producían los alimentos necesarios para el consumo de sus habitantes y en las que campesinos sin tierra y ciudadanos empobrecidos buscaban refugio y protección. Surgió, así, una economía de autoabastecimiento que provocó la práctica desaparición del comercio.

La principal forma de tenencia de la tierra fue determinada mediante la figura de los Feudos. En la edad media se denominaron generalmente sernas, pues bien, podría decirse que es acertado llamar feudal a ese régimen económico-agrario, social y jurídico que culminó en el bajo imperio romano, siglos antes de que se desarrollase en el occidente europeo por un régimen originado por la generalización de contratos de feudo o sea la concesión por el rey y los nobles a otras gentes que gozaban la condición social noble del disfrute de una tierra o dominio de un derecho o de una función pública.

Al concederse mediante el feudo una tierra, dominio o señorío se fundía el régimen señorial y el feudal, pero no es menos cierto que esto no sucedía siempre ya que no todos los señoríos procedían de una concesión en feudo ni el objeto del pacto feudal era siempre un dominio.

De lo dicho quiere decir que no deben de identificarse los regímenes señorial y feudal y que no deja de ser abusivo llamar feudal, a un régimen que, como el señorial, se desarrolló ya en el Bajo Imperio romano cuando desde luego es evidente que no había feudos.

Luego de haber encontrado en el feudo la propiedad alodial con todas sus preeminencias y su sello propio y particular.

Feudo como el alodio era una propiedad de una esfera mucho más extensa que la propiedad romana, no existía el derecho superior del estado que reconocen nuestras leyes modernas, enteramente romanas en este punto. El alodio era una propiedad absolutamente independiente, todos los derechos que estaban reservados al soberano, caza, pesca u otros, formaban parte del alodio.

El feudo fue una propiedad soberana, la propiedad feudal comprendía, además de los privilegiados del alodio, todos los que más tarde se han llamado derecho

de regalía, derechos que se tomaron los señores feudales en la gran usurpación que incorporo la soberanía al dominio de las tierras, y reconquistados también uno a uno por la paciencia de los reyes.

El feudo era propiedad usufructuaria del señor feudal, quien no podía venderlo, hipotecarlo, embargar o quitar, siendo, por consiguiente, intocable, porque, en última instancia, el feudo era propiedad del monarca. El espacio físico del feudo se distribuía en varias partes; la mejor tierra era reservada por el señor feudal para sí; otra parte quedaba en posesión de la Iglesia y una tercera parte se entregaba a los siervos para su explotación personal. Estos siervos estaban adscritos a la tierra de por vida. Si bien no eran esclavos pero tampoco tenían la libertad de abandonar el feudo.¹²

El campesino debía prestar servicios y rentas al señor feudal, los servicios principalmente consistían en cuidar las tierras del señor. También debían pagar un porcentaje de sus recolecciones a la Iglesia (diezmos y primicias). Además, en algunos casos, solían prestar servicios de armas, cuando para ello eran requeridos por el señor.¹³

Los ejidos esta fue una figura que tuvo su origen en la Nueva España, básicamente en la disposición expedida por el Consejo de Indias, bajo el reinado de Carlos V, en el año de 1546, que ordenaba que se agrupara a los indios en determinados lugares, a fin de que se congregara el mayor número de familias y pudieran vivir en una región, y así los encargados de impartir la religión cumplieran su cometido y se facilitara más su misión.

En cuanto a los derechos de propiedad en el régimen ejidales estaban sujetos a fuertes limitaciones legales. Para apreciar mejor el alcance de estas

¹² Marc Bloch, *La Sociedad Feudal*, (Madrid: Editorial Akal, 1987) 75-76

¹³ Francois Luis Gansshof, *El Feudalismo*, (Barcelona: Editorial Ariel, 1985) 41

limitaciones, resulta útil analizarlas en el marco de los tres elementos, que según lo propuesto por Alchian, define un derecho de propiedad los cuales son: El derecho de uso. En primer término, es pertinente señalar que la legislación agraria vigente en el período considerado por Solís, contempla tres tipos de ejidos atendiendo a su vocación productiva: agrícolas, ganaderos, y forestales.

La distinción entre estos tres tipos de ejidos es mucho más que taxonómica, pues la legislación de entonces no permitía a los ejidatarios la libre conversión de ejidos de cierto tipo (digamos forestal) en un ejido de otro tipo (digamos como agrícola).

Desde luego, el uso de las tierras ejidales para cual actividad distinta a la producción primaria quedaba prohibido.

Adicionalmente la definición legal del régimen ejidal requería legalmente que la actividad productiva asignada se llevase a cabo mediante el trabajo personal de sus socios en el entendido de que el trabajo de terceros se emplearía solo en casos excepcionales en tercer lugar, al momento de dotar un ejido de las tierras que representaba su patrimonio, se designaba explícitamente ciertas áreas para usos específicos; una zona de “urbanización”.

Para ubicar las viviendas de los ejidatarios; otra “escolar” para instalar en ellas, como mínimo, una escuela, y una zona “de cultivo”, que debía estar dividía en parcelas sin que ninguna excediesen del cinco por ciento de la superficie cultivable. El ejido podía tener también una zona “comunal” para el disfrute colectivo de sus socios en actividades tales como explotación forestal de pastoreo. En el derecho de usufructo de acuerdo con la ley entonces vigente a los ejidatarios se les reconocería el pleno goce de los frutos derivados de la actividad primaria en sus tierras de dotación pudiendo destinar tales frutos al auto consumo o a la venta en el mercado.

Pese a ello, por lo que se comenta a continuación no existía posibilidad alguna de arrendar las tierras ejidales. A cambio de un renta o contraprestación.

A la vez el derecho de cesión o enajenación. Como se dijo antes, el régimen de propiedad ejidal señalaba claramente que el patrimonio entregado a los ejidatarios es inalienable, intransmisible, inembargable e imprescriptible.

De manera que, el derecho de cesión o enajenación quedaba completamente anulado no solo era imposible vender las tierras de dotación o arrendarlas a un tercero, sino que tampoco era posible dar esas tierras en garantía contra un préstamo, aun cuando este tuviese el objeto de capitalizar la producción, por ejemplo, a través de obras de riego o drenaje nivelación de los terrenos fertilización o adquisición de maquinaria agrícola para elevar los rendimientos por hectáreas.

El tipo de propiedad que detentan los ejidos y comunidades, reviste las características siguientes:

Se establece una relación jurídica entre el poder público y los usufructuarios, el usufructo de la tierra se concreta en una institución derivada y dependiente del derecho de propiedad estatal.

La existencia de este usufructo significa que los bienes objeto del mismo no pueden enajenarse ni ser objeto de embargo o gravamen alguno lo que significa que los núcleos de población, bajo ninguna circunstancia podrán transmitir la propiedad del ejido. La propiedad ejidal posee un profundo sentido colectivo; asumió, por ejemplo ante los antepasados mexicanos indígenas un importantísimo papel y no es de extrañar que los constituyentes de Querétaro la protegieran al incorporarla en un texto constitucional, a pesar de las críticas de numerosos juristas de formación eminentemente individualista.

1.3 Edad Moderna

En la edad moderna se buscó resolver dos difíciles problemas: el primero, de carácter político consistente en separar la soberanía, de la propiedad, y el segundo, de carácter social, encaminado a acabar con la extraordinaria división de éste, y conseguir su definitiva unificación.

Para lograr lo primero, los reyes combatieron a la nobleza y terminaron por instituir la monarquía absoluta para obtener lo segundo, se fue reconociendo poco a poco que el titular del DOMINIO UTIL era el verdadero dueño de la finca sobre el que aquel recaía. Fue un período de transición del Feudalismo al Capitalismo, el fortalecimiento de, la centralización del poder en manos del monarca las monarquías nacionales europeas donde prevalecía un régimen político caracterizado (rey).

Período de descubrimientos marítimos realizados por Europa (sobre todo Portugal y España) y la colonización y la explotación de las tierras descubiertas (principalmente en América y África).

El Comercio marítimo como principal factor de desarrollo económico de las naciones.

Fortaleciendo la burguesía comercial europea y dando auge al surgimiento de movimientos de desacuerdos al poder de la Iglesia Católica Existiendo el desarrollo de las artes plásticas y de la cultura bajo una nueva perspectiva, principalmente con el renacimiento cultural.

Se da un amplio desarrollo científico tales como la Astronomía, Ingeniería, Matemáticas, Anatomía, Biología, en el contexto del Renacimiento Científico, y

se observa la acumulación de riquezas en Europa, fruto de la explotación de las colonias en América. Se inicia la Revolución Industrial al final de esta época y el desacuerdo, principalmente con el Iluminismo, del régimen Absolutista y crisis de este sistema de gobierno a los finales de la Edad Moderna.¹⁴

Y así, al estallar la Revolución Francesa, ya era propietario el poseedor, si bien su propiedad estaba gravada con cargas perpetuas. Ya que en la edad media los señores feudales, fundamentaron la relación de vasallaje en instituciones tales como:

EL PATROCINIUM, PRECARIUM, COLONATO u otros, y se hicieron dueños de la tierra, asegurándose los servicios de las personas en forma perpetua, asignándoles funciones fijas y hereditarias.

A la vez las funciones públicas, fueron desplazadas a su área de influencia, con lo cual acapararon el poder total de la sociedad feudal.

Quedó establecido asimismo, lo que sucedió con el Derecho de Propiedad, al dividírsele entre personas que poseían la tierra (possessio); que las usufructuaban (usufructus); y otras que solamente las usaban (usus).

Entonces surgió el denominado "DOMINIUM DIRECTUS" y "DOMINIUM UTILE", terminando por prevalecer la segunda de estas formas de dominio, que fue precisamente la consagrada en la revolución Francesa del año 1789. (Código Civil Napoleónico).

Al desplazarse las funciones públicas, es decir las funciones propias del Estado al área de influencia de los señores feudales, se dividió el concepto de

¹⁴ Luis Ribot, La Edad Moderna XV y XVIII, 2ª Ed, (Madrid: Marcial Ediciones de Historia, 2017) 1012.

soberanía nacional, aplicándose tácitamente a pequeños fragmentos sociales como feudos hubiera, este poder lo ejercían entonces, los señores feudales, a través de la fijación y cobro de los impuestos, acuñación de la moneda y especialmente ejecutando actos de administración de justicia, lo cual dio origen precisamente a lo contrario.

Es decir, a la institucionalización de la injusticia, puesto que la competencia y jurisdicción para juzgar los distintos delitos, quedó totalmente a criterio y arbitrio del señor feudal, quien atendía precisamente a sus intereses para emitir fallos; por otra parte, a través de las Instituciones Jurídicas así expresadas, se consolidó la división del Derecho de Propiedad, entre el propietario nominal, el propietario real, el poseedor, el usufructuario, el censor u otros; lo que produjo caos en el Derecho de Propiedad.

1.4 Edad Contemporánea o Actual

Periodo histórico que sucede a finales del Siglo XVIII el cual se desarrolló hasta el presente le confieren unas connotaciones muy particulares por su cercanía en el tiempo suele considerarse que la llamada época contemporánea comienza el 5 de mayo de 1789, con la revolución francesa, que provocó la caída del antiguo régimen existente en Europa y abrió el camino a nuevas formas de organización política y social.

Período histórico comprendido entre la Declaración de Independencia de los Estados Unidos o la Revolución francesa, y la actualidad, cuando se abrieron los Estados Generales en Francia, estos fueron los siguientes: Primero. El absolutismo monárquico, que propugnaba por la concentración de todos los poderes en la persona del Rey, a quien se consideraba investido de la soberanía, por la gracia de DIOS.

Segundo. El orden establecido, es decir la vigencia de las leyes fundamentales del reino, ejercido por los Parlamentos y las Cortes, cuyos representantes eran las clases privilegiadas, o sea la aristocracia terrateniente y administrativa.

Tercero. La oposición liberal que reclamaba la derogatoria de los privilegios, la igualdad civil y la instauración de la Monarquía Constitucional.

Los debates quedaron establecidos entre los defensores de las clases privilegiadas y la oposición liberal, es decir, entre la segunda y tercera fuerza, esta última, al no llegar a ningún acuerdo después de seis semanas de discusiones, se declaró única representante de la nación francesa, erigiéndose en Asamblea Nacional.

Después del incidente de la Toma de la Bastilla, el Rey ordenó al clero y a la nobleza que se unieran a la oposición liberal a efecto de consolidada la Asamblea Nacional, con lo cual traspasó la función legislativa, es decir a los representantes de la nación.

El día 9 de Julio del año 1789, la expresada Asamblea Nacional, se erigió en Asamblea Constituyente y procedió el día 4 de Agosto de ese mismo año, a derogar las prestaciones personales, las servidumbres y los derechos feudales, justicia, caza, pesca, cotos de caza, regalías, peajes, servidumbres, declarando además que todo campesino podría redimir sus censos en doce anualidades, y la igualdad de todos los franceses.

El 26 de Agosto del año 1789, se adoptó oficialmente la "Declaración de los Derechos del hombre y del ciudadano", como un instrumento válido" para todos los hombres, para todos los tiempos, para todos los países y para que pudiera servir de ejemplo al mundo.

En la parte correspondiente al Derecho de Propiedad, la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, decía: "Los hombres nacen y viven libres e iguales en derechos; la libertad, la PROPIEDAD, la seguridad y la resistencia a la opresión son derechos naturales e imprescriptibles".

"La propiedad es un derecho inviolable y sagrado, nadie podrá ser privado de ella, sino cuando la necesidad pública, legalmente constatada, lo exija, y mediante una justa y previa indemnización."

La "Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano", consta como el preámbulo de la Constitución Política de Francia, puesta en vigencia en 1791, en la cual el Derecho de Propiedad fue consagrado como absoluto y exclusivo. Los efectos inmediatos de este concepto, fueron los siguientes: a) Restringió al máximo los derechos de USO y USUFRUCTO que operaban a favor de terceros, especialmente a favor de los campesinos, con lo cual produjo miseria entre los que no eran propietarios ni aparceros, y éxodo a las grandes ciudades.

En efecto, por regla general y conforme a sus orígenes, la propiedad señorial estaba gravada por servidumbres sociales.

Por ejemplo, el señor no podía cercar sus bosques ni sus tierras de labranza, ya que la población tenía derecho a dejar descansar sus rebaños en las tierras del "Señor", una vez recogida la cosecha; a tomar agua del regadío del "señor".

Podían tomar leña de los bosques y madera para construcción; poseer aves de corral, carneros y cerdos que se alimentaban con productos de los bosques señoriales, todo lo cual fue abolido por el nuevo concepto de Derecho de Propiedad; y b) Dividió a los franceses en propietarios y no propietarios lo que dio origen a su vez, a la clasificación política de "ciudadanos activos" y "ciudadanos pasivos", esto es, que los ciudadanos activos, eran los únicos que

tenían derecho a ser "electores" y elegidos, en cambio los ciudadanos pasivos, estaban privados de los derechos políticos, es decir, no podían ser "electores" ni elegidos, debido a lo cual no podían ejercer las funciones públicas.

En efecto: la Constitución Política de 1791 introdujo el sufragio censitario, en sustitución del sufragio universal que había establecido la monarquía.

Esto dio por resultado, que el Estado quedó confiado a los propietarios, relegando a segundo término a los desposeídos.

El resultado no puede ser más evidente. La clase propietaria, tenía a su disposición el manejo del Estado.

La Revolución Francesa de 1789 consagra, en la Constitución Política de 1791, la consolidación del liberalismo, que no es sino, el individualismo propugnados por los filósofos DAVID HUME, JOHN LOCKE, TOMAS HOBBS, JUAN JACOBO ROUSSEAU, Y MONTESQUIEU.

Mediante el cual el individuo prevalece frente al Estado, frente a la religión y frente a la Economía Política.

"Doctrina Filosófica que erige al individuo como fundamento y fin de todas las relaciones jurídicas, políticas y morales, no ya como Rey.

En la política el individualismo constituye, el exponente unas veces, de las libertades públicas, con la Revolución Francesa; otras de la propiedad privada y la libre contratación y comercio, gérmen de monopolios y explotaciones sin cuento en la estructura nacional y en el régimen de la convivencia internacional.¹⁵

¹⁵ André Corvister, Historia Moderna, (Barcelona: Traducción de Fabián García Prieto Buen día, 1977) 452

1.5 El Derecho de Propiedad en América

Sobre lo que hay de cierto en el desarrollo cultural de nuestros aborígenes, mucho se ha hablado por investigadores de renombre. Lo que en adelante se reseña, no es sino un nuevo modo de repetirlo para llevar un orden lógico en el desarrollo del tema.

1.5.1. Origen del Derecho de Propiedad en América del Sur

El investigador Víctor Von Hagan¹⁶, analiza el sistema de la propiedad antes de la colonia, en especial de aquellas civilizaciones que proyectaron su cultura por todo el continente. Así, entre los Incas del Perú, la tierra se explotaba de diferentes maneras. Conocieron la explotación comunal entre grupos de población, con el nombre de “Ayllu”. La tierra que era explotada en forma individual y que era dada a un hombre casado sin hijos, era el tupu, por cada hijo que había se le aumentaba un tupu, si era varón; medio tupu, si era hembra no le daban la propiedad de la tierra, sino solo el usufructo.

Las tierras del sol, eran grandes extensiones de tierra generalmente alrededor de los templos, trabajadas por las castas más bajas, especies de esclavos que solo recibían el sustento, cuyo producto servía para sostener a los sacerdotes y vestales, y demás gastos generales del culto. Las “tierras del Inca”, se explotaban también comunalmente, y la totalidad de la producción era entregada al jefe para el sostenimiento de su familia y los guerreros, guardándose el resto para épocas de escasez.

Para habilitar las tierras, había una forma de trabajo colectivo obligatorio para grupos de hombres dedicados a construir obras de beneficio general, tales

¹⁶ Ibíd.34.

como: caminos, puentes, obras de riego, terrazas u otros; trabajo por el cual no recibían remuneración alguna.

Concluye Von Hagen que este sistema se prolongó durante toda la colonia y que aún hay vestigios en algunos países Latinoamérica, con el nombre de “mita”.¹⁷ No se conoció, pues, entre los Incas, la propiedad privada de la tierra.

1.5.2 Origen del Derecho de Propiedad en América del Norte

Los aztecas en México, conocieron tres clases de propiedad: a) La propiedad comunal, entre grupos de gentes del mismo origen y costumbres, llamado “Calpulli”, similar al “ayllu” de los Incas. Se entregaban parcelas a cada familia, pudiendo transmitir su derecho por herencia; mas no el de propiedad, sino solo el usufructo, derecho que también se perdía si no se cultivaba la tierra por dos años consecutivos, sin causa justificada. Manifiesta Suárez de Castro que esta clase de propiedad sirvió de antecedente a la formación de ejido, que a su vez, después de la colonia, encendió la chispa de la Reforma Agraria mexicana¹⁸; b) Tierras explotadas también comunalmente, cuya producción se utilizaba para pagar tributos y gastos de carácter general; c) Las tierras públicas, trabajadas por la clase inferior, cuyo producto servía para el sostenimiento de la familia del jefe, los sacerdotes y guerreros; y d) Las tierras dadas en propiedad individual a algunos guerreros, por sus hazañas, pero no las podían transferir sino únicamente a los nobles, nunca a la clase baja.

Los mayas en México y Centro América, no conocieron la propiedad privada, las tierras eran propiedad del rey, y solo daba el usufructo a sus exploradores, derecho que era hereditario entre las familias. En México antes de la conquista, la tierra pertenecía a los pobladores indígenas.

¹⁷ibíd.

¹⁸ibíd. 35.

Estos, a decir de Maddox¹⁹, eran los principales terratenientes y daban la tierra a sus pobladores para que la trabajaran comunalmente, manifestando que este sistema de propiedad continuó durante los primeros años de la colonia.

Comenzándose a despojar a estos pobladores de sus propias tierras, más o menos desde la segunda mitad del siglo pasado, hasta el fin del régimen de Porfirio Díaz en 1811.

Dando esto lugar al ensanchamiento de las grandes haciendas, que convirtieron en verdaderos esclavos a los colonos, extinguiéndose así los antiguos ejidos.

Cuando españoles y portugueses estamparon sus huellas en el Nuevo Mundo, con ello venía el germen del sistema de propiedad medieval. A nuestros caciques indios les quitaron la testa para apoderarse del oro y sus coronas, convirtiéndolos en esclavos, porque reyes auténticos gobernaron desde ignotos horizontes, implantándose el poderío de los señores que encadenaron a los indios en la explotación de la tierra.

El clero, lamentablemente, se encargó de atemorizar a siervos y señores adquiriendo la tierra que desearan implantando su sistema.

Entre España y Portugal surgieron problemas sobre la posesión de las tierras conquistadas, resueltos a voluntad del Papa Alejandro VI, quien siendo español²⁰, resolvió a favor de España el conflicto por medio de Bulas, disponiendo una de ellas, la "Intar Caetera", que todas las tierras situadas hacia el occidente a partir de la distancia de cien millas desde una línea tirada desde el Polo Norte al Polo Sur.

¹⁹ James, Maddox, La Revolución y la Reforma Agraria, (México: Fondo de Cultura Económica, 1965) 374-380.

²⁰ Ibíd.39.

Pasando por las Islas Azoras y las del Cabo Verde, serían del dominio español; y hacía el oriente, dominio de Portugal.

Es así como primitivamente todas las tierras de América Hispana pertenecieron a España, hasta que con el tiempo Portugal determino que tal decisión papal los afectaba, naciendo de este modo un convenio entre ambos países, conocido como “Tratado de Tordesillas”.

El que estableció que las cien millas de la Bula se ampliarían a trescientos setenta millas, con lo que Portugal abarcó lo que ahora es el Brasil.²¹

Por lo tanto es importante destacar, que el dominio o derecho de propiedad, a través del tiempo se ha venido desarrollando desmesuradamente, a pesar de que la primera gran división de la propiedad sobre las tierras de América, volvió a España y Portugal los grandes terratenientes de estas tierras vírgenes, repartiendo entre ambos la tierra en grandes latifundios²².

Pero a pesar de ello grandes extensiones de tierra quedaron en poder de nadie, pasando a ser tierras del Estado o de los municipios, esto sucedió así para los latinoamericanos.

1.6 El Problema de la Tenencia de Tierra en El Salvador

En cuanto a la defensa de los Derechos del hombre en partes de Latinoamérica se empezó a luchar por la liberación de la esclavitud, El Salvador hizo lo suyo

²¹Ibídem.

²²Manuel Ossorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, (Buenos Aires, Editorial Heliasta, 1974). Latifundios : Gran extensión de Tierras pertenecientes a una sola persona física o jurídica, Minifundios: Finca rustica que por su reducida extensión no puede ser objeto por si misma de cultivo en condiciones remuneradas, el Minifundio como el latifundio afecta a problemas económicos-sociales que se han de contemplar de muy distinta manera según sea el país a que estén referidos incluso su extensión y la mayor o menor cantidad de población constituyen aspectos de influencia en la división de la tierra.

pues en 1824, se libertaron los pocos esclavos que quedaban, a petición del Presbítero José Simeón Cañas, pero esta lucha contra la esclavitud se venía sosteniendo desde tiempos de la Colonia, hasta lograr las leyes de indias en defensa del indio americano.

A fines del siglo XIX (1870-1900), el cambio económico más importante fue el desarrollo de nuevas actividades productivas en el área rural, tales como la minería y el cultivo de café.

Estas actividades económicas fueron promovidas por personas de distintos sectores sociales, pero en especial por miembros de una elite emergente. Más que nada, estos nuevos empresarios y productores buscaban beneficiarse de las oportunidades que ofrecía la participación en los mercados de exportación y, también, de un mayor mercado interno.

Esto podría lograrse siempre y cuando se introdujera o se aumentara la producción de productos como pieles, azúcar, café, plata, maíz y frijol. Al acercarse el fin de siglo, casi todos los grupos sociales influyentes (hacendados, agricultores, campesinos, artesanos, profesionales y comerciantes) estaban más o menos de acuerdo en que el progreso del país era sinónimo de progreso de la economía de exportación, esto es, buscaron crear las condiciones adecuadas para asegurar el aumento de la participación salvadoreña en los mercados internacionales y de la producción para el mercado interno.

En este sentido, el liberalismo económico predominó como la forma de entender y promover el progreso económico. En la práctica, el Estado actuó para promover la expansión agrícola por diferentes medios. Como ocurre con las políticas económicas, el Estado buscó beneficiar a toda la nación; pero algunos grupos sociales se beneficiaron más que otros de estas políticas de liberalismo económico. Las medidas más importantes que se dictaron estaban

encaminadas a liberar la propiedad de la tierra, especialmente de la más fértil, para el mercado de compra-venta.

Esto significó que el Gobierno buscó supervisar las deudas e hipotecas. También, implicó que el Gobierno privatizara (es decir, colocar en manos de propietarios individuales) las tierras que hasta casi el fin de siglo estaban en manos de comunidades indígenas, ladinas y de las municipalidades.

Además, el Estado vendió a especuladores y productores de todo tipo gran cantidad de otras tierras que eran consideradas propiedad nacional.

Una de las maneras en las que el Estado intervino inicialmente en el fomento de la agricultura comercial fue reformando las leyes que tenían que ver con la tenencia de la tierra y con la agricultura en general. Debe recordarse que El Salvador pasó a la vida independiente con unas leyes de tenencia y ocupación de suelos que se habían heredado de tiempos de la Colonia. Esta tradición legal buscaba conciliar los intereses de hacendados y grandes productores con los de las comunidades campesinas indígenas y ladinas.

Después de la Independencia, el Gobierno salvadoreño siguió protegiendo el derecho de los pueblos a poseer ejidos y, eventualmente, les garantizó el control sobre sus propias tierras, llamadas legalmente desde 1867 “comunidades”, cada una con su propia personería jurídica.

Además de los terrenos, municipios y comunidades que controlaban desde la Colonia, nuevas tierras fueron incorporadas como ejidos (bajo control municipal) o comunales (bajo control comunitario, pero de uso privado) desde la Independencia hasta la década de 1870. Cuando se fundaba una población nueva, los gobernantes casi siempre le proporcionaban ejidos. En otras

ocasiones, grupos de indios o campesinos ladinos compraban haciendas u otros terrenos.

Para la década de 1870, junto a las haciendas y las nuevas fincas cafetaleras, había docenas de municipios y comunidades que controlaban cientos de caballerías de tierras.

Dentro de estas comunidades y municipalidades, el uso de la tierra se regía mediante una combinación de disposiciones legales nacionales y las prácticas y tradiciones locales. No siempre se distribuía el uso de la tierra de una manera justa o igualitaria.

En los ejidos, los arrendatarios campesinos debían pagar un impuesto (o canon) a la municipalidad por utilizar la tierra. No siempre se pagaba este canon, pues en muchos lugares los habitantes consideraban la tierra como propia. En otros lugares, los individuos con mayor poder dentro de los pueblos trataban de acaparar las mejores tierras o participaban en negocios corruptos con especuladores.

En los años 1881 y 1882, el Estado decretó la abolición de las tierras ejidales y comunales, con el propósito de promover la propiedad individual y, supuestamente, el desarrollo nacional. Mediante estos decretos, los arrendatarios u ocupantes de terrenos ejidales o comunales pasarían a ser los dueños de sus terrenos.

La misma ocupación continua por varios años de terrenos ejidales era prueba suficiente para tener derecho a solicitar el título. En el caso de los ejidos, los arrendatarios cancelarían el equivalente a cuatro años del canon en seis pagos

anuales, más el costo de la titulación.

Estos costos no eran muy altos para aquellos campesinos y agricultores que tenían algún ingreso en efectivo, ya fuese por la venta de sus productos o por la venta de su fuerza de trabajo a algún hacendado o agricultor vecino.

Aparentemente, el proceso de privatización de la tierra no era complicado, pero no dejaba de tener sus contratiempos.

Sea como fuese, el indígena y el ladino pobre se vieron envueltos en procesos jurídicos administrativos que le desalentaban. No se diga, el pago en efectivo. Pues, aunque se contara con alguna remuneración no siempre sobraba el dinero.

Además, mientras avanzaba el proceso de la privatización, los medianos y grandes agricultores lograron amasar grandes ganancias que podían invertir en nuevos terrenos y en la contratación de más mano de obra campesina.

Sin embargo, no todo ocurrió apaciblemente. Surgió una serie de conflictos al interior de las poblaciones, especialmente en el occidente del país, porque muchas comunidades indígenas se resistieron a esta transformación agrícola debido a que chocaba con sus costumbres y tradiciones comunitarias mantenidas ancestralmente o por la poca transparencia en la ejecución de las medidas de transferencia.

El tema de la tierra toma relevancia ya que desde el año de 1930, período en el cual existía demasiado el latifundismo, el General Maximiliano Hernández Martínez, quien fungía como Presidente de la República, quería implementar un sistema agrario, ya que había muy pocas personas que tenían mucho y muchas personas que tenían poco; y las insurrecciones de los campesinos que

reclamaban tierra e integración al desarrollo del país y por otro lado la convicción de los grupos de poder urbano que sólo transformando la estructura de tenencia de la tierra se podría acceder a la industrialización y modernización del aparato productivo.

Es por ello que la Junta Nacional de Defensa Social, Mejoramiento Social S.A, en el año 1950 contribuyeron en lo relacionado al proceso histórico ofreciendo viviendas y lotes de terreno de naturaleza rústica para racionalizar la producción agrícola. Por lo que se crea el Instituto de Colonización Rural (ICR) e Instituto de Vivienda Urbano (IVU), el cual se mantuvo hasta 1979; ya que posteriormente se constituye una de las políticas principales y más sonadas en nuestro país como lo es la Reforma Agraria de 1980, en donde influyeron intereses de los diversos actores políticos, sociales y militares. Para comprender cómo se dio esta política en todo su proceso, se expondrá lo relativo a esta.

1.6.1 Desarrollo de la Reforma Agraria de 1980

Puede definirse la Reforma Agraria como la modificación de las instituciones jurídicas mediante leyes, reglamentos y la implantación de una organización administrativa y judicial agraria que permita crear una estructura jurídica capaz de regular y garantizar de manera adecuada la división racional de la tierra, a fin de lograr la protección jurídica de los recursos naturales de la producción agropecuaria y del bienestar de la comunidad rural.

La introducción de una reforma de la tierra marcó el comienzo de una nueva etapa en el desarrollo del Estado salvadoreño y su intervención en la economía. La reforma estuvo acompañada de la aplicación de una serie de instrumentos y nuevas políticas tendientes a variar estructuralmente la generación y distribución del ingreso real en el campo.

Durante esta etapa reformista, la implementación de políticas no estaba dirigida únicamente a proveer bienes públicos o a estimular una producción eficiente, sino también a la corrección de distorsiones en los mercados rurales y a la vez fue uno de los instrumentos de la intervención estatal, para mejorar el acceso a la tierra de los campesinos y de los sin-tierra, y afectó los intereses de los grandes propietarios, quienes se habían beneficiado mucho en el pasado, del rápido crecimiento agroexportador y de las políticas relacionadas a este sector.²³

Es de hacer notar que este proceso de transformación agraria fue anunciado bajo gran presión de organizaciones políticas de oposición y rurales.

En la Proclama de la Fuerza Armada de la República de El Salvador, del 15 de octubre de 1979, después que el General Carlos Humberto Romero, un defensor de los intereses de la oligarquía, fue depuesto por un golpe de Estado de esa misma fecha, por las juntas cívico-militares, se crea una Junta Revolucionaria de Gobierno.

Dicha junta asumiría el poder del Estado con el fin de crear las condiciones para que en el país se pudiera vivir en paz y acorde a la dignidad del ser humano, mientras se establecían las condiciones necesarias para que se pudieran realizar elecciones auténticamente libres.

En vista de la caótica situación política y social que se vivía en ese entonces en el país se adoptó un programa de emergencias en la cual se enumeraban las anomalías que en ese momento se tenían, como son: violación de derechos humanos, existencia de corrupción en la administración pública y de justicia, mala distribución de la riqueza nacional, entre otras. Se dice que en esta proclama se crearon las bases para dar inicio a una reforma agraria.

²³Pelupessy, Win, *Políticas Agrarias en El Salvador*, (San José: EDUCA, 1998) 133

En ese marco, también se impulsaron lineamientos que consistían en adoptar medidas que condujeran a una distribución equitativa de la riqueza nacional, incrementando al mismo tiempo el producto interno bruto.

A esto se le sumó también garantizar el derecho de propiedad privada en función social; al igual que se consideró que la creación del ISTA no respondía al clamor de las mayorías desposeídas en el país, al crearse únicamente polos de privilegio, en contraposición a los objetivos de un verdadero desarrollo económico, social y político; y que era preciso establecer un nuevo orden económico y social en armonía con los principios de justicia social.

Posteriormente se promulgó el decreto 43, con fecha 15 de octubre de 1979. Este decreto fue fundamental porque en él se reconoció la vigencia de la Constitución de 1962 y se consideró que existía una necesidad de acelerar y asegurar el desarrollo de la Reforma Agraria en el país y a la vez garantizar su cristalización a corto plazo; por lo que era preciso tomar de inmediato las medidas de emergencia que evitaran un desordenado proceso de transferencias, partición de inmuebles rústicos y gravámenes, con lo que este decreto constituyó una medida fundamental, que fue la congelación de ventas de propiedades como garantía previa a iniciarse la reforma agraria.

Se crearon las bases necesarias para la promoción de una política de cambios en el sistema de tenencia de la tierra, prohibiendo en el decreto mencionado las transferencias de los bienes raíces rústicos que comprendían extensiones superficiales de más de 100 hectáreas, no podían ser gravadas con hipotecas o usufructo, mientras no entrara en vigencia la Ley de la reforma agraria; no obstante, las personas que en la totalidad del territorio nacional contaran con bienes raíces rústicos de 50 y 100 hectáreas, podrían transferir su dominio, ser gravadas con hipotecas o usufructo, previa autorización del ISTA, cuando la extensión superficial de dichos bienes raíces eran menor de 50 hectáreas no era

necesaria la autorización del ISTA, por lo que se crearon instrumentos legales para implementar esta política.

Fue hasta el 5 de marzo de 1980, cuando el líder demócrata cristiano José Napoleón Duarte, tomó la presidencia de la junta cívico-militar, con la que se llevó a cabo la reforma agraria, empezó la expropiación y la ocupación militar de la mayoría de las grandes propiedades agropecuarias.

A esto siguió la nacionalización de la exportación del café, del algodón del azúcar y la nacionalización del sector bancario.²⁴Es así que esa misma fecha, se promulgó la Ley Básica de la Reforma Agraria (Decreto 153), siendo la primera ley secundaria que vendría a regular un proceso de reforma agraria en el país.

El artículo 1º de esta ley regula el objeto de creación de la misma, el cual es el de reconocer y garantizar la propiedad privada en función social, estableciendo cuándo la tierra cumple con ella.

El artículo segundo contempla la concepción de lo que sería la reforma agraria, enunciando: “La transformación de la estructura agraria del país y la incorporación de su población rural al desarrollo económico, social y político de la nación, mediante la sustitución del sistema latifundista por un sistema justo de propiedad, tenencia y explotación de la tierra, basada en la equitativa distribución de la misma, la adecuada organización del crédito y la asistencia integral para el hombre que la trabaja, base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad”²⁵.

²⁴ *Ibíd.*

²⁵ José González Monroy, *La Función Social de la Propiedad Privada en la Legislación Salvadoreña*, (tesis de grado: Universidad de El Salvador, 1994) 51-52.

Esta ley establecía la aceptación legal de que en el país existía una concentración de la tierra, desigualdad en la distribución del ingreso, y todas las repercusiones que esta forma de propiedad genera en las condiciones de vida del campesinado y trabajadores en general.

Y a la vez, esta ley deroga el Decreto 43 y se derogan las disposiciones de la Ley de creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, en todo lo que se oponga a la Ley en mención, así como otras leyes, reglamentarias o decretos que la contraríen.

Al igual que el Decreto 153, el Decreto 154 también fue promulgado en esa misma fecha, en este decreto se crean las medidas para implementar la ejecución de la primera etapa de la reforma agraria y autorización al ISTA, para que proceda a la intervención y toma de posesión de los inmuebles afectados por medio de los delegados respectivos.

Con los anteriores decretos, y sobre la base de la posesión e intervención de las tierras y justificando la ejecución de este proyecto se estableció que existían: a) Altos niveles de concentración:

b) Mala distribución del ingreso nacional; y c) Deficiencia en la educación, vivienda, salud, alimentación y vestidos de las masas campesinas. Con la vigencia de los Decretos 153 y 154, se procedió al desarrollo de la primera fase de la reforma agraria:

1.6.2 Primera Fase de la Reforma Agraria

La expropiación de las tierras a sus dueños, y todas aquellas haciendas que fueran mayores de 500 hectáreas de tierras, fueron expropiadas para

adjudicarlas a sus trabajadores permanentes que formarían cooperativas de por lo menos 25 miembros; en principio se afectó 476 propiedades.

Con la repartición de las tierras se constituyeron alrededor de 329 cooperativas, se estableció que el dueño original de la propiedad podía conservar 150 hectáreas más un 20% si se había hecho alguna mejora a la propiedad.

El gobierno pagaba por las tierras adjudicadas una compensación basada en la declaración de impuestos del valor de la tierra y maquinaria pagadera en Bonos por un plazo de 20 a 30 años, esta cantidad debía ser reembolsada al gobierno por las cooperativas en un lapso de 30 años; según lo establece el decreto 153.²⁶

Las características de esta primera fase fueron:

1 Tenencia máxima de 500 hectáreas, pagados con bonos a 20, 25 y 30 años; dependiendo del tipo de bonos (Bonos preferenciales Tipo "A", "B" o "C"). 2. El pago sería efectuado según las declaraciones de la renta de los años 1976-1977. 3.

Esto le correspondía únicamente el 15% de las tierras agrícolas. 4. El 60% de este 15% comprendía pastizales y terrenos baldíos. 5. Con el derecho de reserva de 150 hectáreas, se reduce el 15% al 10% de tierras agrícolas. 6. No tocaba los cultivos de agro exportación (fundamentalmente el café).

La institución encargada de poner en funcionamiento esta fase fue el ISTA, ayudando a las cooperativas con créditos, insumos asistencia técnica, y supervisando su dirección.

²⁶ Ibíd.144-145.

Los sujetos agrarios beneficiados con esta primera fase fueron: Asociaciones cooperativas agropecuarias, asociaciones comunitarias campesinas, organizaciones de trabajadores agropecuarios inscritas en el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

1.6.3 Segunda Fase de la Reforma Agraria

Contemplaba originalmente la afectación de propiedades entre las 100 y 500 hectáreas, era muy importante ya que se decía que era el corazón de la reforma agraria porque afectaba un cuarto del total de la tierra agrícola, la mayor parte de las plantaciones de café, y porción significativa de las plantaciones de algodón y azúcar.

En este rango de tenencia está concentrado el mayor número de propiedades, generando con su implementación un mayor beneficio para los sectores necesitados. Esta segunda etapa tenía las características siguientes:

1. Tenencia máxima de 150 hectáreas. (Encontrándose reguladas las categorías de los suelos en el Reglamento general de la Ley de arrendamiento de tierras agrícolas, decreto 61, en su artículo 69).²⁷
2. Tocaba el 60% de los cultivos del café.
3. El 25% del pago sería en efectivo y el 75% en bonos.
4. Comprendía el 23% de la tierra cultivable del país.

Esta fase nunca se llegó a concretizar, principalmente porque tocaba las propiedades cafetaleras en un porcentaje elevado (60%); lo cual significaba involucrar las propiedades de la burguesía cafetalera y agropecuaria; políticos, militares, profesionales y burócratas del gobierno.

²⁷ Reglamento a la Ley de la Reforma Agraria de la Republica de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa, 1981), artículo 69

La reforma siendo un instrumento que afectaba los intereses de los grandes propietarios y terratenientes, no fue acogida con agrado, los oligarcas en su mayoría se organizaron alrededor de partidos políticos de derecha como un intento de frenar el cambio, siendo este explicado más adelante.

1.6.4 Tercera Fase de la Reforma Agraria

Casi paralelamente a la primera fase se desarrolla una tercera fase que inicialmente no estaba contemplada, y es así que el 28 de abril de 1980 se promulga la Ley para la Afectación y Traspaso Agrícola a favor de sus Cultivadores Directos, decreto 207, que entró en vigencia el 05 de mayo de 1980²⁸.

El Decreto 207 tenía como propósito continuar impulsando el proceso de la Reforma Agraria en una tercera fase.

Su objetivo, fue adquirir por parte del Estado, todos aquellos inmuebles que eran explotados indirectamente por sus propietarios, con el propósito de adjudicarlos a las personas naturales.

Durante la vigencia de la ley, se encontraban posesionando y cultivando directamente tierras que no les pertenecían pero que las trabajan en calidad de arrendamiento.

A fin de implementar esta fase se toma como complemento jurídico al Decreto 207, la Ley de arrendamiento de tierras agrícolas, decreto 157, que entró en vigencia el 12 de mayo de 1979, y el objeto de esta consistía en regular los contratos de arrendamiento de tierras para fines agrícolas.

²⁸ Ley para la Afectación y Traspaso de Tierras Agrícolas a favor de sus Cultivadores Directos de la Republica de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa, 1980).

Quienes arrendaban, tenían derecho de promesa de venta u otra persona que trabajara la tierra y mediara pago en efectivo o especie otorgada al propietario de dicha tierra.

La ley les reconocía un derecho preferente para adquirir la propiedad o posesión de esos inmuebles, de forma que pudieran satisfacer parcialmente sus necesidades básicas.

Todos aquellos inmuebles que estaban siendo explotados mediante cualquier tipo de arrendamiento y que no cumplían con los requisitos inherentes a la función social de la propiedad aun cuando no excedían de los límites de tenencia o reserva permitidos, es decir, serían expropiados por ministerio de ley, en el sentido de que por medio del Estado se tomarían acciones consistentes en sustraer del dominio de los propietarios para los fines de la Reforma Agraria.

Todas aquellas tierras; además como este era un proceso de reforma agraria integral que se había iniciado, se dictaron medidas necesarias para erradicar en forma acelerada, los sistemas injustos de explotación indirecta, que imponía a los cultivadores la obligación de pagar en efectivo o especie por el derecho de explotar la tierra.

Lo dispuesto también se iba a aplicar a los contratos celebrados verbalmente o por escrito, aun cuando el precio del arrendamiento no estuviera pagado²⁹.

Dentro de este proceso se hacía necesaria la creación de una institución que tuviera como objetivo principal otorgar el financiamiento de los inmuebles rústicos. Con vocación agropecuaria a los sujetos que resultarían beneficiarios en dicho proceso, y que fuese la encargada de agilizar el logro de los objetivos

²⁹ Ley de arrendamiento de tierras agrícolas de la Republica de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa:1979)

de cada etapa del proceso, y es así que el 11 de diciembre de 1980 se promulga la Ley de Creación de la Financiera Nacional de Tierras Agrícola (FINATA), decreto 525.

Fue el ente encargado de adjudicar y financiar la adquisición de inmuebles rústicos con vocación agrícola a los arrendatarios simples o con promesa de venta, aparceros, compradores por venta a plazos con reserva de dominio u otras personas que trabajaban las tierras de manera directa durante la tercera fase de la reforma agraria.

Así como financiar con el mismo objeto y en iguales circunstancias a las cooperativas agropecuarias, asociaciones comunitarias de campesinos u otras organizaciones de trabajadores agropecuarios inscritos en el Ministerio de Agricultura y Ganadería, en todos los casos la cancelación de las ventas se hacía mediante pago en efectivo o en especie³⁰.

Entre las Funciones y Atribuciones que designan a FINATA para la realizar su objetivo, están: Planificar sus actividades de acuerdo a los planes y programas generales del Estado, Adquirir el dominio de los inmuebles o parcelas con vocación agrícola que hayan sido o sean expropiados por ministerio de ley a favor del Estado, pagando a los propietarios o poseedores afectados la indemnización a que tuvieren derecho, financiar la adquisición de inmuebles rústicos con vocación agrícola a las personas naturales o jurídicas a que se refiere el artículo dos de esta ley.

En 1994 esta institución fue liquidada al promulgarse el D.L. 225 con fecha 23 de diciembre de 1994 que contiene la Ley de disolución y liquidación de la Financiera Nacional de Tierras Agrícolas, la cual establecía que los activos y

³⁰ Ley de Creación de la Financiera Nacional de Tierras Agrícola de la Republica de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa,1980)

pasivos de la Financiera disuelta, incluyendo los inmuebles rústicos con vocación agropecuaria, debían transferirse al Estado de El Salvador, debiendo éste transferir todo al Banco de Tierras, el cual se estableció con el fin de otorgar créditos a agricultores pobres para la compra de tierras; asimismo, los inmuebles rústicos debían pasar del Estado al Banco de Tierras.

Las porciones que fueron adjudicadas en propiedad por FINATA a los beneficiarios en virtud de esta ley; tenían como máximo una extensión de 7 hectáreas, equivalentes aproximadamente a 10 manzanas.

La ley especificaba que cuando los inmuebles o porciones de los mismos eran mayores de 7 hectáreas el excedente de dicha extensión iba a continuar en propiedad de FINATA, la cual tenía que respetar los derechos del arrendatario o cultivador sobre el excedente, durante el año de expropiación y mientras levantaba la cosecha, luego los adjudicaría a otros beneficiarios.

Los sujetos beneficiarios de esta tercera fase fueron: arrendatarios simples o con promesa de venta, compradores con venta a plazos con reserva de dominio u otras formas, que las estuviesen trabajando directamente mediante pago en efectivo o especie.

Esta tercera fase tenía las características siguientes: Medidas políticas para fijar en el terreno a los campesinos, Medida impuesta por la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), Fomentar el minifundio, con todos los aspectos negativos que acarrea esta subdivisión de la propiedad (subsistencia económicamente improductiva), Comprende fundamentalmente suelos marginales.

Esta etapa de la reforma fue la más criticada por las organizaciones campesinas y funcionarios estatales. Se pretendía que esta se impulsara de manera casi

paralela con la primera fase, en un principio no se había contemplado su implementación, pero se dio por imposición de la Embajada Norteamericana de ese entonces, esta se basa en un modelo creado por Roy Prosterman, el cual se concentra en la proliferación de minifundios.

Al pasar los años, como era de esperarse, el golpe había sido muy duro para la oligarquía salvadoreña, quienes organizados en partidos políticos trataron de acabar con la reforma agraria de 1980, y es así que el 20 de diciembre de 1983, entra en vigencia la Constitución de la República, con la que se aprueba el artículo 105 que literalmente establecía: “El Estado reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra rústica, ya sea individual, cooperativa, comunal o en cualquier otra forma asociativa, y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece esta Constitución. La extensión máxima de tierra rústica perteneciente a una misma persona natural o jurídica no podrá exceder de 245 hectáreas. Esta limitación no será aplicable a las asociaciones cooperativas o comunales campesinas”. Los propietarios de tierras a que se refiere el inciso segundo de este artículo, podrán transferirla, enajenarla, partirla, dividirla o arrendarla libremente. La tierra propiedad de las asociaciones cooperativas, comunales campesinas y beneficiarios de la Reforma Agraria estará sujeta a un régimen especial.

Los propietarios de tierras rústicas cuya extensión sea mayor de 245 hectáreas, tendrán derecho a determinar de inmediato la parte de la tierra que deseen conservar, segregándola e inscribiéndola por separado en el correspondiente Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Los inmuebles rústicos que excedan el límite establecido por esta Constitución y se encuentren en proindivisión, podrán ser objeto de partición entre los copropietarios.

Las tierras que excedan la extensión establecida por esta Constitución podrán

ser transferidas a cualquier título a campesinos, agricultores en pequeño, sociedades y asociaciones cooperativas y comunales campesinas. La transferencia a que se refiere este inciso, deberá realizarse dentro de un plazo de tres años. Una ley especial determinará el destino de las tierras que no hayan sido transferidas, al finalizar el período anteriormente establecido.³¹

En ningún caso las tierras excedentes a que se refiere el inciso anterior podrán ser transferidas a cualquier título a parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

El Estado fomentará el establecimiento, financiación y desarrollo de la agroindustria, en los distintos departamentos de la República, a fin de garantizar el empleo de mano de obra y la transformación de materias primas producidas por el sector agropecuario nacional.”

Los beneficios que pretendía establecer este artículo son: Tenencia máxima de 245 hectáreas, el propietario privado sobre la tierra pudo transferirla, enajenarla, partirla, dividirla o arrendarla, las tierras que excedían la máxima tenencia establecida en la constitución, pudo ser transferida a cualquier título a campesinos, agricultores en pequeño, sociedades o asociaciones cooperativas y comunales campesinas. Contando para ello con un plazo de tres años.

Con los beneficios otorgados a la burguesía del país a través de la disposición constitucional antes mencionada, la falta del poder adquisitivo del sector campesino, las tierras excedentes de 245 hectáreas en manos de los propietarios, además la disposición de los propietarios de vender las tierras a cualquier título (compra venta, promesa de venta, etc.), fueron las causas principales para que la etapa dos de la reforma agraria no alcanzara a ser

³¹ Constitución Política de la República de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa 1983), artículo 105.2.

ejecutada, dejando a un lado al sector campesino.³² Los propietarios que poseían predios de superficie superior al límite de las 245 hectáreas, se les otorgó un plazo de 3 años para desprenderse del excedente (Art. 105 de la Constitución Política de 1983).

La disposición constitucional, al igual que la Ley para la Afectación y Traspaso Agrícola a favor de sus Cultivadores Directos, no pudo responder al clamor de la mayoría, pues el alcance del art. 105 de la Constitución tuvo sus privilegios a un pequeño sector, en contraposición de los socialmente marginados y de los objetivos de un verdadero desarrollo económico y social del país.

Muchos de los inmuebles que debieron ser afectados con la reforma, por no ser explotados directamente por sus propietarios o no cumplir con los requisitos inherentes a la función social de la propiedad, no fueron expropiados para no dañar los intereses de la clase pudiente económicamente; contrapuesto a esto, se les dio facilidades para que los propietarios pudieran repartir las tierras entre sus familiares, adecuando su extensión dentro de los límites de reserva que para cada persona estableció la ley.

Esta misma disposición constitucional (Art. 105 en su inciso sexto) ordenaba que las tierras que excedían de las 245 hectáreas debieran ser transferidas por sus propietarios en un plazo no mayor de 3 años. De igual forma, el artículo 267 del mismo cuerpo legal establecía que si vencido el plazo no se había realizado la transferencia por causas imputables al propietario, las tierras podrían ser objeto de expropiación por ministerio de ley.

Para efectos de que el Estado realizará la expropiación en el supuesto que establece el párrafo anterior, se requería la creación de una ley especial, es así que el 18 de febrero de 1988, se promulgó la Ley especial para la afectación y

³² *Ibíd.*

destino de las tierras rústicas excedentes de las 245 hectáreas, Decreto 895, en la cual declaraba expropiado por ministerio de ley, el excedente de las 245 hectáreas de tierras rústicas, quedando excluidas las tierras que pertenecían a asociaciones cooperativas y comunales campesinas.

Este mismo decreto en su artículo 4 contemplaba que los propietarios que no habían hecho uso de su derecho de conservar las 245 hectáreas que ellos desearan, seguían conservando su derecho con la condicionante de que sería el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria ISTA quien determinaría la parte de tierra que le correspondería al propietario, esto con base a criterios técnicos y equitativos que permitiera la eficiente explotación de la tierra tanto para el ex propietario como para su nuevo beneficiario. Por lo tanto puede establecerse que el ISTA, es una institución de derecho público, con personalidad jurídica y autonomía en lo económico y administrativo. Se creó con el fin de procurar la adquisición de las tierras necesarias para adjudicarlas a los beneficiarios del proceso de Reforma Agraria.

Así como también regular y ejecutar lo relacionado con la capacitación, promoción y organización campesina en coordinación con otros organismos del Estado, tendiente a aumentar la producción y productividad dentro de los proyectos de transformación agraria.

Entre sus funciones, al ISTA le correspondía el ayudar a las cooperativas mediante el otorgamiento de créditos, insumos, asistencia técnica y administrativa.

Así también se le facultó para que en coordinación con las demás instituciones del Estado, en lo que fuera necesario, ejerciera las actividades siguientes: Adquirir, por los medios señalados en la ley, los inmuebles necesarios para la ejecución del proceso de transformación agraria y administrarlos temporalmente,

elaborar los planes técnicos necesarios para adecuación de las tierras adquiridas, a fin de adjudicarlas a los beneficiarios del proceso, contratar préstamos internos y externos y, emitir títulos valores, con los requisitos de ley, elaborar los planes de adjudicación de tierras que comprendan: la programación agro-económica de unidades de adjudicación y su planificación física, la planificación social incluyendo la selección de los adjudicatarios y el control en el cumplimiento positivo de las condiciones contractuales derivadas de la adjudicación.

desarrollar cualquier otra actividad encaminada a obtener la realización de sus objetivos, también al ISTA se le confería la facultad de traspasar las tierras expropiadas que eran de los propietarios que no habían hecho uso de su derecho de transferir las tierras excedentarias de 245 hectáreas en el término de los 3 años bajo cualquier título a los campesinos, asociaciones comunales campesinas, asociaciones cooperativas o cualquier otra clase de asociaciones campesinas existentes o que se crearan en el futuro.

El 18 de febrero de 1988 se aprueba la Ley de transferencia de propiedad estatal rústica de vocación agropecuaria a favor de los beneficiarios de la reforma agraria, Decreto 896, esto en cumplimiento del artículo 104, inc.2º de la Constitución, que regula la propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria.

El Decreto reguló en su artículo primero, que la propiedad estatal rústica con vocación agropecuaria que no era indispensable para las actividades propias del Estado.

Incluyendo las de las instituciones oficiales autónomas y de las corporaciones de Derecho Público, quedaban transferidas a los beneficiarios de la reforma agraria, quienes dentro de los sesenta días subsiguientes a la vigencia del decreto, deberían de presentar al Presidente de la República una lista de todas

las tierras rústicas que tuvieran en su poder a cualquier título, especificando aquellas de vocación agropecuaria que a su juicio eran indispensables para sus propias actividades.³³

Por tanto, la institución estatal encargada de la transferencia de la tierra en su momento fue FINATA, la cual posteriormente fue absorbida por e ISTA, y para garantizar el pago del precio de las tierras y demás bienes adjudicados a sus beneficiarios ellos debían constituir primera hipoteca a favor de dicha institución, siendo necesario el pago total de la deuda adquirida; caso contrario o por abandono era recuperada y adjudicada nuevamente a otro beneficiario. El 14 de mayo de 1988, entra en vigencia la Ley de transferencia voluntaria de tierras con vocación agropecuaria, según el Decreto 839, en donde uno de sus considerandos enuncia que “la constitución establece la función social de la propiedad y permite la libre transferencia de tierras rústicas dentro de los límites de tenencia que una sola persona puede tener en propiedad”.

Esta ley tenía como propósito impulsar la política de gobierno de favorecer con la adquisición de tierras con vocación agropecuaria al hombre que la trabaja, por ello, se impulsó y creó el Banco de Tierras (BT), para llevar a cabo un proceso masivo de transferencia voluntaria de los propietarios a los beneficiarios de la reforma agraria, las tierras eran ofrecidas de forma directa de propietario a beneficiario y el banco era intermediario únicamente en lo relativo a proporcionar el crédito para la compra de dicho inmueble .

Para darle cumplimiento a la reforma agraria, se crearon instituciones que tenían como fin común, darle una respuesta positiva a toda la población beneficiaria de dicha reforma (cada institución en su especialidad), en el sentido de poder legalizar la tierra que les fue adjudicada.

³³ Ley de transferencia de propiedad estatal rústica de la Republica de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa, 1988), artículo 104.2.

Las instituciones de gobierno vinculadas fueron: Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG). Con el objetivo de contribuir a la generación de empleos e ingresos mediante la transformación del agro y el medio rural en un espacio atractivo para la inversión privada, surge el Ministerio de Agricultura el 1 de julio de 1911 como ente encargado de velar por el cumplimiento de las actividades agropecuarias, sus aportes en cuanto a tendencias e ideas son determinantes para identificar el contenido de la Política Agraria que se ha de ejecutar a nivel nacional. Durante la reforma agraria, al Ministerio de Agricultura le correspondía desarrollar y coordinar la política de reforma agraria dictada por el Ejecutivo en Consejo de Ministros. El Departamento de Asociaciones Agropecuarias, del Ministerio de Agricultura y Ganadería tendría a su cargo la promoción, organización, reconocimiento oficial y otorgamiento de la personería jurídica de las asociaciones comunales campesinas y asociaciones cooperativas de producción Agropecuaria.

Hacer el reconocimiento de las tierras que serían adjudicadas a los campesinos beneficiarios de la reforma agraria para después otorgarles descripción del inmueble, para que éste sea utilizado por los interesados como título de dominio el cual se inscribiría en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca (hoy CNR). Centro Nacional de Registro (CNR). En 1881 antes de la constitución del CNR, el registro de la propiedad en nuestro país estaba a cargo del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, esto según la Ley Hipotecaria, en la que se reconoce al Registro como institución encargada de proteger el derecho a la propiedad.³⁴

Durante la reforma agraria se incrementó la demanda de solicitud de ingreso de títulos al registro, por lo que en busca de satisfacer la demanda, el registro implementó un cambio en el sistema registral como parte de una campaña

³⁴ Ley del Banco Hipotecario de la Republica de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa, 1934)

política impulsada para minimizar los aires de descontento campesino. Se implementó el sistema de Folio Real en 1986; sin embargo, esto no fue suficiente para parar la mora en la inscripción de documentos presentados, dando como consecuencia inseguridad jurídica material e incertidumbre registral.

Asimismo con miras a disminuir la mora registral que se tenía en la inscripción de documentos, se da la implementación y creación de las Células Registrales del ISTA, que están constituidas por delegados de la institución que fueron enviados al Registro de la Propiedad para ayudar a la agilización de inscripción de sus documentos. Ya que debido a los nuevos lineamientos de dicha institución en lo referente al levantamiento topográfico de las propiedades expropiadas había un atraso en la legalización de las propiedades adjudicadas a sus beneficiarios por lo que se llegó al Convenio del Marco de Cooperación entre el ISTA y el Centro Nacional de Registro, el cual ha sido prorrogado varias veces.

A la fecha se encuentran desprotegidos y en incertidumbre algunos Beneficiarios de la Reforma Agraria, ya que algunas propiedades expropiadas han sido usurpadas y los procesos Declarativos Reivindicatorios de Dominio no han tenido o no se les ha dado mayor importancia, a sabiendas que son personas vulnerables y a ellos se debe el Estado para el cultivo de la tierra y la alimentación de cada una de las familias.

CAPITULO II

LA ACCIÓN REIVINDICATORIA COMO MEDIO DE DEFENSA AL DERECHO DE PROPIEDAD

De acuerdo a las acciones que defienden la propiedad y la cual es objeto de estudio está la acción reivindicatoria como un mecanismo de defensa. En dicho capítulo se enmarcará las generalidades correspondientes a dicha acción y los requisitos y procedimientos que se deben de cumplir para su ejercicio.

2.1 Generalidades de la Acción Reivindicatoria

Para enmarcarnos al estudio de la reivindicación, es necesario destacar que la doctrina divide en dos grupos a las acciones que se encargan de proteger el dominio: acciones o derechos personales “in personam”; y, las acciones o derechos reales “in rem”, dentro de la cual se encuentra la acción reivindicatoria.

Cuyo objetivo es garantizar el ejercicio de algún derecho real; cuyos antecedentes se encuentran en el derecho romano, reglamentación que fue tan eficiente que amortiguó rigor durante el período del emperador Justiniano y la época de los pretores, por ello puede afirmarse que se conserva casi intacta en la actualidad.

Los derechos reales son aquellos derechos que recaen directamente sobre la cosa y que, por eso se llaman reales³⁵ (propiedad, herencia, usufructo, servidumbre activa, prenda, hipoteca), tienen por objeto una cosa material³⁶

³⁵ Código Civil de la República de El Salvador (El Salvador Asamblea Legislativa ,1859), artículo 567

³⁶Arturo Alessandri Rodríguez, Manuel Somarriva Undurraga, *Curso Derecho Civil*, 3º Edición, (Santiago Chile, 1974) 7- 8.

mientras que las acciones personales son las que tienen por objeto garantizar un derecho personal, es decir, se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o de no hacer determinado acto, según el Artículo 567 del Código Civil salvadoreño son los que solo pueden reclamarse de ciertas personas que por un hecho suyo, o por disposición de la ley, están sujetas a las obligaciones correlativas.

Según criterio de algunos autores la clasificación no es un concepto romano o un concepto germano, sino más bien un concepto científico; otros creen que la distinción de derechos reales y personales es tradicional y fundamental en la ciencia y en la legislación que tiene su base en los primeros elementos del derecho y que no puede faltar en un derecho de cualquier época.

Es preciso decir que las acciones que se encargan de la protección del derecho de propiedad o dominio, son las llamadas acciones reales (*actio in rem*), como eran conocidas.

En el derecho romano, que no son más que herramientas para prevenir, impedir o reparar una lesión al derecho de propiedad y al ejercicio de las facultades que él supone, frente a las eventuales intromisiones ajenas; dentro de las cuales se encuentra la acción reivindicatoria, materia de estudio en la presente tesis.

Lo que distingue a la reivindicatoria de las demás acciones que tutelan el dominio, es una acción que deduce quien no posee la cosa frente a quien la posee o la tiene para pedir que se condene a este último a restituirla. Posesión perdida y petición expresa de que se reintegre son, junto con el derecho de propiedad, elementos esenciales de la acción reivindicatoria.

La condición de la acción reivindicatoria es obtener la devolución de la cosa que pertenece a un propietario y que otro injustamente arrebató.

2.2 Concepto y Definición de la Acción Reivindicatoria

La palabra “reivindicación” tiene su origen en las voces latinas *res*, que significa “cosa” y *vindicare*, que significa “reclamar todo aquello que se ha desposeído”, se puede decir que, etimológicamente, esta acción persigue la restitución de un bien del cual el propietario no se encuentra en posesión.

En la acción reivindicatoria el actor no pretende que se declare su derecho de dominio porque afirma tenerlo, sino que demanda al Juez que lo haga reconocer o constar y como consecuencia ordene la restitución de la cosa a su poder, por tanto los efectos de la acción reivindicatoria son la restitución de la cosa con sus accesorios y los abonos por razón de frutos, impensas, mejoras o menoscabos, que deben hacerse entre el reivindicador y el poseedor vencido.³⁷

Para que la Acción Reivindicatoria nazca se requiere que el dueño de la cosa no esté en posesión de ella, por haber perdido la Posesión que tuvo en virtud de un acto de otra persona que desconoce su dominio o por no haber adquirido aun la Posesión, a pesar de haber adquirido el dominio. Si está en Posesión de la cosa no puede ejercitarla, sino en casos excepcionales.³⁸

Como pudo observarse en el capítulo anterior con el transcurrir del tiempo, la posesión de la tierra ha sido causante de grandes problemas, razón por la cual el dominio y los demás Derechos Reales necesitan de protección jurídica en caso que un tercero pretenda vulnerarlos o efectivamente los vulnere.

Esta acción, como su nombre lo indica, procede a partir del derecho de dominio que un individuo acredita tener sobre una cosa singular, pero que sin causa legal está fuera del radio de sus posesiones, de modo que a través de la acción

³⁷ Cámara de la Segunda Sección de Oriente, Usulután, Referencia: ENT-11-FEB-2015 (El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2015)

³⁸ Eduardo Pallares Portillo, *Tratado de las Acciones Civiles*, “Comentarios al Código de Procedimientos Civiles”, 2ª Edición, (México: Porrúa, 1945) 159.

reivindicatoria busca reintegrársela a sí mismo. Es una acción judicial cuyo objeto es alcanzar la restitución de la cosa reivindicable.³⁹

Algunos autores distinguen tres grupos de acciones que tienen por objeto proteger el dominio:

El primero son los que tienen por objeto proteger hechos que perturban totalmente el dominio, colocando acá la acción reivindicatoria.

El segundo protege contra una perturbación parcial que se sufre;

Y, el tercero son las que sirven para señalar, por ejemplo los límites de un terreno o propiedad.⁴⁰

Específicamente en la acción reivindicatoria existen diversas definiciones doctrinarias respecto a la misma, una de ellas es la de José Puig Brutau, civilista español que en su libro *Fundamentos del Derecho Civil* que la define de la manera siguiente: “es la que puede ejercitar el propietario que no posee contra el poseedor que frente al propietario no puede alegar un título jurídico que justifique su posesión”.⁴¹

En el libro “*Tratado Elemental del Derecho Civil, Los Bienes*”, los civilistas de origen Francés Marcel Planiol y George Ripet, la definen como: “la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa pretendiéndose tratadistas no son lo suficientemente explícitos, es decir, no dan a conocer de

³⁹ Sentencia de apelación pronunciada por la Cámara Segunda de lo Civil en el incidente 39-3CM-16-A.

⁴⁰ Antonio M. Borrel y Soler, *Derecho Civil Español*, Tomo Segundo, Derechos Reales, (Barcelona, España: Bosch Casa Editorial, 1955) 391.

⁴¹ José Puig Brutau, *Fundamentos del Derecho Civil*, Tomo III, Volumen I, (Barcelona, España: Busch Casa Editoras. A, 1971) 176.

una manera amplia la finalidad, los alcances y efectos que se buscan con dicha acción.

Por otra parte y no dejando de lado las definiciones anteriores, la Enciclopedia Jurídica Omeba la define como: “La acción que tiene el propietario para ejercitar contra un tercero los derechos emergentes del dominio, a fin de constatar su derecho y lograr la restitución de la cosa”.⁴²

Los autores Alessandri y Somarriva, en su libro “Curso de Derecho Civil los Bienes y los Derechos Reales”, establecen que el Código Civil chileno en su Artículo 889, la define de la manera siguiente: “la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”.⁴³

Las anteriores definiciones aportan nuevos elementos que ayudan a comprender los fines de la acción en estudio, y esta última es la que reproduce el Código Civil salvadoreño en su artículo 891, concretando con ello que los legisladores del país al instaurar la reivindicación en el referido código, se basaron en los Principios del Código Civil chileno, el cual a su vez se fundamenta en el Derecho Romano.

Cabe mencionar que desde la instauración de dicha acción protectora del Derecho de Propiedad en el Código Civil salvadoreño en el año de 1860, la misma no ha sufrido ninguna transformación en su definición.

Con las anteriores definiciones se puede además determinar que el fundamento de la acción reivindicatoria no es otro que el poder de persecución y la

⁴² Omeba, Enciclopedia Jurídica, Tomo I, (Buenos Aires, Argentina: Driskill, 1979) 251.

⁴³ Arturo Alessandri Rodríguez. “Tratado de Derechos Reales”, 6ª Edición, Tomo II(Santiago de Chile Editorial Jurídica de Chile, 1997) 257.

inherencia del derecho a la cosa, propios de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad.⁴⁴

Por lo tanto con la acción reivindicatoria el actor no pretende que se le declare su derecho de dominio puesto que afirma tenerlo sino que demanda al juez que lo haga reconocer o constar y como consecuencia ordena la restitución de la cosa a su poder por el que la posee.

2.3 Requisitos de Procedencia de la Acción Reivindicatoria

Los requisitos esenciales para el ejercicio de la acción reivindicatoria son: Calidad de dueño de la parte actora; Posesión actual del demandado; y Cosa singular individualizada, raíz o mueble, derecho real, excepto el de herencia.

El Código Civil salvadoreño establece en el Art. 891 que “la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”, se establece claramente que la acción de dominio está constituida de los siguientes elementos para su procedencia:

Que el demandante sea el titular del derecho de dominio de la cosa materia de la demanda reivindicatoria.

Para que haya lugar a la acción el reivindicador quien se pretende propietario debe probar el derecho que invoca, debido a que el poseedor tiene a su favor la presunción de propiedad, mientras otra persona no justifica ser el dueño, de acuerdo al Art. 891 Código Civil; tal como señala García, F., José, “le

⁴⁴ *Ibíd.*

corresponde pues al actor probar el derecho de propiedad que pretende, no basta que justifique la carencia de derecho del demandado.⁴⁵

Este requisito indispensable para reivindicar se cumple en primer lugar por medio de los títulos de propiedad, es decir, aquellos en que el dominio se transfiere de una persona a otra, aunque también pueden presentarse títulos constitutivos⁴⁶.

Hay que tener en cuenta que los bienes raíces adquiridos mediante títulos translaticios deben ser legalmente inscritos en el Registro de la Propiedad, de igual manera los títulos constitutivos, es por eso que el Art. 705 del Código Civil establece que en caso de que una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos reales, servirá de título esta sentencia, y se inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Al respecto Alessandri, Arturo, (1937) manifiesta que “el que reivindica una cosa, diciéndose dueño de ella, deberá acreditar su dominio”.⁴⁷

De conformidad a las reglas generales sobre las pruebas, cada parte está obligada a probar los hechos que alega, es decir que, le incumbe la prueba al que sostiene una proposición contraria al estado normal u ordinario de las cosas, y sabemos, que en materia de dominio, lo normal y corriente es que el dueño de una cosa sea a la vez su poseedor, de manera que el que sin tener la posesión se pretendiere dueño, debe acreditar su aseveración; por ende el

⁴⁵ José F. García, El Juicio reivindicatorio (acción de dominio), 2ª Edición corregida y aumentada, (Quito- Ecuador, 1993), 213.

⁴⁶ Son los que dan origen al dominio, esto es, sirven para constituirlo originariamente. Tienen este carácter la ocupación, la accesión y la prescripción. Producen al mismo tiempo, la adquisición del dominio y la posesión; pero puede que en determinados casos no den el dominio por falta de algún requisito; en esta situación, si bien no operan como modos de adquirir, dan la posesión desempeñando su función de justos títulos de ésta. *Ibíd.* 204

⁴⁷ *Ibíd.* 205.

poseedor está exento de probar su dominio, y será al que se lo dispute a quien corresponde la prueba; ésta es la enorme ventaja que lleva el demandado en la acción reivindicatoria.

El demandante, en la acción reivindicatoria, deberá probar su dominio, y como nadie puede adquirir más derechos de los que tenía su antecesor, si el actor ha adquirido la cosa por algún modo derivativo, deberá probar también que su causante o antecesor tenía el dominio, puesto que en este caso sólo él sería dueño, pruebas que en muchos casos es sumamente difícil producir.

Larrea, H., Juan, (1996) dice que: en caso de que el bien reivindicado se ha adquirido por un modo originario, no traslativo de dominio, como la ocupación de cosas sin dueño o la accesión, caben también la prueba de testigos, los documentos privados, la observación de la cosa en la inspección judicial y ciertas presunciones.⁴⁸

En las sucesiones por causa de muerte la prueba del dominio puede darse mediante testamentos, en caso de ser sucesiones intestadas mediante, partidas de nacimiento y de matrimonio que demuestren la relación con el causante y a la vez demostrar el fallecimiento del de cuius (causante).

Que el demandado sea poseedor del bien que se pretende reivindicar. El segundo requisito para que proceda la reivindicación, es que el demandado sea el poseedor o en otras palabras que el reivindicador carezca de la posesión de la cosa. El objeto de la acción reivindicatoria es, según esto, reclamar la posesión de la cosa, o más propiamente, la cosa misma, ya que con relación a ella ejerce los actos de poseedor.

⁴⁸ Juan Arrea Holguín, Defensa Jurídica de la Propiedad, (Guayaquil- Ecuador, Ed. Edino, 1996) 84.

Por regla general el demandado debe ser el actual poseedor de la cosa, pero también puede reivindicarse contra quien dejó de poseer la cosa, y en el caso de que la haya enajenado, para que se restituya el valor que haya recibido por ella, tal cual nos lo establece el artículo 900 del Código Civil salvadoreño.

La posesión y el dominio se encontraran reunidos en una sola mano, pero que podía darse el caso de que una persona perdiera la posesión de una cosa, conservando el dominio de ella.

Se ha roto en este caso el estado normal y corriente de las cosas, y en estas circunstancias, la ley autoriza al propietario para reclamar la cosa de quien la tenga.

Entonces, el objeto de la reivindicación no es, como vulgarmente se cree, el derecho de dominio; no es ese derecho lo que se reclama, porque si fuera el dominio lo que se ha perdido, no podrían ejercitarse estas acciones que competen al dueño de la cosa.

En la vida práctica la reivindicación se dirige por lo general contra el actual poseedor, esta posesión debe ser probada por parte de quien propone la acción, la puede justificar mediante la confesión judicial.

En el caso de que el demandado reconvenga con la prescripción Adquisitiva sea ordinaria o extraordinaria no hace falta probar la posesión porque el demandado la estaría aceptando su calidad de poseedor.

En el caso de que el demandado no niegue el dominio alegado por el actor en la demanda, éste no está en la obligación de justificarlo, así como tampoco para justificar la actual posesión del demandado puesto que tal circunstancia puede ser aceptada, cuando se alegue la prescripción ordinaria o extraordinaria.

El primer caso generalmente no se ha visto comúnmente, puesto que el juez siempre solicita se acredite la calidad de propietario.

Que se trate de una cosa singular o una cuota determinada de una cosa singular.

El tercer requisito para que proceda la acción reivindicatoria, es que se trate de una cosa singular, es por eso que quedan excluidas las universalidades jurídicas, como el patrimonio o la herencia.

La universalidad jurídica, como no es una cosa singular, no puede reivindicarse es por eso la herencia, como dijimos, está protegida por una acción especial, que es la de petición de herencia, y como señalamos anteriormente, no por éste hecho el heredero está prohibido de reivindicar, bien puede hacerlo, pero para la masa hereditaria no para sí mismo, pero siempre deberá singularizar el bien que pretende.

Este requisito de que se trate de una cosa singular tiene una enorme importancia en la práctica, porque de aquí se desprende que hay que individualizar las cosas que se reivindican.

Si se trata de un predio habrá que indicar con toda precisión sus linderos, de modo que no deje lugar a dudas. I proponerse una acción reivindicatoria se requiere para su procedencia, que la cosa que se reivindica debe determinarse e identificarse en tal forma que no quepa duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama es la misma que el reivindicado posee; por tanto, es necesario fijar de manera precisa la situación, cabida y linderos de los predios.

El actor debe determinar e identificar la cosa que pretende reivindicar, es decir, demostrar que ella es la misma que el demandado posee, porque precisamente

la posesión de esta cosa determinada es la que funda la legitimación pasiva del demandado, y el desposeimiento de la misma, la legitimación activa del demandante. En el caso de que el juez aceptase la demanda, no podría legalmente ordenar la restitución de la cosa reivindicada. Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular.

2.4 El Dominio en Relación a la Acción Reivindicatoria.

Para comprender la naturaleza de la acción reivindicatoria es necesario conceptualizar el derecho de dominio. Conforme al artículo 568 CC, propiedad y dominio son sinónimos, y los define como el derecho que confiere el poder más amplio sobre una cosa.

El derecho de dominio tiene tres elementos, a saber: uso, goce y disposición.

Se ha sostenido que el uso es la facultad del dominio que se traduce en aplicar la cosa misma a todos los servicios que es capaz de proporcionar, sin tocar sus productos ni realizar una utilización que importe su destrucción inmediata; la facultad de goce es aquella que habilita para apropiarse de los frutos y productos que la cosa da; y por último la facultad de abuso o disposición material es la que habilita para destruir materialmente la cosa, transformarla o degradarla.

El derecho de dominio, desde la dimensión civilista, es un derecho absoluto que no puede reducirse sino es por las razones establecidas por la ley (como los casos de prescripción); de ahí que tenga una protección reforzada frente a las contravenciones de los sujetos particulares.

Una de las formas de proteger el derecho de dominio es la acción reivindicatoria.

2.5 Legitimación Activa y Pasiva en la Acción Reivindicatoria

La legitimación en o para la causa es la vinculación que tienen las partes de un proceso con la relación jurídica sustantiva sobre que este recae y que habilita a una de ellas para asumir su posición de demandante y coloca a la otra en la necesidad de soportar la carga de ser demandado. Legitimación pasiva en proceso reivindicatorio basta con el hecho que el demandante se auto atribuya la titularidad del derecho violado y le atribuya al sujeto pasivo vinculado a su pretensión la emisión del acto reclamado.⁴⁹

Según Guillermo Cabanellas, dice de la legitimación que “es la reunión por una persona de los elementos necesarios para ser parte de una relación jurídica determinada, tal como el ejercicio de un derecho, atribución o facultad”.⁵⁰

De igual forma para Raúl Humberto Ochoa Carvajal, nos dice que están legitimados para ejercer la acción reivindicatoria:

El propietario pleno o nudo y el propietario fiduciario;

El poseedor regular, siempre y cuando no ejerza la acción contra el dueño o contra quien posea con igual o mejor derecho que él;

El usufructuario, el usuario, el habitador, el prendario; y

El copropietario.⁵¹

Se puede decir, que un individuo puede ser legitimado activo (actor) o legitimado pasivo (demandado) cuando reúna todos los requisitos para ser parte procesal⁵². En definitiva la legitimación implica que se den las condiciones para ser parte en una relación jurídica en concreto. En el juicio reivindicatorio el

⁴⁹ Cámara de la Segunda Sección de Oriente, Usulután, Sentencia Definitiva, Referencia: APE-13-2-CPCM-2016, (El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2016)

⁵⁰ Cabanellas, Diccionario de Ciencias Jurídicas, 532- 533

⁵¹ Raúl Ochoa Carvajal. Bienes, 7ª Edición, (Bogotá -Colombia, Edit. Temis, 2011) 329.

⁵² Código Procesal Civil y Mercantil salvadoreño (El Salvador : 2008) Art. 58

legitimado en causa activo es el propietario de la cosa y legitimado pasivo por regla general el actual poseedor de ella.⁵³

La falta de legítimo contradictor, por no ser el que deba de responder el reclamo, o pretensión puede darse por los siguientes supuestos:

Porque el demandado no tiene la calidad exigida por la ley, para ser titular pasivo de la relación o situación jurídica material a discutir. Porque el demandado no está incluido dentro de los sujetos a que se refiere o comprende el supuesto hipotético normativo para que pueda reclamársele la pretensión.

Por no tener el demandado o no comprobarse que el mismo tenga la calidad que se afirma tener como representante del ente obligado.⁵⁴

Según los autores Alessandri, Arturo, y Somarriva, Manuel, (1974), establecen que, no se debe confundir la legitimación *en causa* –que denota simplemente los titulares del derecho o relación jurídica que se cuestiona con la legitimación *en el proceso*, que es la aptitud o facultad de gestionar o ejercer en juicio la tutela o protección de un derecho.

Así por ejemplo, si el reivindicador es un menor de edad, la demanda reivindicatoria la deberá proponer su representante legal: El menor es el legitimado en causa, y el representante legal, el legitimado en el proceso⁵⁵. En el Proceso Civil reivindicatorio, legitimado en causa activo es el propietario de la cosa, y legitimado pasivo, por regla general, el actual poseedor.⁵⁶ Naturalmente que el primer legitimado es el titular de un derecho de dominio, pero ello no

⁵³ Alessandri, Tratado de Derechos Reales, 236.

⁵⁴ Sala de lo Civil, Referencia: 181-CAC-2014 (El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2014)

⁵⁵ Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. Curso de Derecho Civil, Tercera Edición, (Santiago-Chile, Edit. Nacimiento, 1974) Pág. 799.

⁵⁶ Ídem.

excluye que puedan tener legitimación “iure proprio” otros titulares de derechos reales sobre cosa propia como el titular de la propiedad.⁵⁷

Los requisitos indispensables para su legitimación activa son los mismos tres requisitos que ya se mencionaron para que se acredite una acción reivindicatoria, en este caso los mencionaremos acorde a la legitimación activa. Que se acredite la titularidad del derecho de propiedad.

Es una exigencia importante, puesto que es la herramienta otorgada al titular de un derecho real para perseguir la cosa respecto de la cual predica ese derecho. Si no se acredita tal condición, no puede intentar la recuperación del bien.⁵⁸ Que ese titular haya perdido la posesión sobre una cosa.

En un caso que el titular de un derecho real no tiene la cosa, no puede ejercer las facultades materiales propias de ese derecho, precisamente, por haber perdido la posesión es por lo que tiene que promover dicha acción para tener nuevamente el bien.

Que la cosa sea presente, determinada, singular y reivindicable.

Solo cuando la cosa es presente puede ejercerse el poder sobre ella, lo cual es consecuencia obvia del carácter “in re” (en la cosa, de hecho. Efectivo, real)⁵⁹ del derecho real, es decir, de una ventaja jurídica que se ejerce directamente sobre ella. De allí que si la cosa no existe no podría ejercerse.

Además debe de ser determinada, lo cual significa que tiene que estar plenamente identificada, gozar de unas notas que hagan individualizable en sus

⁵⁷ Néstor Jorge Musto, Derechos reales, Tomo dos, (Buenos Aires: Astrea, 2000) 337.

⁵⁸ Luis Alonso Rico Puerta: Defensa del Derecho Real de Propiedad. (Colombia, Editorial Universidad de Medellín) 234.

⁵⁹Manuel Ossorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. (Buenos Aires-Argentina , Año 1974),105

características la cosa, puesto que la reivindicación ha de referirse concretamente a ese bien y no a otro.

La singularidad se refiere a las cosas simples o compuestas, entendiendo por las primeras en las que se hallan en la naturaleza o producidas por el hombre, y las segundas, las que son consecuencia de la unión material de dos o más cosas simples, a consecuencia de lo cual no pierden su identidad, a pesar de formar parte del todo.

Acerca del carácter reivindicable de la cosa, aunque parece obvia la exigencia, ella se funda en claras disposiciones legales que hacen improcedente esta acción respecto de determinados bienes o sujetos como los de uso público, el derecho de superficie que en el lugar de reivindicación concede un crédito ni tampoco respecto de los terceros de buena fe en los eventos.

El Código Civil es absolutamente claro al señalar en su artículo 895 que la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

Sin embargo, ésta acción también puede dirigirse contra el que dejó de poseer, contra el que enajenó la cosa, para la restitución de lo que haya recibido por ella; siempre que, por haberla enajenado, se haya hecho imposible o difícil su persecución; y si la enajenó a sabiendas de que era ajena, para la indemnización de todo perjuicio⁶⁰.

La parte pasiva dentro de un proceso reivindicatorio le corresponde a quien tenga la posesión del bien, por regla general; si no la tiene, la demanda se rechaza.

⁶⁰ *Ibíd.* artículo 900

2.6 La Reivindicación como Acción y como Reconvención

Para Guillermo Cabanellas “Acción proviene del latín *agere*, hacer, obrar, la cual equivale a ejercicio de una potencia o facultad, la cual denota el derecho que se tiene a pedir alguna cosa o la forma legal para ejercitar éste”.⁶¹

La acción consiste en el poder de reclamar determinado derecho ante la jurisdicción (el poder judicial o tribunales), y ese poder determinar la obligación del órgano jurisdiccional de atenderlo, de darle movimiento, de poner en marcha el proceso, por lo que en definitiva quien ejerce el poder tendrá respuesta: la sentencia; por lo que la finalidad, es tener acceso a la jurisdicción, siendo el famoso derecho de acceso al tribunal, a ser escuchado, a que se tramite un proceso para dilucidar la cuestión planteada.

La acción se ejerce a través de la demanda en la cual se deduce la pretensión, es decir, que la demanda contiene la acción que despierta la actividad jurisdiccional, para darle paso al proceso, y contiene a su vez la pretensión o reclamación del solicitante de la tutela por parte del Estado. La demanda es el acto en que el demandante deduce su acción o formula la solicitud o reclamación que ha de ser materia principal del fallo.

De esta manera, la acción es un derecho o potestad; la pretensión, una declaración de voluntad, es decir lo que la parte accionante solicita al juez; y, la demanda un acto procesal.

Cabanellas, Guillermo, considera que procesalmente la reconvención es, “la demanda del demandado; la reclamación judicial que, al contestar la demanda, formula la parte demandada contra el actor (contra quien propone la acción reivindicatoria), que se hace ante el mismo juez y con el mismo juicio”.

⁶¹Cabanellas, Diccionario de Ciencias Jurídicas, 372.

La reconvencción, es la pretensión que al contestar la demanda, formula el demandado contra el actor, de modo que no se limita a oponerse a la acción, sino que a su vez se constituye en contrademandante a efectos que se fallen ambas pretensiones y, naturalmente, ambas oposiciones, en una misma sentencia.

2.7 Cosas que pueden Reivindicarse

Según el autor Solar Claro (1935) la reivindicación nace del derecho de domino, todo lo que es susceptible de dominio, es susceptible por lo mismo de ser reivindicado”⁶².

El Código Civil salvadoreño establece en el Art. 892 que solo pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

2.7.1 Cosas Corporales e Incorporales

Alessandri, A., Somarriva, M., (1974) manifiestan que: si se considera que la reivindicación se funda en el dominio o propiedad y que, ésta también puede recaer sobre las cosas incorporales, los derechos. Lógico resulta que pueden ser materia de reivindicación tanto las cosas corporales como las incorporales. (p. 142); y asimismo lo enseñaba Pothier, a quien siguió muy de cerca don Andrés Bello en el Título "De la reivindicación".

Si se considera que la reivindicación se funda en el dominio o propiedad y que, conforme a la concepción del Código Civil, ésta también puede recaer sobre las cosas incorporales es decir sobre el derecho de dominio, racional resulta que

⁶² Luis Claro Solar, Derecho Civil, Explicaciones de Derecho Civil Chileno y comparado, De los bienes II, Libro II, (Santiago- Chile, 1935) 388.

pueden ser materia de reivindicación, tanto las cosas corporales como incorporales. Así como también de conformidad a lo dispuesto en el artículo 892, del Código Civil salvadoreño, pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

Las Cosas Corporales: Son todas aquellas raíces o inmuebles⁶³ como los muebles pueden reivindicarse. Puede reivindicarse además, bienes muebles fungibles⁶⁴, no obstante hayan sido consumidos o no, por el poseedor. Si existen en poder de una determinada persona.

Las cosas incorporales: Son cosas incorporales, las que el Código Civil manifiesta que también pueden reivindicarse al igual que las cosas corporales, al establecer en el artículo 893 que “los otros derechos reales pueden reivindicarse al igual que el dominio; excepto los derechos de hipoteca y herencia”⁶⁵. Ello es debido a que existe la acción hipotecaria y la acción de petición de herencia. Cuando se habla de cosas incorporales en la acción reivindicatoria se refiere al derecho real que se perdió, es decir el dominio.

2.8 Cosas muebles compradas por el poseedor

Estas pueden ser en una feria, tienda, almacén u otros establecimientos industriales en que se vendan cosas muebles de la misma clase, se establece la excepción donde literalmente dice:

Exceptúense de la reivindicación “las cosas muebles compradas por el poseedor en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento industrial en que se vendan cosas muebles de la misma clase.

⁶³ Ibíd. Art 561

⁶⁵ Ibíd. artículo 893.

Justificada esta circunstancia no estará el poseedor obligado a restituir la cosa, si no se le reembolsa lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla.

La norma revela que las cosas compradas en feria, tienda, almacén, u otros. No constituye excepción a la regla general de que las cosas corporales pueden reivindicarse; dichas cosas no escapan a la reivindicación, la excepción consiste solo en que el reivindicador no puede exigir lisa y llanamente la entrega de aquellas, sino que debe reembolsar al poseedor lo que haya dado por ella y lo que haya gastado en repararla y mejorarla. Naturalmente, el reivindicador puede repetir estas cantidades contra el que se apoderó de la cosa y la llevó a la feria o la entregó para su venta al dueño de la tienda, almacén o establecimiento en que la compro el poseedor vencido.

2.8.1 Cosas Singulares

Son todas aquellas que solo pueden reivindicarse las cosas singulares; como tales las universalidades de hecho, es decir, las cosas particulares, determinadas, cuerpo cierto, en oposición a sus universalidades de derecho o jurídicas, o sea el patrimonio en general.

Para poder considerar que la cosa a reivindicar, se encuentra singularizada, debe estar determinada, ser cierta, debidamente concretada e individualizada, pues de otro modo, el juez no podría ordenar la restitución que se le solicita, ya que su fallo adolecería de la especificidad indispensable para poder satisfacer una pretensión.⁶⁶

⁶⁶ Sala primera de lo civil, Sentencia Definitiva, Referencia: 141-40C2-2003 (El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2003)

La universalidad jurídica o de derecho, como no es una cosa singular, no puede reivindicarse. Por eso la herencia está protegida por una acción especial, la de la petición de herencia. No obstante, la ley faculta al heredero para ejercer la acción reivindicatoria sobre las cosas hereditarias reivindicables, que haya pasado a terceros y no haya sido prescrita por estos.

El Código Civil admite la reivindicación no solamente sobre cuerpos ciertos y determinados, sino también sobre una cuota determinada de una cosa singular, como supone el Art. 894 del Código Civil salvadoreño “Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular.” De lo cual se deduce que existe una situación de indivisión y que la cosa pertenece a varios copropietarios.

Este es un caso que se origina generalmente por las sucesiones hereditarias intestadas y que aún no han llegado a la partición de los bienes de la masa hereditaria. Para que proceda ésta reivindicación es necesario que la cosa singular esté indivisa aún, que no se haya efectuado la partición todavía; si ésta ya se hubiera realizado, no se podría hablar de reivindicación de cuota, pues cada parte de la cosa primitivamente única, desde que es asignada a un copropietario, pasa a ser una cosa singular autónoma y distinta.

El Art. 893 del Código Civil dice: “los otros derechos reales pueden reivindicarse como el dominio, excepto el de hipoteca y herencia, este derecho produce la acción de petición de herencia que se trata en el libro 3º”.

2.9 Prueba de las vías derivativas

En relación a los modos originarios confieren por sí mismo el dominio, los derivativos, por virtud del riguroso principio de que nadie puede transferir más

derechos que los que él mismo tenga, condicionan o subordinan la existencia del dominio del adquirente a la del causante⁶⁷.

Puede expresarse entonces, que la prueba del dominio adquirido derivativamente, supone demostrar no solo la adquisición válida del actual titular, sino también el derecho del causante que se lo transfirió o transmitió, y el del causante de este causante, hasta llegar al antecesor que adquirió el dominio por un modo originario.

Alcanzar hasta el dueño jurídicamente irreprochable es, por lo general, tarea larga, difícil y ardua, si no imposible; tan complicada es la prueba a través de la escala de los sucesivos titulares que desde la edad media se le llama “*Probatio diabólica*”, frase de justa retórica que puso en boga el glosador Florentino Accursio (1182 - 1260).

En los casos donde no se puede remontar toda la escala hasta llegar al antecesor que adquirió la cosa por un indisputable modo originario, no queda otra alternativa que probar el dominio por la prescripción o las presunciones judiciales.

2.10 Prueba por la prescripción del dominio adquirido derivativamente

Cuando se alega la adquisición del dominio por tradición o sucesión por causa de muerte, la prueba completa de ese derecho forzaría a demostrar que el actual titular lo tiene legalmente y que también lo tenían todos sus antecesores en la propiedad; bastaría que cualquiera de esas personas, aún el causante más remoto, no hubiera sido dueño para que tampoco lo fuera el último y más nuevo de los adquirentes:

⁶⁷Ibíd. 21.

La escala se desmoronaría desde arriba hasta el último peldaño.

Pero el derecho no puede vivir de la imaginación jurídica y exigir una demostración perfecta de que el actual titular del dominio lo tiene legalmente y que también sus antecesores; amoldándose a la realidad factible, se contenta con una prueba que abarque sólo los límites de la prescripción, ordinaria o extraordinaria. Si se prueba que se ha poseído por sí mismo o por sus causantes, durante el tiempo exigido para prescribir, se habrá demostrado en forma absoluta el derecho de dominio.

La prescripción mitiga o atenúa enormemente el esfuerzo probatorio: evita la comprobación de la existencia del dominio en los causantes anteriores a la iniciación del plazo prescriptivo que se toma por base.

Cuando la prescripción se invoca por un sujeto que legítimamente ha adquirido el dominio por modos derivativos, en realidad actúa como medio de prueba y no como modo de adquirir; este último papel lo desempeña la tradición o la sucesión por causa de muerte, según los casos. La prescripción, cumple su función adquisitiva solo cuando se aprovecha de un usurpador, para convertirse en dueño.

Josserand, establece que la llamada prescripción adquisitiva, hace adquirir la propiedad más que por accidente, cuando hace propietario a un “non dominus”; “su papel esencial más honorable, el único honorable, es el de permitir la prueba de la propiedad que, gracias a la prescripción, escapa a reivindicaciones lejanas e imprevisibles”.⁶⁸

⁶⁸ André Brun. “Derecho Civil, Tomo I, Volumen III” (Buenos Aires, Argentina. Año 1952, No. 1570), 179.

2.11 Prueba por las presunciones judiciales del dominio adquirido derivativamente.

Por diversas razones, puede suceder que el demandante no esté en condiciones de invocar la prueba absoluta de la prescripción. Así, puede no haberse cumplido ésta por interrupciones o suspensiones; es posible que los títulos no sean claros y precisos, defectos que impiden encadenar las diversas transferencias y transmisiones y, por ende, la continuidad de la posesión inscrita, en el caso de los inmuebles; en fin, la perturbación para la prueba del dominio de esta clase de bienes, puede tener su causa en la doble cadena de inscripciones que hace posible el imperfecto sistema salvadoreño de la posesión inscrita y que trae por resultado, que un inmueble aparezca inscrito a nombre de dos personas diferentes.

El Código Civil Salvadoreño a parte de la prescripción adquisitiva, no contiene disposiciones especiales sobre la prueba del dominio. ¿Cómo acreditar el derecho de propiedad cuando la prescripción no puede hacerse valer? La doctrina y la jurisprudencia de los países en que surge este problema, tienden a admitir la prueba del dominio por las presunciones judiciales. ¿Puede destruirse por esta especie de presunciones la legal, de que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo? (Artículo 745, inciso 2º Código Civil). Porque toda presunción simplemente legal, puede desvanecerse con otra prueba, a menos que ésta sea expresamente rechazada por la ley, artículo 45 del Código Civil. Ahora bien, por una parte, la misma ley permite que se justifique que el poseedor no es dueño, y, por otra, no hay ningún precepto que consagre en esta materia la repugnancia de la presunción judicial.

Las presunciones se deducen de los títulos de dominio, de las respectivas y sucesivas posesiones de los contenedores y de otros indicios materiales. Confrontando dichos antecedentes, alegados por las partes, los jueces hacen

inclinarse la “balanza” a favor de la parte que establezca una presunción más fuerte, una probabilidad mejor de corresponderle el dominio.

A falta de la prueba absoluta de la prescripción, los tribunales de justicia, se contentan con una prueba relativa, la que hace más verosímil la pretensión de una de las partes.

No debe perderse de vista el significado de estas ideas, que la cuestión que se plantea es la de la prueba del derecho, y no la de la regularidad de la transferencia. De ahí que en esta materia se entiende por título, todo acto jurídico que hace verosímil la pretensión dominical, que induce a suponer dueño a determinada persona. Y por eso, para los efectos de la prueba del dominio, el título no necesita ser forzosamente traslativo; títulos que no tienen este carácter, como las particiones, que sirven también para aportar dicha prueba.

Los autores y la jurisprudencia siguiendo a Pothier, admiten en este caso, la prueba por presunciones del dominio inmobiliario y distinguen a este efecto tres situaciones: El demandante exhibe un título de dominio y el demandado no presenta y se limita a oponerse a la demanda.

En este caso, el juez deberá considerar que el demandante ha Justificado suficientemente su derecho de propiedad, si el título es anterior a la posesión del demandado.

La producción del título constituye una presunción de propiedad más poderosa que la posesión, cuyo origen es posterior en fecha, y tiene en su apoyo todas las probabilidades, pues en la mayoría de los casos, la enajenación emana del verdadero propietario.

Si la posesión del demandado fuera anterior al título emanado del autor inmediato del demandante, éste deberá remontarse en el pasado, de manera de

hacer valer títulos más antiguos que la posesión del adversario, concedidas, sea a su autor inmediato, sea a sus antecesores. No presentado estos títulos el poseedor deberá ser absuelto de la demanda.

Si las dos partes presentan títulos, hay que distinguir si los títulos emanan de un mismo autor. Si los títulos invocados arrancan de un mismo autor o causante, la cuestión no es de prueba, sino de transferencia o transmisión del derecho. Y en este caso, el dominio se considera adquirido por aquella parte a quien primero se haya hecho la tradición, y si ésta no ha tenido lugar, el título más antiguo prevalece, Art. 712 del Código Civil.

Si los títulos presentados por una y otra parte emanan de autores diferentes, el reivindicador deberá triunfar, si prueba que de un proceso entre los autores de esos títulos, el suyo habría triunfado, ya que el del demandado no habría podido transferirle más derechos que los que él tenía; y por el contrario, perderá el Juicio, sino consigue rendir esta prueba, porque el demandado tiene a su favor la presunción de propiedad que emana de la posesión.⁶⁹

En tal situación, la fecha de los títulos no cuenta, porque nada dice que el causante que otorgó el título más antiguo haya sido el verdadero dueño: las presunciones que pueden inferirse de los títulos en combate se neutralizan, pues son de igual valor.

El Juez debe decidirse en este caso por el demandado, a quien favorece la posesión, a menos que el demandante también invoque su posesión anterior, pues entonces la pugna se produce entre las respectivas posesiones y hay que acudir a la salvación del conflicto entre éstos, enunciado en el literal "c". Cada una de las partes puede invocar no solo su propia posesión, sino también la de los respectivos autores.

⁶⁹ Alessandri, *Curso de Derecho Civil*: "Los Bienes", 149.

Si ninguno de los litigantes presentan títulos de propiedad y el demandante invoca solamente circunstancias de hecho que hacen verosímil su pretensión, antiguos hechos de posesión, suya o de sus antecesores, el estado de los lugares, el pago de impuestos, u otros.

La demanda será sin embargo, rechazada, porque tales presunciones no serían suficientemente poderosas para dar por establecido el dominio del reivindicador ni para destruir la presunción de propiedad que emana de la posesión del demandado.⁷⁰

Significa que si ninguna de las partes invoca títulos, sino solamente sus respectivos y sucesivas posesiones, triunfa el demandante, esto es el poseedor anterior, si la posesión actual del demandado carece de una Justificación seria, es decir, si la posesión antigua del reivindicante es más determinada, capaz de hacer una presunción más fuerte de dominio que la del demandado.

En caso contrario, la reivindicación será rechazada, tanto más cuanto que el poseedor actual lo favorece el adagio: “en igualdad de causa, es mejor la del que posee”. Diversos hechos pueden demostrar la superioridad o mejor caracterización de una posesión sobre otra: la posesión pública, pacífica, la inscripción en el catastro o lista fiscal de las propiedades existentes. El catastro, aunque no tiene por fin servir de prueba civil, es indicio de una posesión seria.

2.12 La prueba testimonial y el dominio

Los testigos no pueden acreditar el dominio, no pueden testificar que una persona es dueño, porque ese derecho es un concepto Jurídico que solo puede ser probado con prueba documental.

⁷⁰ Alessandri, Los Derechos Reales, 827-828.

Pero tanto la posesión como el dominio se traducen en hechos materiales y visibles; estos hechos hacen suponer la calidad de dueño en quien los realiza, y nada se opone a que puedan ser probados por testigos, pues este medio probatorio se rechaza solo respecto de obligaciones que hayan debido consignarse por escrito, artículo 1579 C.C, y cuando la ley haya exigido solemnidades y los 398 – 400 y 150 hechos que traducen el dominio, en cuanto a tales, no tienen ese carácter.⁷¹

Si una persona se ve en la necesidad de probar que era dueño, la persona que le transfirió el dominio, perfectamente podría recurrir a los testigos para demostrar que su causante ejecutaba hechos a que faculta el dominio: venta de productos de la tierra que se le transfirió, arrendamiento de esta, construcción a su costa de canales y otras obras entre otras.

El Juez de la prueba testimonial sobre estos hechos, puede deducir la presunción de que el causante era dueño, porque lo normal y corriente es que arriende un predio, venda los productos de éste, haga en el mismo construcciones, la persona que es su dueño; pero en este caso, no es la prueba testimonial el medio probatorio directo, sino que es por la presunción del Artículo 745 C. C. que se llega a probar el dominio.

2.13 Excepciones que puede oponer el demandado

El demandado de reivindicación puede desvirtuar la acción reivindicatoria con muy diversas excepciones: falta de legitimación activa por parte del actor; falta de prueba del derecho de dominio, o de identidad de la cosa que se pretende reivindicar; la prescripción adquisitiva operada a favor del demandado o de sus autores; la cosa Juzgada, entre otras, etc.⁷²

⁷¹Ibíd, 829

⁷² Ibíd.

2.13.1 Falta de Legitimación Activa por parte del actor

Cabe mencionar, que la legitimación en causa revela, si el demandante es el sujeto que tiene derecho a serlo en el proceso de que se trata, y el demandado la persona que debe sufrir la carga de tal posición en el mismo; en dos palabras, determina si un sujeto es el genuino demandante (legitimación activa) o el genuino demandado (legitimación pasiva), en una causa o Juicio concreto.

En el juicio reivindicatorio legitimado en causa activo, es el propietario de la cosa, y legitimado pasivo, por regla general, el actual poseedor de ella. Hay que evitar confundir lo que es legitimación en causa, que denota simplemente los titulares del derecho o relación jurídica que se cuestiona, con la legitimación en el proceso, que es la aptitud o facultad de gestionar o ejercer en el juicio la tutela o protección de un derecho.

Así, si el reivindicador es menor de edad, la demanda reivindicatoria la deberá interponer su representante legal: el menor es el legitimado en causa, y el representante legal, el legitimado en el proceso.

2.13.2 Falta de prueba del derecho de dominio, o de identidad de la cosa que se pretende reivindicar

Se hace referencia a que el reivindicador tiene la carga de probar su derecho de dominio sobre la cosa que pide le sea restituida dado que, el hecho de que el demandado no alegue dominio, no significa que el actor sea dueño, entonces el demandado puede alegar que el actor no es el dueño y en este caso, debe probar la excepción. De la misma manera, la cosa que se pretende reivindicar debe determinarse o identificarse en tal forma que no haya duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama, es la misma que el reivindicador (demandado) posee.

La prescripción adquisitiva operada a favor del demandado o de sus autores. Ello significa, que el demandado puede desvirtuar la acción reivindicatoria, probando que tiene el derecho de propiedad sobre la cosa por haberla poseído ininterrumpidamente, él o sus autores, durante el tiempo fijado por la ley; y entonces invocará como excepción la prescripción adquisitiva que corresponda, es en la aplicación de esta figura donde se pierde la figura de la acción reivindicatoria, sin embargo ya expresados los parámetros para que prevalezca es necesario que en el proceso se falle con base a la figura de la acción reivindicatoria.

2.13.3 La cosa Juzgada

Una vez abordados los temas anteriormente, el demandado de reivindicación, puede también oponer la excepción de cosa juzgada para que no se vuelva a discutir entre las mismas partes, la cuestión que ha sido objeto de un fallo judicial anterior. Con respecto a esta excepción, principalmente, entre la nueva demanda y la anterior resuelta, haya identidad de la causa de pedir; esto es, del fundamento inmediato del derecho deducido en el proceso; identidad de partes y de objeto.

La excepción de cosa juzgada no podrá oponerse a una reivindicación, si en los dos procesos no existe la misma causa.

Así, si en la primera reivindicación se dijo que se era dueño por haber adquirido la cosa por compraventa seguida de la correspondiente tradición, el demandado no podrá oponer la cosa juzgada, si en la segunda reivindicación que le entabla la misma persona, se expresa por ésta que la cosa se adquirió por sucesión por causa de muerte.

CAPITULO III

LA ACCIÓN REIVINDICATORIA CON RELACIÓN A OTRAS ACCIONES PROTECTORAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El sistema jurídico salvadoreño, brinda a los ciudadanos herramientas que sirven para proteger el derecho de propiedad, las cuales se encuentran en diferentes áreas del derecho, por ejemplo en el derecho civil pueden identificarse las acciones posesorias o en derecho penal se encuentra el delito de la usurpación. Es por ello que a continuación se presentan diferentes medios jurídicos de protección al derecho de propiedad.

3.1 Modos de Adquirir el Dominio

Los modos de adquirir el dominio son hechos jurídicos a los que la ley atribuye la facultad de hacer, nacer o traspasar la propiedad. Al efecto el autor Claro, S., Luís, señala que, modo de adquirir el dominio es el hecho o acto al que la ley atribuye la virtud de conferir por sí mismo a una persona la propiedad de una cosa; o en otros términos, es la causa jurídica inmediata que da nacimiento al derecho a favor de una persona, o que opera a favor de una persona la sucesión en el derecho de otra⁷³.

El Código Civil en el Art. 568 se refiere a los modos o formas de adquirir el dominio por ser éste el principal y más importante de los derechos, con respecto al cual tienen todos ellos aplicación y funcionan en toda su amplitud; pero sirven, también casi todos ellos, para adquirir diversos derechos reales, desmembramientos del dominio, y otros se aplican también a los derechos de

⁷³ Solar, *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y comparado de los bienes II*, 48-46.

toda especie que figuran en el patrimonio y en que una persona puede suceder a otra.

Según el Código Civil los modos de adquirir el dominio son la ocupación según el Art. 587, la accesión Art. 624, la tradición según el Art.651, y la prescripción Art.2231. En el derecho Romano se distinguían dos clasificaciones: De derecho natural o de gentes, y de derecho civil; los primeros eran los modos de adquirir el dominio que eran accesibles a todos, incluso los extranjeros; según la expresión de Gaius; los cuales eran la ocupación, la tradición y la accesión; y eran de derecho civil, aquellos cuyo uso estaba restringido originariamente a los ciudadanos romanos, quirites, y se hicieron más tarde extensivo a los latinos y a aquellos extranjeros que habían obtenido el jus commercium; jure proprio civitatis nostrae, los cuales eran la usucapión y la longitem poris prascriptio, la mancipatio, la in jure cesio, la adjudicación, y la ley.⁷⁴

Los modos de adquirir el dominio admiten diversas clasificaciones, y se dividen en: Originarios y Derivativos.

Los primeros son 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.

Los segundos son aquellos que requieren un dominio anterior, que mediante ellos, se traspasa de una persona a otra. Así como el modo originario no supone un dominio anterior, el modo derivativo lo supone siempre, y es necesario que lo haya para que pueda hablarse de modo derivativo. Son modos derivativos: la

⁷⁴ Ibid, 87

tradicción y la sucesión por causa de muerte. Así, para que haya tradición es necesario que el tradente sea dueño de la cosa, porque en todo modo derivativo, el dominio del adquirente proviene del dominio de su antecesor. Es un principio de derecho, el que por la tradición el adquirente no adquiere más derechos que los que el tradente, de tal manera que si este no tenía el dominio, no puede transferirlo. Lo mismo se aplica a la sucesión por causa de muerte: los herederos no adquieren más derechos que los que tenía el causante. 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.

Son títulos constitutivos de dominio los que sirven para constituir originariamente el dominio: la ocupación, la accesión y la prescripción.

Son títulos traslaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para traspasarlo. Son los que habilitan al adquirente para adquirir el dominio por medio del modo. Son títulos traslaticios: la compra venta, la permuta, la donación, el mutuo, el aporte que se hace a una sociedad, en general todo contrato que imponga a una de las partes la obligación de transferir alguna cosa o un derecho.

3.1.1 La ocupación

Según el autor Daniel Peñailillo A., (2004). “Modo de adquirir el dominio de las cosas que carecen de dueño, consistente en su aprehensión material con la intención de adquirir la propiedad”. Rozas V., Fernando señala que es un “Modo de adquirir el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no esté prohibida por las leyes, o por el Derecho Internacional, mediante la aprehensión material de ellas con la intención de adquirirlas”.

Marcel Planiol; Georges Ripert, explican “Modo de adquirir una cosa no perteneciente a nadie, por la toma de posesión de ella, efectuada con intención de convertirse en su propietario”.⁷⁵

A criterio particular, la ocupación es un modo originario de adquirir el dominio de las cosas que carecen de dueño, ya sean animadas como los animales bravíos o salvajes, o inanimadas como los tesoros, aunque nuestro código las reconoce como invención o hallazgo, la característica elemental es la posesión, es decir, consiste en su aprehensión material con la intención de adquirir la propiedad, es el modo más antiguo y natural. En efecto, para que se configure la ocupación es necesario de acuerdo a lo estipulado en el Art. 587 del Código Civil Salvadoreño.

Que se trate de cosas que carecen de dueño; sea porque nunca lo tuvieron como los animales bravíos o salvajes; o, porque dejaron de tenerlo, por haber permanecido largo tiempo ocultas, o porque el dueño las ha abandonado voluntariamente para que las haga suyas el primero ocupante, como por ejemplo las monedas que se arrojan en una plaza.

3.1.2 La Accesión

Tal como lo establece el artículo 624 del Código Civil Salvadoreño, la Accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles.

Ejemplos: El que surge a consecuencia de los caudales de los ríos, que pueden desplazar porciones de tierra de una finca a otra repentina, el cual se llama avulsión; o paulatinamente llamado aluvión. También cuando se forman islas en

⁷⁵Marcel Planiol, Georges Ripert, Derecho Civil Parte A, (Colección Biblioteca Clásicos del Derecho Civil, México D. F: Harla., 2002) Pág. 270.

el río o en el mar o que, al modificar sus cauces dejan libre porciones de tierra antes ocupadas.

Características:

Es un modo de adquirir originario;

Es gratuito. Algunos casos de accesión de mueble a inmueble no son gratuitos;

Es entre vivos y es a título singular, es un hecho jurídico propiamente tal, es decir, es obra de la naturaleza.

Hay casos de accesión que no son obras de la naturaleza, como los frutos civiles.

3.1.2.1 Accesión de frutos: Procedencia y efectos jurídicos

Procedencia: pueden ser frutos naturales o civiles. Según el artículo 625 del Código Civil “Se llaman frutos naturales los que da la naturaleza, ayudada o no de la industria humana”.

Los frutos naturales se llaman pendientes mientras que adhieren todavía a la cosa que los produce, como las plantas que están arraigadas al suelo, o los productos de las plantas mientras no han sido separados de ellas.

Frutos naturales percibidos son los que han sido separados de la cosa productiva, como las maderas cortadas, las frutas y granos cosechados, etc., y se dicen consumidos cuando se han consumido verdaderamente, o se han enajenado.

Efectos jurídicos de los frutos naturales: Los frutos naturales de una cosa pertenecen al dueño de ella; sin perjuicio de los derechos constituidos por las

leyes, o por un hecho del hombre, al poseedor de buena fe, al usufructuario, al arrendatario.

Así, los vegetales que la tierra produce espontáneamente o por el cultivo, y las frutas, semillas y demás productos de los vegetales, pertenecen al dueño de la tierra., de igual manera, las pieles, lana, astas, leche, cría y demás productos de los animales, pertenecen al dueño de éstos.

Ejemplo frutos naturales: Son los que da la naturaleza, eventualmente ayudada de la industria humana. Son todos los productos agrícolas: Todos los que se derivan de los animales, como la leche, la lana.

Según el artículo 628 “Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran”.

Efectos jurídicos de los frutos civiles: Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales.

3.1.2.2 clases de accesión

Accesión de inmueble a inmueble: es la llamada accesión material inmobiliaria y corresponden al aluvión, avulsión, al cambio de cauce de un río y a la formación de una isla nueva; todas son ocasionadas por los hechos jurídicos, producida por la naturaleza.⁷⁶

⁷⁶ Ernesto Peña Quiñonez, “El derecho de bienes”, Editorial Jurídica Wilches, (Bogotá- Colombia, 1995) 691-692.

Accesión de mueble a inmueble: la mayoría de los autores sostienen que siempre obedecen a un fenómeno artificial, consecuencia de la intervención humana; no obstante: puede surgir en razón de un acto de la naturaleza. En consecuencia, se divide en natural y artificial.

Accesión de mueble a mueble: es de tres clases: adjunción, especificación y mezcla.⁷⁷

Criterios jurídicos para determinar cuál es la cosa *principal* y cuál la *accesoria*:

Determinación de la cosa principal: si de las dos cosas unidas, la una es de mucho más estimación que la otra, la primera se mirara como lo principal y la segunda como lo accesorio. Se entenderá como de más estimación la cosa que tuviere para su dueño un gran valor de afección.

Determinación Supletiva: si no hubiere tanta diferencia en la estimación, aquella de las dos cosas que sirva para el uso ornato o complemento de la otra se tendrá por accesorio.

Ultimo criterio: en los casos a que no pudiere aplicarse ninguna de las reglas precedentes, se mirara como principal lo de más volumen.

3.1.3 La Tradición

Constituye uno de los modos de adquirir el dominio más importante, por ser el más común en la aplicación diaria, porque casi la totalidad de los actos jurídicos que el hombre celebra, conduce necesariamente a una tradición, por ser un requisito indispensable para adquirir la cosa por prescripción ordinaria, es el único de los modos de adquirir entre vivos que tiene el carácter de derivativo, esto es, que sirve para transferir el dominio, y porque a diferencia de la

⁷⁷ *Ibíd*, 697.

ocupación y la accesión, la tradición sirve para adquirir el dominio de las cosas tanto corporales (derechos reales) como incorporeales (derechos personales).

El Código Civil en el Art. 651, define a la tradición al decir que “es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo.

Se puede decir que, la tradición es un acto jurídico, en la que concurren dos partes con capacidad y voluntad, se trata de un acto jurídico bilateral, capaz de producir efectos jurídicos, los cuales son el traspaso del dominio. La tradición no es, no ha sido, ni será jamás un contrato, es más bien una obligación que nace de un contrato real, son los que necesitan para su perfeccionamiento la tradición de la cosa a que se refiere.

Es por eso que Alessandri, Arturo, (1937) dice que: Es de la esencia del contrato que genere obligaciones, y la tradición no genera obligaciones; por el contrario, la tradición es un hecho que nace, se perfecciona y muere en el momento mismo del acto jurídico y lejos de ser fuente de obligaciones, es un modo de extinguirla. Así, en la compra-venta, el vendedor contrae la obligación de hacer la tradición de la cosa al comprador, y cuando hace la tradición, se extingue su obligación, porque el comprador ha pagado. De la definición del Art. 651 de Código Civil salvadoreño se puede establecer que son cuatro los requisitos para que se efectúe la tradición:

1. La concurrencia de dos partes, (cada parte puede ser una o muchas personas). Como la tradición es un modo derivativo, supone el traspaso del dominio de una persona a otra. La persona que transfiere el dominio es llamado tradente y quien adquiere el dominio es el adquirente. Por regla general el

tradente debe ser el dueño de la cosa que transfiere el dominio, caso contrario no se transfiere la propiedad. Sin embargo, la tradición hecha por quien no es dueño de la cosa es válida, pero en este caso solo se transfieren los derechos que tenga el tradente sobre la cosa entregada.

Pese a esto el adquirente puede llegar a adquirir el dominio por prescripción, porque con la tradición adquiere la posesión de la cosa, porque recibe la cosa con ánimo de señor y dueño.

Tanto el tradente como el adquirente deben tener capacidad para transferir y para adquirir respectivamente. Mientras el tradente debe tener capacidad de ejercicio, es decir, aptitud para disponer de la cosa, el adquirente debe tener capacidad de goce, esto es, debe estar invertido de ese atributo de la personalidad que lo habilita para adquirir derechos.

2. Consentimiento tanto del tradente y del adquirente. La tradición al ser un acto jurídico bilateral requiere por lo tanto la concurrencia de las voluntades de ambas partes; caso contrario carecería de eficacia legal, sin embargo, la ley ha dado una vía para poder validar la tradición que en un principio fue inválida, y esto es, a través de la ratificación por parte de quien tiene el derecho de hacerlo, o por sus mandatos o representantes legales. La ley ha establecido que la tradición realizada sin el consentimiento de una de las partes, se valida por su ratificación posterior.

Es por eso que la tradición hecha sin voluntad del tradente, se valida retroactivamente por la ratificación hecha por quien tiene la facultad de enajenarla.

3. Un título translaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación u otra. Con arreglo al sistema romanista, adoptado por el Código Civil, para la

adquisición del dominio se requiere un título y un modo, un título como la venta, permuta, donación, en general todo contrato que imponga a una de las partes la obligación de transferir alguna cosa o un derecho, es por eso que Arturo Alessandri, dice que “en la tradición, lo que sirve de título es el contrato, que habilita a una de las partes para adquirir el dominio, como consecuencia de la obligación que tiene la otra parte de entregar la cosa”.⁷⁸

Un título traslativo de dominio es aquel que sirve para transferirlo, traspasarlo de una persona a otra. Un ejemplo propio de título traslativo de dominio es la compraventa. Los requisitos que debe reunir el título, son tres: 1) que sea traslativo de dominio; 2) Que sea justo, y 3) Que sea válido respecto de la persona a quien se confiere.

4. Entrega de la cosa, porque la tradición consiste precisamente en que la cosa salga de manos de una persona y vaya a las manos de la otra. En todo título que sea traslativo de dominio, es necesaria la tradición, es decir la entrega de la cosa, pero en los bienes inmuebles o cualquier otro derecho real que recaiga cosas inmuebles u otros bienes sujetos a registro, es ineludible para que se configure la tradición, que se inscriba en el respectivo Registro de la Propiedad.

Se puede decir, que es diferente la entrega dependiendo del tipo de bien, es decir, sea mueble o inmueble. Con respecto a los primeros la entrega se verifica en cualquiera de estos casos: Mediante la aprehensión material del bien, mostrándosela, entregándole las llaves ya sea de granero, cofre u otro lugar donde se encuentre guardada, encargándose y poner a disposición del otro la cosa; y, por la misma venta, donación, u otro título de enajenación conferido al

⁷⁸ Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic, *Derecho Civil* “Parte Preliminar y General”, Tomo II, (Santiago-Chile: Dislexia Virtual, 1937) 107.

que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, depositario o cualquier otro título no traslativo de dominio.

3.1.4 La Prescripción

El Código Civil se ocupa de este modo de adquirir el dominio, en su artículo 2231 y dice: la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo. De esta definición podemos señalar que puede ser de dos tipos:

La prescripción adquisitiva o usucapión. Se la define como un modo originario de adquirir el dominio de las cosas ajenas, corporales muebles o inmuebles, que se encuentran en el comercio, por haberse poseído durante el tiempo que requieran las leyes.

La prescripción adquisitiva cuenta con tres requisitos esenciales: Que se esté en presencia de una cosa susceptible de prescripción, la existencia de la posesión en manos del que la pretende, el transcurso de un plazo.⁷⁹

A la prescripción adquisitiva el artículo 2245 del Código Civil Salvadoreño la divide en dos tipos:

La prescripción ordinaria y la prescripción extraordinaria.

La prescripción ordinaria, Es un modo de adquirir el dominio u otros derechos reales, que requiere para su configuración una posesión regular interrumpida, es decir, la que ha sido adquirida de buena fe y procede de un justo título, durante tres años para bienes muebles y diez para inmuebles.

⁷⁹ Sala de lo Civil, Referencia: 17-CAC-2012 (El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2012)

La prescripción extraordinaria, Es un modo de adquirir el dominio u otros derechos reales, que a diferencia de la ordinaria cabe contra título inscrito, no es necesario que proceda de título alguno, basta la posesión material con ánimo de señor y dueño, por el lapso de treinta años ininterrumpidos y sin reconocer dominio ajeno de la cosa; Prescripción extintiva o liberatoria.

Es la que sirve para liberar de las obligaciones, extinguiendo los derechos y acciones que sirven para reclamarlas, por no habérselas ejercido durante cierto tiempo que exigen las leyes, tiempo que empieza a correr desde que la obligación se hizo exigible.

La ley no ha contemplado plazo expreso de prescripción extintiva para ejercer la acción reivindicatoria, razón por la que debe aplicarse el principio general expuesto en el Art. 2253 del Código Civil, según el cual toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho, no hay pues respecto a esta acción, una prescripción por la simple inactividad o no uso por su titular o por el abandono de la cosa.

Por consiguiente, su extinción por esta causa varía de acuerdo con las reglas y plazos de la usucapión, de manera que cuando se trata de bienes muebles, la acción reivindicatoria prescribe en tres o seis años, según se compute en presentes o ausentes.

En caso de reivindicación de bienes raíces en contra de un poseedor regular, la acción prescribe en el plazo de la usucapión ordinaria, cinco años entre presentes y diez años entre ausentes.

Finalmente, la prescripción es de treinta años para la reivindicación de inmuebles en contra de un poseedor irregular que puede adquirir por prescripción extraordinaria.

3.2 Análisis de las Acciones Posesorias con el Código Civil Salvadoreño

El Código Civil salvadoreño en el artículo 918 establece que: “las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos”. Por lo tanto las acciones posesorias, son los medios establecidos por la ley para activar el órgano jurisdiccional y obtener de autoridad competente un reconocimiento de la posesión, con el fin de mantener al poseedor libre de toda turbación o de restituirlo en la misma si ha sido despojado independientemente del derecho de poseer.

Las acciones posesorias encuentran su fundamento o razón de ser en la paz social, ya que impiden que los particulares con prescindencia de la autoridad del Estado, se hagan justicia por sí mismos y alteran por obra de sus solos medios la situación de hecho existente relativa a los inmuebles.⁸⁰

Las Acciones Posesorias, se llaman también interdictos, palabra que tiene además otras acepciones. Se le emplea para designar el juicio o proceso en que se debate, en forma sumaria, precisa y exclusivamente el hecho de la posesión como asimismo el procedimiento o tramitación a que está sujeto este juicio o proceso.⁸¹

Autores como Alberto Gabás las define como “remedios o defensas concedidas al poseedor tendientes a proteger la posesión, ya sea ante actos de verdadero desapoderamiento o de mera turbación de aquella”⁸². Máynez las define como: “aquellas que tienen por fundamento la posesión y por fin protegerla”.⁸³

⁸⁰Alessandri, Tratado de Derechos Reales Jurídica de Chile, (Santiago de Chile, año 1997), 305.

⁸¹Ibíd, 303

⁸²Alberto Gabas, “Juicios Posesorios”. Editorial Hammurabi, (Buenos Aires, Argentina, Año 2005), 63.

⁸³Carlos Maynez, “Curso de Derecho Romano”, 2ª Edición, Editorial Jaime Molinas, Tomo II, (Barcelona, España, año 1892), 708.

Con lo cual se denota que dichas acciones se originan del solo hecho de la posesión, considerada en sí misma, como institución distinta e independiente a la propiedad y su fin es protegerla.

Cabe dar respuesta a la interrogante: ¿Cuál es la utilidad de las acciones posesorias?, teniendo que de acuerdo a los autores Alessandri y Somarriva, estas son las que protegen al verdadero poseedor, le permiten conservar o recuperar no sólo la situación material o de hecho que gozaba, sino sobre todo mantener incólume el curso de la prescripción adquisitiva, que el despojo amagaba interrumpir.

Las acciones posesorias, en sí protegen especialmente la usurpación y son de interés privado. La querrela de restablecimiento cuando se ejercita por el mero tenedor como lo defiende la usurpación, no puede tener por fin garantizarla; protege solo contra las vías de hecho en general y es de interés público.⁸⁴

3.2.1. Relación de las Acciones Posesorias con la Acción Reivindicatoria

Una vez ya se ha definido lo que son las acciones posesorias se tiene una base de lo que a continuación se analizará, desde el punto de vista de la Acción Reivindicatoria y trayendo a remembranza la legislación salvadoreña, para tener conocimiento de su importancia en el desarrollo de dicha investigación.

Según de lo dicho por Alessandri y Somarriva, las relaciones y diferencias entre la Acción Reivindicatoria y las Acciones Posesorias, son: La Reivindicación es una acción petitoria, y, como tal, protege el dominio u otro derecho real; las

⁸⁴ Alessandri, Tratado de Derechos Reales, 305.

Acciones Posesorias defienden un hecho, el cual es la posesión.

La Acción Reivindicatoria puede dirigirse para la recuperación de muebles o inmuebles; las Acciones Posesorias, solo pueden tener este último carácter, ya que sólo tutelan la posesión de los bienes raíces o de los derechos reales constituidos en ellos.

Las Acciones Posesorias y la Acción Reivindicatoria tienen en sí un mismo objeto cuando buscan recuperar la posesión, por lo cual, debido al objeto en común pueden ser compatibles. La causa de pedir en Acción Reivindicatoria es el derecho de dominio; en las Acciones Posesorias, la posesión misma.

La discusión en la Reivindicación recae sobre el derecho de dominio y la calidad de dueño; y, en las acciones posesorias, el debate gira alrededor del hecho de la posesión y de la calidad de poseedor. El sujeto activo en la Acción Reivindicatoria, es el propietario (o el poseedor de mejor derecho que ha perdido la posesión regular en el caso de la publiciana); en las Acciones Posesorias, el poseedor de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos. La Reivindicación se tramita de conformidad al procedimiento ordinario y las Acciones Posesorias, a un procedimiento sumario es decir el establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil como Procesos Posesorios.

3.3 Acción de Petición de Herencia en relación a la Acción Reivindicatoria

Definir cuál es la naturaleza jurídica de la petición de herencia es un problema que ha traído la atención de la doctrina, puesto que ella tiene importancia por las diversas consecuencias que se desprenden según sea la solución que se adopte. Así tendrá aplicación para resolver la competencia y la prescripción. Algunas de las teorías respecto a la naturaleza jurídica de esta acción, tenemos las siguientes:

REAL: Sustentada por la doctrina francesa y argentina, entre otras, y a ella se adhiere la mayoría de opiniones. Esta se funda en que la petición no se origina en un vínculo obligacional respecto de personas determinadas, sino que se da contra el detentador de los objetos sucesorios, quien quiera que sea.

Considera que la acción tiende a la restitución de esos bienes basándose en el dominio que el sucesor universal tiene sobre esas cosas.

Los derechos que sancionada son oponibles a todos, la vocación sucesoria tiene un valor absoluto y no se reduce a una relación entre dos personas determinadas, ya que el derecho que protege es la vocación sucesoria, la cual no entraña vínculo alguno de obligación entre personas determinadas, sino un derecho que puede ser invocado por una persona a la vez contra cualquier otra persona y también contra todas las personas.

Se cita también en apoyo de la naturaleza real de la petición de herencia, su semejanza con la acción reivindicatoria.

PERSONAL: Según esta teoría la acción en comento, persigue el reconocimiento de la calidad de heredero. Luego ella es preliminar a la acción dirigida a la recuperación material de los bienes. Esta tesis carece en la actualidad, de apoyo doctrinario o jurisprudencial.

MIXTA: Como su propia designación lo indica, se señala que esta acción tiene caracteres de la personal y de la real; de la personal, en cuanto tiene por objeto la declaración del carácter de heredero de la real, porque persigue la restitución general de los bienes. Es decir, se es mixta, porque contiene a la vez una demanda de reconocimiento de la calidad de heredero, en lo que ella es personal, y una reivindicación general del patrimonio, en lo que es real. Nada importaría que el patrimonio hereditario solo comprendiese objetos incorporales.

Esta circunstancia no autorizaría a decir que ella es enteramente personal, porque los créditos no son reclamados como tales, ni contra el deudor; sino como partes de una universalidad jurídica, y la reclamación dirigida, contra el pretendido acreedor, recae más sobre su monto que sobre el derecho de invocarlo o de ejercerlo.

Una de las causas fundamentales por la que los litigantes en materia civil fracasan en sus pretensiones reivindicatorias es, precisamente debido a que éstos al momento de incoar o interponer una demanda ejerciendo una acción real, como es la reivindicación, suelen confundirla con otras acciones reales, que en apariencia tienen la misma finalidad, tal es el caso de la acción de petición de herencia y la de deslinde. Ante tal circunstancia, se considera de suma relevancia, establecer todas aquellas diferencias principales existentes entre dichas acciones.

En la acción reivindicatoria, la controversia radica en la calidad de propietario que el demandado discute al actor sobre las cosas que éste pretende reivindicar; en la petición de herencia se controvierte el título de heredero y no el de dominio de los bienes que componen la sucesión; en la acción de deslinde, no se discute ni el dominio ni la calidad de heredero, sino la confusión de linderos, por tanto, se busca con ella el esclarecimiento de dichos linderos entre propiedades contiguas.

La acción reivindicatoria no se extingue por el transcurso del tiempo. En efecto, teniendo por objeto la acción reivindicatoria, la protección del derecho de propiedad, es claro que entre tanto éste no se extinga, aquella permanece viva y solamente cuando por virtud de la usurpación o prescripción adquisitiva, haya desaparecido el derecho de propiedad, también habrá desaparecido la acción reivindicatoria de esto se deduce que esta acción dura lo que el derecho de propiedad y no fenece por el mero transcurso del tiempo, o sea, por prescripción

extinta; la acción de petición de herencia prescribe en treinta años, pero el heredero putativo podrá oponer a esta acción la prescripción de diez años, contados como para la adquisición del dominio, esto es, cuando el heredero putativo por decreto judicial se haya declarado como tal, artículo 1191 del Código Civil.

La acción reivindicatoria tiene como fin específico, la restitución de la cosa cuya posesión se ha perdido, por tanto, quien la ejercita debe acreditar su título de propietario, y que ha perdido solamente la posesión; por el contrario, la acción de deslinde propone determinar los límites confusos, de tal manera que quien la intenta debe probar la línea separativa de dos propiedades en confusión de límites; la acción de petición de herencia tiene por objeto, declarar heredero a quien mejor derecho pruebe, por lo que el demandante deberá probar tal calidad.

3.4 Acción de Deslinde ejecutando la Acción Reivindicatoria

Es importante diferenciar ambas acciones judiciales para darles el trámite legal a las pretensiones que envuelven, bajo pena de instruir u orientar el asunto por una vía procesal inadecuada que vuelve estéril los esfuerzos jurisdiccionales.⁸⁵

El deslinde busca la certeza de saber hasta dónde llega la propiedad sobre el predio frente a la del vecino, quien por su parte, alega que esa porción le pertenece. La causa en el deslinde es la fijación de los límites ignorados por el vecino de terrenos continuos; su determinación la hace el juez con los datos que suministran las partes, el examen de los expertos y las pruebas de los documentos de propiedad de ambos propietarios; en cambio la reivindicación,

⁸⁵ Cristian Palacios Martínez, Acción Reivindicatoria y Deslinde, Revista Digital Enfoque Jurídico, (2017): 2.

es la restitución del inmueble al propietario, quien sólo debe mostrar su derecho con justo título.⁸⁶

La acción de deslinde se dirige a concretar el campo de lo incierto, no para decidir cuestiones de prevalencia dominical a favor de determinados titulares; tiende pues a individualizar el objeto, determinando los linderos del predio y los recíprocos derechos ante la impresión o confusión, diferenciándose de la acción reivindicatoria en que esta es una acción recuperatoria que se dirige contra el poseedor, y así al reivindicar se pide la restitución, y al deslindar se pide que se adjudique , a quien sea dueño, la zona dudosa.⁸⁷

El fin primordial del juicio de deslinde, la delimitación de linderos entre propiedades contiguas, y como consecuencia, la restitución de la faja de terreno usurpada, mediante la reivindicación, cabe preguntarse si es idónea la Acción de Deslinde para obtener también la recuperación de la faja de terreno usurpado por la confusión natural o intencional de los colindantes. Es decir, si opera la acción de deslinde en el doble sentido de aclarar linderos, fijar colindancias y además, readquirir o recuperar el terreno que había sido usurpado por los colindantes.

La Doctrina enseña que “la acción de deslinde comprende entonces una operación técnica, dirigida a ubicar el título en el espacio como una expresión gráfica del mismo, luego de realizar la mensura o medida, para que se establezcan los linderos entre dos propiedades contiguas”⁸⁸. Ciertamente, la acción judicial de deslinde, más bien de deslinde necesario, tiene por objeto esclarecer y determinar los límites entre heredades contiguas, provocando que

⁸⁶ Tulio Alberto Álvarez, Procesos Civiles especiales contenciosos, 2º Edición ampliada y corregida, Editorial de la Universidad Católica Andrés Bello (Caracas, 2008), 379.

⁸⁷ Carlos Manuel Martínez Jiménez y Juan José Martínez Jiménez, teoría y práctica del ejercicio de las acciones civiles, Editorial Lex Nova (Valladolid, 2010), 496.

⁸⁸ *Ibíd.*

el exceso territorial de una heredad le sea adjudicada o reintegrada a la heredad que por dicha situación se veía reducida, si fuere el caso. Se trata, al igual que la acción reivindicatoria, de un recurso jurisdiccional a favor de los sujetos de derecho, para que puedan hacer valer las facultades legítimas que el derecho de propiedad les asigna, sobre las heredades adscritas a los radios de dominio.

No obstante no encontrarse enunciada la acción de deslinde en la normativa procesal civil vigente, se trata de una institución jurídica existente y útil. El derogado Código de Procedimientos Civiles en el artículo 564 establecía que: Juicio de deslinde es aquel en que se trata del esclarecimiento de límites entre heredades contiguas.

El artículo 565 a continuación agregaba: Este juicio es voluntario o necesario. Voluntario es cuando el dueño de un fundo pretende reconocer o restablecer sus respectivos linderos. Necesario es el que proviene de disputa sobre introducción o usurpación de un vecino. Del deslinde voluntario se ocupa, por ejemplo, el artículo 14 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias. Del Deslinde necesario se ocupaba el Código de Procedimientos Civiles derogado, sin que esto signifique que se trate de un mecanismo procesal inexistente o inoperante, porque esta acción se encuentra reconocida en el artículo 843 del Código Civil, al establecer que: “todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”.

En los casos de confusión de límites entre heredades contiguas, los propietarios gozan de la acción de deslinde, a fin de someter al juez el conflicto. Para que esta acción proceda se requiere que se trate de predios contiguos, que exista una real confusión en sus límites y que los predios pertenezcan a distintos propietarios. En otras palabras, los requisitos de la acción de deslinde son:

a) subjetivo: que las partes tengan derechos reales sobre los predios a demarcar. El derecho a demarcación está reservado al propietario quien debe comprobar su calidad. Es necesario acreditar la calidad de dueño de los inmuebles colindantes, de los cuales se deba determinar los límites confusos; al respecto, según lo establecidos en el artículo 683 CC, la propiedad de los inmuebles frente a terceros se acredita a través de la certificación emitida por el correspondiente Registro.

b) objetivo: los predios deben ser contiguos y susceptibles de división. Esto es así porque el deslinde supone una mensura, una operación que no solo tiene por objeto ubicar el terreno de conformidad a las dimensiones establecidas en el título de propiedad, sino que también tiene por objeto aclarar la confusión de los límites de las propiedades contiguas. Esta operación no es necesaria si los predios no son vecinos y no es posible si no son susceptibles de diferenciación por división.

c) causal: debe existir confusión en los límites de las propiedades contiguas, lo que trae como consecuencia que no se correspondan con los títulos de propiedad, de modo que sea necesaria la demarcación. A tal fin, los colindantes presentarán el título de propiedad, porque la acción busca establecer la medida del inmueble o la magnitud del fundo, usando como unidad o regla de referencia el título de propiedad.

Los criterios técnicos para perfeccionar la demarcación de los predios pueden consistir en la valoración de los accidentes encontrados en ellos, como cercas, mojones, ríos u otros semejantes; las vías de comunicación, el establecimiento de coordenadas topográficas y cualquier otra circunstancia análoga.⁸⁹

⁸⁹ Sala de lo Civil, Referencia: 05344-14-CVPC-3CM2/25-PC-14 (El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2016)

3.5 Acumulación de las Acciones Reivindicatoria y de Deslinde

La Doctrina aporta diversos elementos teóricos sobre este punto; se sostiene, por ejemplo, que “el deslinde busca la certeza de saber hasta dónde llega la propiedad sobre el predio frente a la del vecino, quien por su parte, alega que esa porción le pertenece.

La causa en el deslinde es la fijación de los límites ignorados por el vecino de terrenos continuos; su determinación la hace el juez con los datos que suministran las partes, el examen de los expertos y la pruebas de los documentos de propiedad de ambos propietarios; en cambio, la reivindicación, es la restitución del inmueble al propietario, quien sólo debe mostrar su derecho con justo título.⁹⁰.

Asimismo, se ha considerado que “la acción de deslinde es la que corresponde al titular de dominio, para su individualización física, en uso de la facultad de exclusión, operando la acción en los casos de linderos confundidos y no bien delimitados. Ambas acciones (reivindicatoria y de deslinde) son distintas.

La acción de deslinde se dirige a concretar el campo de lo incierto, no para decidir cuestiones de prevalencia dominical a favor de determinados titulares; tiende pues a individualizar el objeto, determinando los linderos del predio y los recíprocos derechos ante la impresión o confusión, diferenciándose de la acción reivindicatoria en que esta es una acción recuperatoria que se dirige contra el poseedor, y así al reivindicar se pide la restitución, y al deslindar se pide que se adjudique, a quien sea dueño, la zona dudosa.⁹¹

⁹⁰ Tulio Alberto Álvarez, *Procesos civiles especiales contenciosos*, 2ª edición ampliada y corregida, (Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2008), 379

⁹¹ Carlos Manuel Martínez Jiménez y Juan José Martínez Jiménez, *Teoría y práctica del ejercicio de las acciones civiles*, (España: Editorial Lex Nova Valladolid, 2010) 496.

La naturaleza de la acción reivindicatoria es recuperatoria, por acreditar la preferencia del título de propiedad; la naturaleza de la acción de deslinde es aclaratoria, por esclarecer los límites de las heredades confundidas, con la posibilidad de que ese esclarecimiento sea el sustento para que la porción de terreno delimitada sea recuperada materialmente. Cabe destacar que a pesar que el deslinde no es atributivo ni declarativo de la propiedad, la adjudicación de la porción de terreno colindante tomada por el vecino significa una restitución material de la misma, a quien con su título de propiedad comprueba pertenecerle.⁹²

Cabe preguntarse, si en virtud de la teoría que sostiene que la acción de deslinde no es idónea para recuperar fajas de terreno, pueden acumularse las dos acciones, es decir, si pueden en una sola demanda acumularse la acción de deslinde y la reivindicatoria, para que el demandado obtenga su faja de terreno y la definición completa de su situación, respecto a su colindante, porque si sólo define el deslinde, mas no la faja usurpada, no está persiguiendo todos sus fines. Con respecto a la pregunta ¿Se pueden acumular las dos acciones?, se puede decir lo siguiente:

a) Visión Jurídica Unilateral.

Esta tesis niega absolutamente la acumulación de dichas acciones y el argumento principal que se aduce es el de que ambas acciones lejos de poder acumularse, lejos de armonizar, se repelen, es decir, que son acciones contradictorias, ya que el deslinde tiene como fundamento y definición, la confusión de linderos, en cambio, la acción reivindicatoria es todo lo contrario, porque lleva dentro de sí la no confusión, porque no puede haber reivindicación,

⁹² Sala de lo Civil, Referencia: 05344-14-CVPC-3CM2/25-PC-14 (El Salvador: Corte Suprema de Justicia, 2016)

dice la ley, sino que de una cosa singular. El artículo 891 C. C., habla de cosas singulares y una cosa singular es una cosa determinada, la que se puede perfectamente pormenorizar y en un momento determinado decir: Esto es lo usurpado. Entonces, siendo así que las dos acciones son contradictorias, una implica confusión, y en cambio la otra, para poner en antítesis de la palabra, implica claridad y significando lo contrario, son acciones contrarias, y por tanto, no se pueden acumular.

Esta es la tesis absoluta que niega la acumulación. Como consecuencia de esta tesis se obliga al propietario a seguir dos juicios, el de deslinde y el de reivindicación. Al triunfar en el deslinde, inmediatamente tiene que entablar el de reivindicación para poder obtener la devolución de la faja de terreno que le ha sido usurpada.

b) Grado de acumulación y aplicabilidad de las dos acciones.

Sostiene esta tesis, que si pueden y deben acumularse las dos acciones, la de deslinde y la reivindicatoria, el argumento principal que se esgrime es que la contradicción que quiere verse entre las dos acciones, no es más que aparente. En realidad no hay contradicción, por la sencilla razón de que ambas acciones se complementan entre sí, de nada serviría la acción de deslinde, sino se pudiera a través de ella, y ejerciendo la reivindicación, obtener la devolución de cualquier faja de terreno ocupada, que no tiene otra motivación que la misma confusión de linderos, es decir, la usurpación ha venido como consecuencia lógica de la confusión de linderos, ya sea ésta natural o causal, por ejemplo cuando cambia el curso de los ríos por la acción de la naturaleza y viene la confusión de linderos, pero a veces, esa confusión puede ser intencionada en que un propietario que lleva una mira ulterior, se apodera de una faja de terreno en virtud de la prescripción, entonces las dos acciones se complementan entre sí, en el sentido de que ambas se refieren a la propiedad, al dominio de bienes inmuebles y como la usurpación se ha derivado de la confusión, tiene que haber

una relación lógica entre ambas y complementarse entre sí, como acciones de la misma naturaleza, ambas son ordinarias, no hay ningún impedimento por razón de la naturaleza y pueden ser acumuladas.

De manera que la necesidad de acumulación surgirá cuando el propietario afectado con la usurpación de una faja de terreno por la confusión de linderos, la pida.

El propietario afectado debe tener cuidado de acumular las dos acciones, porque en la jurisprudencia si hay uniformidad en que la acción de deslinde no es idónea para recuperar fajas de terrenos, y si no acumula sus acciones, tendrá que seguir dos juicios. De manera que acumulándose las dos acciones, se llenará el objetivo que se está persiguiendo, que no es sólo señalar los linderos, sino también recuperar el terreno usurpado. La acción de deslinde no siempre se tramita en juicio ordinario, depende del valúo que se hace en la demanda del inmueble respecto del cual se está pidiendo el deslinde, para clasificar si se trata de un juicio ordinario o sumario. Estos juicios entonces, no caben en la clasificación de que son ordinarios por su propia naturaleza o por la materia, ya que es ordinario según la cuantía.

3.6 La Usurpación como delito en contra del Derecho de la Propiedad y el procedimiento que se lleva a cabo para ejecutarla.

La usurpación es una figura delictiva autónoma por la naturaleza de los bienes sobre los cuales recae la acción; los bienes inmuebles, de ahí que ha dado en llamársele “Hurto Inmobiliario”.

El artículo 219 del Código Penal que regula la usurpación, señala como derechos protegidos la posesión o la tenencia legal de un inmueble. La acción que tipifica la usurpación como delito o hecho punible consiste en despojar, es

decir, en desposeer a alguien de lo que disfruta y tiene que no le pertenece. Los medios que según la ley hacen punible la acción de despojo son la violencia, las amenazas, el engaño y el abuso de confianza.

En términos generales puede afirmarse que todo acto de tercero que implique la pérdida o la turbación de la posesión o de la tenencia material de un inmueble, empleando cualquiera de los medios antes mencionados, debe tenerse para los efectos legales como usurpación, siempre que el fin que se persiga sea el apoderamiento del inmueble o la obtención de un lucro.

La usurpación puede ser violenta o pacífica, ésta última está regulada como caso especial en el artículo 122 del Código Penal. Es competente para conocer del delito de usurpación violenta el Juez de lo Penal del lugar en donde está situado el inmueble sujeto a la acción de despojo.

Si la usurpación es pacífica y el imputado presenta durante la instrucción, título inscrito de propiedad o de posesión de igual o mayor fuerza que el presentado por el ofendido, el Juez debe suspender el procedimiento a fin de que las partes ventilen sus derechos en el Juzgado Civil correspondiente, ejercitando según el caso, la acción posesoria del artículo 918 del Código Civil y la reivindicatoria del artículo 891 del mismo código.⁹³

El artículo 219 A del Código Penal tipifica otra forma de usurpación, que consiste en el hecho realizado por aquel que para apropiarse total o particularmente de un inmueble o para obtener un lucro, remueve o altera sus linderos o mojones.

⁹³ Edgardo Arnoldo Granillo, "El Amparo Administrativo como una Garantía a la propiedad Rural" (Universidad de EL Salvador, Septiembre de 1981).

En este delito, el hecho del apoderamiento o la intención de obtener lucro es lo que lo configura como tal, ya que si un sujeto altera o destruye los límites o señales de un inmueble, con el fin de llevarse los materiales, comete hurto y si lo hace solo para perjudicar al propietario cometerá el delito de daños.

Para que el delito quede consumado no se requiere que el agente logre apoderarse del inmueble, basta el hecho de la destrucción o alteraciones de los términos o mojones.

El artículo 220 del Código Penal regula como delito la perturbación violenta de la posesión. Esta figura delictiva nació con el actual código penal vigente, por la necesidad de proteger penalmente al poseedor contra aquellas acciones que importan una limitación a los derechos inherentes a la posesión, sin llegar a constituir un despojo.

Regula también el Código Penal, en el artículo 221 el delito de daños el cual puede recaer tanto sobre muebles e inmuebles, lo que constituye una diferencia con los delitos de hurto y robo, que recae solo sobre muebles.

3.7 Procedimiento Penal

En relación al proceso Penal es una de las herramientas que tiene el ciudadano cuando de manera violenta y con fines de apoderamiento o de ilícito provecho, amenazas, engaño o abuso de confianza, ha sido despojado del derecho de la posesión o tenencia legal de un inmueble de su propiedad o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él.

Sea que el despojo se produjere invadiendo el inmueble, permaneciendo en él o expulsando a los ocupantes; por lo que los elementos para ser tipificado como

tal son: causa de daños y apropiación o retención indebida, lo cual es sancionado con prisión de uno a tres años según el Art. 219 CP.

Desde el punto de vista del área penal en lo que se refiere a su nivel de competencia se tiene comprendido que encierran todas las acciones penales que versan en el cometimiento de hechos delictivos, a la luz de la Legislación salvadoreña, se encontró la Ley secundaria, el Código Penal y el Código Procesal Penal entre otras que según el procedimiento se desarrollará.

En lo que respecta a la Fase Inicial de Investigación, de acuerdo con la Fiscalía General de la Republica (FGR), en el caso de los delitos de Acción Privada, por regla general, el ciudadano afectado tiene la potestad de iniciar el proceso penal. Antes del ejercicio de la Acción Penal, la FGR ha desarrollado una investigación del hecho delictivo, lo cual no es parte del Proceso Penal como tal, sino que se trata de una fase administrativa sobre la investigación del delito, que la ley llama como actos iniciales de investigación y diligencias iniciales de investigación.

Es decir que sea una acción tipificada y sancionada como hecho delictivo; que existan elementos que complementen el Tipo Penal señalado; que exista una causa y efecto del cual se procederá a conocer de ello; y que cause lesiones a bienes jurídicos una causa y efecto del cual se procederá a conocer de ello; y que cause lesiones a bienes jurídicos.

Es el caso del delito de Usurpación de inmueble el cual es clasificado en el marco jurídico como delito de Acción Privada de acuerdo a lo establecido en el Artículo 27 del Código Penal, dicha acción se ejercita mediante la presentación de la denuncia ante la asistencia Técnica Policial que luego de ello se funda la decisión fiscal en la presentación del Requerimiento Fiscal, que en este debe ser incluidos los hechos que son motivo de la usurpación.

Presentándose dicho requerimiento al Juez de Paz que será el competente de conocer para que sea el quien convoque a la Audiencia Inicial, en el cual las partes involucradas concurren, en vista de que nadie asista a dicha audiencia el Juez puede resolver con vista del requerimiento al respecto, caso contrario se continua con la resolución sobre el requerimiento que pueden referirse a salidas alternativas a excepción del sobreseimiento provisional, Medidas Cautelares tales como la detención provisional u otros incidentes.

En cuyo caso remite actuaciones al Juez de Instrucción para comenzar la instrucción formal al pronunciar el Auto de instrucción que contiene el plazo de instrucción el cual es máximo seis meses, del que el mismo juez de instrucción.

Puede conocer con una prórroga de tres a seis meses, de esta manera su resultado fundamenta el dictamen fiscal. La partir del cual se realiza la puesta de disposición de actuaciones por el plazo de cinco días finalizando dicho plazo se señala la audiencia preliminar que puede resolverse con el auto de apertura a juicio que origina la Fase Plenaria que implicaría realizar la vista pública donde las partes determinarían el orden de presentación de prueba que acredite que efectivamente se ha usurpado el inmueble en la que los peritos podrían brindar su opinión de lo que ha sido usurpado.

Prueba en la que se basará la sentencia que redacta el juez competente en el plazo de diez días hábiles prorrogables a otros en cinco días hábiles que si es de condena puede incluir cancelación registral o desalojo del inmueble objeto del delito cometido y a la vez responsabilidad civil en abstracto una vez este ha sido tramitado por la vía penal.

En síntesis se puede establecer los puntos siguientes: que se persigue resguardar derechos que han sido vulnerados del afectado ya sea este llamado víctima, su finalidad es la protección del derecho de propiedad.

Son mecanismos en los cuales se pueden ejecutar cuando exista apoderamiento o usurpación de la propiedad o derecho del que según la ley le corresponde.

En cuanto a la Sanción impuesta al demandado en el Proceso Civil conlleva a una indemnización por daños y perjuicios; en el Proceso Penal es Sancionado el delito de la Usurpación con Prisión.

En el campo Penal deberá existir violencia en contra del propietario de dicho inmueble sin embargo en el campo Civil, la mayoría de ocasiones existe posesión del bien.

A la vez en el área Penal se puede realizar la usurpación del inmueble mediante engaño hacia el dueño de la propiedad; sin embargo en el área Civil se da el caso que por el hecho de frecuentar la propiedad desconociendo quien es el dueño optan por posesionarse del bien inmueble. De esta manera podemos decir que al cometer el delito de la Usurpación y ser este tramitado por la vía penal en cuanto a los mecanismos de defensa de la propiedad tiene cierta semejanza. Con la acción reivindicatoria ya que se persigue en las dos ramas, en la penal y civil un mismo fin en relación a su defensa. Por lo que es de interés desarrollar el proceso de la acción reivindicatoria en el Proceso Civil Salvadoreño.

3.8 Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de inmuebles.

El antecedente jurídico inmediato del Decreto 23 lo constituye la Ley de Procedimiento Especial para la Garantía de la Propiedad Rural (LPEGPR), la cual fue emitida por Decreto Legislativo No. 133, del 30 de octubre de 1997 y publicada en el Diario Oficial No. 215, Tomo 337 del 18 de noviembre de 1997, con el objetivo de “establecer la garantía de la propiedad y posesión regular de

la tierra, mediante un procedimiento especial de desalojo de invasores” y entró en vigencia en el año de 1997, ley en la que posteriormente dos de sus artículos fueron declarados inconstitucionales, por violentar el artículo 11 de la Constitución de la República de El Salvador .

Al no conceder oportunidades reales de defensa a las personas que se encuentran ocupando inmuebles rústicos; siendo ésta ley derogada por la “Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular .de Inmuebles”, publicada en el Diario Oficial por Decreto Legislativo N° 23, con vigencia a partir del 2 de junio del años 2009.

La Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles en su Art, 4, establece el procedimiento a seguir para la pronta recuperación de inmuebles que están siendo habitados por personas que no tienen el Derecho o respaldo legal de hacerlo, siendo éste el siguiente:

Las personas establecidas (en referencia a quienes poseen la legitimación activa para iniciar el procedimiento) en el artículo anterior, solicitarán al Juez, por escrito o en forma verbal, el lanzamiento de los invasores, presentando para ello los documentos que acrediten su derecho de dominio o posesión regular. Dentro de las veinticuatro horas posteriores de haber recibido la denuncia, el Juez de Paz deberá apersonarse al inmueble invadido a fin de realizar inspección de campo con la finalidad de verificar la realidad de los hechos denunciados, haciéndose acompañar por la Procuraduría para la Defensa de los Derechos Humanos, de agentes de la Policía Nacional Civil, de su Secretario y de peritos o ingenieros topógrafos si lo considera conveniente.

En un plazo máximo de tres días, después de realizada la mencionada inspección, el Juez, convocará a audiencia, la cual deberá efectuarse a más

tardar dentro tres días hábiles posteriores de realizada dicha convocatoria, la que, se realizará con las reglas de la vista pública en lo que aplique, con el fin que los titulares de los derechos infringidos e invasores aporten las pruebas necesarias.

En relación al plazo que tiene el Juez de la causa para resolver, se tiene que el Art. 6 establece: “A más tardar en un plazo de 5 días hábiles después de concluida la audiencia, el juez deberá decretar la resolución correspondiente decretando en su caso el desalojo del inmueble invadido y previniendo a los invasores que ventilen sus derechos ante el Juez competente. Si los invasores desalojan pacíficamente el inmueble, el Juez dará por concluidas las diligencias y ordenará que se archiven. Si en el acto del desalojo hubiere negativa, resistencia, violencia o amenazas en las personas que lo practiquen, la Policía Nacional Civil procederá a la captura de los responsables, debiendo consignarlos dentro del término de setenta y dos horas al Juez competente, quien instruirá el informativo correspondiente. Si la invasión del inmueble se hizo con fines de apoderamiento o de ilícito provecho, o con violencia, amenazas, engaño o abuso de confianza, el Juez competente procederá por el delito de usurpación contra los invasores e instigadores; que dolosamente hubieren determinado a otro a cometer el delito, de conformidad con lo establecido en el Código Penal.”

En cuanto a existir inconformidad con relación a la resolución dictada por el juez competente en dicho proceso procede el derecho a la fase recursiva en referencia a la supletoriedad de las leyes en este caso sería avocarse al Código Procesal Civil con referencia al artículo 514 que se regula el recurso de apelación para interponer los puntos que se tengan en desacuerdo⁹⁴.

⁹⁴Auto Definitivo, Referencia 1-6PAZ-12-A, (Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección Del Centro, 2012)

Por lo tanto se tiene que con la Ley Especial para la Garantía de la Propiedad o Posesión Regular de Inmuebles, lo que se busca es proteger el derecho a la propiedad, denotando con ello que el aparato de legislación salvadoreño cuenta con herramientas para la pronta respuesta judicial en caso que una persona natural o jurídica esté siendo víctima de una invasión o daño a su derecho de propiedad.

CAPITULO IV

ANÁLISIS DE LA LEGISLACIÓN CIVIL SALVADOREÑA CON RESPECTO AL PROCEDIMIENTO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

En la legislación salvadoreña se establecen las formas y requisitos designados para activar las entidades judiciales correspondientes en lo relacionado a la materia que son competentes, en la presente investigación retomamos lineamientos ya establecidos que en la actualidad se aplican de acuerdo a lo dispuesto en la legislación Salvadoreña en el campo Civil.

Las etapas o fases que se desarrollan son para que de manera entendible y actualizada exista un orden al interponer un proceso Declarativo Común ejecutándose la figura de la Acción Reivindicatoria, empleando definiciones y fundamentaciones jurídicas en el desarrollo de dicha temática, con la finalidad que cuando se vulneren lo que respecta el derecho de propiedad se pueda invocar a un procedimiento.

4.1 Procedimiento Civil

El procedimiento es el conjunto de “normas reguladoras para la actuación ante los organismos jurisdiccionales”.⁹⁵El derecho civil constituye un conjunto armónico de normas propias, tanto sustantivas como adjetivas y por ser este de naturaleza privada, por regla general, todos los actos que realice el juez de la causa, han de impulsarse y resolverse a petición de parte. ¿Quiénes son competentes para resolver procesos que ejecuten la figura de la Acción Reivindicatoria en el campo civil? Son competentes para resolver según la

⁹⁵ Ossorio, *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, 613.

materia los jueces especializados en el campo civil quienes han de conocer cuando se ejecute la acción reivindicatoria establecida en el Artículo 891 del Código Civil.⁹⁶ En el Artículo 239 del CPCM, se encuentran las clases de procesos declarativos del cual se pueden llevar a cabo entre ellos el proceso Declarativo Común que es el proceso por el cual debe de promoverse la acción reivindicatoria.

En relación al Artículo 240 del CPCM, establece que se decidirán por los trámites del proceso común, cualquiera que sea la cuantía que se reclame, es decir, que según lo establecido en la legislación salvadoreña para ventilar la ejecución de la acción reivindicatoria se observa que se debe llevar a cabo a través de un proceso Declarativo Común, que este será promovido por la vía procesal Civil el cual lo denominan como Proceso Declarativo Común Reivindicatorio de Dominio.

De esta manera se estará identificando en el campo Jurisdiccional según la materia el tipo de procedimiento que se quiere ventilar, una vez este ya se encuentre determinado por las partes del proceso en la demanda que se presente en su momento cumpliendo con lo establecido en el artículo 276 CPCM que más adelante se profundizará en ello.

Son competentes para resolver según el territorio, el tribunal del domicilio del demandado a la vez, el lugar donde se encuentre situado el objeto litigioso según lo establecido en el artículo 33, del Código Procesal Civil y Mercantil.

En el mismo artículo inciso tercero dice que cuando el demandado no tuviere domicilio ni residencia en El Salvador. Podrá ser demandado en el lugar en que se encuentre dentro del territorio nacional o en el de su última residencia en este

⁹⁶ Código Civil (Editorial jurídica salvadoreña, año 1859), artículo 891.

y, si tampoco pudiese determinarse así la competencia, en los juzgados con competencia en materia civil y mercantil de la capital de la Republica.

En relación a ello se encuentra regulado en el artículo 35 del Código Procesal Civil y Mercantil, “que los procesos en que se planteen pretensiones que versen sobre derechos reales, será competente también el tribunal del lugar donde se halle la cosa; sin embargo, si la pretensión se ejerce sobre varias cosas o sobre un solo inmueble que este situado en diferentes jurisdicciones, será competente el tribunal del lugar donde se encuentre cualquiera de aquellas, o el de cualquiera de las circunscripciones a las que pertenezca el inmueble”.

Una vez determinado quienes son los que conocen de acuerdo a la competencia se puede pasar a dar inicio al proceso que se llevará a cabo.

4.2 Desarrollo del procedimiento civil, sus fases y etapas

En relación a las fases y etapas que prosiguen una vez determinado el proceso a seguir el cual anteriormente se mencionó que será un Proceso Civil Declarativo Común Reivindicatorio de Dominio, en la rama del derecho civil el tramite continua a través de la interposición de la demanda presentada ante la receptoría del Juzgado que según el caso sería de lo Civil a la presentación y entrega de la demanda.

Demanda y Documentación que la respaldan Dicha demanda implica lo siguiente: Se debe entender que es la petición que se hace al juez para que mande a dar, pagar, hacer o dejar de hacer alguna cosa, la demanda es el acto en que el demandante deduce su acción o formula la solicitud o reclamación que ha de ser materia principal del fallo. Y esto implica que se plasmará la acción de petición de lo que se pretende que se brinde una respuesta favorable, es decir es un acto de iniciación del proceso que, normalmente, da el comienzo para que

accione el órgano jurisdiccional, en él se ejerce el poder de acción y se deduce la pretensión que es un acto o declaración de voluntad concreto ante el Órgano Jurisdiccional, acto que objetivamente requiere la fundamentación fáctica, la argumentación jurídica y la petición, pues de su adecuada y correcta formulación depende la concesión de las pretensiones como los límites de los poderes del juzgador o extensión del litigio.

Según lo dispuesto por el Artículo 276 del CPCM la Demanda debe interponerse por escrito, la ley ha establecido que ésta debe de contener ciertos requisitos.

Requisitos de la Demanda:

Todo proceso judicial inicia por la demanda, la cual debe cumplir con los requisitos preestablecidos en el Art. 276 del Código Procesal Civil, mismos que son:

1) Designación del juez ante quien se la propone: Es fundamental para radicar la competencia del juez que va a conocer la causa, lo importante es que la demanda se dirija al Juez competente, por razón de materia, grado o territorio de acuerdo a lo establecido en el Art.33, Art.35, Art.239 Ordinal 1º y 240 del CPCM, esto para evitarse el rechazo de oficio, o, a través de la excepción de incompetencia, si es que el demandado cuestiona la competencia del Juez; sin embargo, en la competencia pueden ocurrir los siguientes casos: Si la acción va dirigida a reivindicar un inmueble, el juez competente, es el juez de lo civil del lugar donde se encuentre el bien materia del pleito, de conformidad al Art. 33 inciso 1 en relación al Art. 567 del CPMC.

Si la cosa se hallare situada diversos cantones o provincias, el juez competente es el del lugar donde este la casa; mas, si el pleito se refiere sólo a una parte del predio, es competente el del lugar donde estuviere la parte disputada; y si ésta

perteneziere a diversas circunscriptiões el demandante podrá elegir el juez de cualquiera de ellas Art.35 CPCM; Si se trata de recuperar un bien mueble, el juez competente, es el del domicilio del demandado.

2) Los nombres completos, estado civil y profesión del actor y los nombres completos de la parte actora y el demandado:

Éste requisito es indispensable para establecer la capacidad procesal el cual está fundamentado en el Art. 59 CPCM, del actor o demandado, es decir, la aptitud de ejercer por sí mismo sus derechos en un proceso, y el derecho que posee sobre la cosa que se trata de reivindicar; en lo referente a los nombres del demandado, tiene su razón de ser, por cuanto éste debe ser un ilegítimo poseedor; es decir, quien no tiene un derecho para ejercer la posesión sobre el bien que se trata recuperar.

El nombre constituye, jurídicamente, el elemento esencial para la identificación del demandante y del demandado, lo cual implica sus nombres y apellidos que lo individualicen de otro.

Al establecer la identificación de las partes que estarán presentes en el transcurso del proceso se están respetando los principios tales como:

Principio de legalidad Art.3 CPCM. “Todo proceso deberá tramitarse ante juez competente y conforme a las disposiciones de este código, las que no podrán ser alteradas por ningún sujeto procesal”.

Principio de defensa y contradicción Art.4 CPCM, “El sujeto contra quien se dirija la pretensión tiene derecho a defenderse en el proceso, interviniendo en las actuaciones y articulando los medios de prueba pertinentes”. Principio de Igualdad Procesal Art.5 Inc. 1 CPCM. “Las partes dispondrán de los mismos

derechos, obligaciones, cargas y posibilidades procesales durante el desarrollo del proceso”.⁹⁷

Principio de Aportación Art. 7 CPCM. “Los hechos en que se funda la pretensión y la oposición que se conoce en el proceso solo podrán ser introducidos al debate por las partes”⁹⁸.

La actividad probatoria debe recaer exclusivamente sobre los hechos afirmados por las partes o por los que tienen la calidad de terceros de conformidad a las disposiciones de este código, en su caso; en consecuencia, el juez no podrá tomar en consideración una prueba sobre hechos que no hubieran sido afirmados o discutidos por las partes o terceros”.

3) Fundamentos de la demanda: De acuerdo a lo establecido en el Art. 276 Ordinal 5° en cuanto a los hechos que se van a relatar serán los siguientes:

LOS FUNDAMENTOS DE HECHO: Se fundamentarán la narración de los hechos en el cual se apoya la demanda; en este caso, el hecho de que el demandado se encuentra en posesión de un bien que está siendo reclamado por la parte del demandante.

LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO: Es la norma jurídica en el cual él demandante funda su pretensión o derecho, en este caso se fundamentaran las bases legales referidas a la Acción reivindicatoria y artículos relacionados a la misma siempre y cuando se concluya a la misma finalidad.

4) La cosa, cantidad o hecho que se exige: En el caso de la reivindicación, el hecho que generalmente se exige, es que la cosa pase a manos y posesión del

⁹⁷Código Procesal Civil y Mercantil (El Salvador: Asamblea Legislativa de El Salvador, 2010). Arts. 3, 4, 5.

⁹⁸Ibíd, Art. 7 y 276

actor, además de los frutos, daños y perjuicios, de ser pertinente con base a lo establecido en el Art. 909 CPCM.

5) Determinación de la cuantía: La cuantía es el valor de la materia litigiosa que se estará tratando y en varias ocasiones sirve para determinar la clase de procedimiento que se estudiará y en cuanto a la acción reivindicatoria, la cuantía es indeterminada”; esto en razón de que en la práctica se observa que los abogados plantean la demanda en base al valor del bien al tiempo de interponerse la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado en bienes de la misma clase.

6) La especificación del trámite que debe darse a la causa: En cuanto al trámite a seguir para la acción reivindicatoria será tramitada vía Judicial a través de un Procedimiento Declarativo Común Reivindicatorio de Dominio.

7) La designación del lugar en que debe citarse al demandado y la del lugar donde debe notificarse al actor: La citación constituye un acto jurídico, por el cual se da a conocer a la contraparte que está siendo demandada, además de darle a conocer el contenido de la demanda y quien la propuso, en caso de incumplimiento de este requisito, la demanda puede ser objeto de nulidad, por cuanto la citación constituye una de las solemnidades sustanciales del proceso.

En el Art.170 CPCM establece que todo el que fuere parte de un procedimiento judicial designará el lugar en que ha de ser notificado, que no puede ser otro que el tablero judicial, y/o cuenta electrónica, Número de teléfono fijo de un abogado legalmente comisionado para oír y recibir notificaciones .

8) Los demás requisitos que la ley exija para cada caso: En lo relacionado a la demanda de reivindicación se deberá acompañar la escritura pública y/o certificación de gravámenes, en el cual se justifique la propiedad o derecho real

constituido sobre el bien que se pretende recuperar; a la vez puede incorporarse planimetrías del inmueble, que incluyen calca, ficha catastral o plano de la propiedad en la cual está incluido dicho inmueble; a fin de evitar una indebida singularización.

Interpuesta la demanda, el juez, de oficio, examinará si es clara y si se reúnen los requisitos determinados en el Art.276 CPCM, de no ser clara o de no reunir aquéllos requisitos, la observara ya sea declarándola improponible de acuerdo al Art.277 CPCM o inadmisibile según el Art. 278 CPCM; para lo cual el actor tendrá el término de tres días hábiles para su subsanación.

9) Despacho Saneador. Art. 298 CPCM: La audiencia continuará con el examen de cualesquiera defectos alegados por las partes, en cuanto supongan un obstáculo a la válida continuación del proceso y a su finalización mediante resolución de fondo, incluidos los referidos al cumplimiento de algún presupuesto procesal relativo a las partes, como la capacidad para ser parte y la capacidad procesal; al órgano jurisdiccional.

Como la jurisdicción interna y externa, y la competencia objetiva, territorial o de grado; y al objeto procesal, como la litispendencia, la cosa juzgada, la sumisión al arbitraje, el compromiso pendiente, y el procedimiento inadecuado.

Se examinará los defectos manifestados por el demandado en la contestación a la demanda o por el demandante en la contestación a la reconvencción”⁹⁹

10) Los hechos en que el demandante funda su petición, enumerándolos y describiéndolos con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; fijando la pretensión y los términos del debate, según el Art.305 CPCM.

⁹⁹ Ibid.143

En la audiencia podrá el demandante o reconviniente hacer las precisiones, aclaraciones y concreciones que estime oportunas en relación con la pretensión deducida en la demanda o reconvención. En ningún caso podrá alterar o modificar sustancialmente la misma.

El demandante podrá, asimismo, añadir nuevas pretensiones a la ya planteada en su demanda, pero sólo si aquellas son accesorias respecto de ésta. Si el demandado se opusiera a esta adicción, el juez la admitirá sólo cuando entienda que no supone menoscabo para el adecuado ejercicio del derecho de defensa. Admitidas las nuevas pretensiones, de oír dentro de la audiencia a la parte contraria, a efectos de que ejerza su derecho de defensa respecto de las mismas.

En referencia al artículo 91 CPCM el cual se refiere a la delimitación de la causa de pedir; que implica *“el conjunto de hechos de carácter jurídico que sirvan para documentar la pretensión, ya sea identificándola, ya sea dirigiéndose a su estimación. En los casos que la pretensión se apoye en un título jurídico o causa legal será esta la que constituya la causa de pedir”*.

A la vez el Art.94 CPCM establece que la fijación del objeto del proceso quedará establecida conforme a las partes, la petición y la causa de pedir que figuren en la demanda o en la contestación a la demanda servirá para fijar los términos del debate en relación con el objeto procesal propuesto por el demandante, sin que este pueda ser alterado, esto a la vez será de aplicación a la reconvención.

11) Los argumentos de derecho y las normas jurídicas que sustenten su pretensión: Desde el punto de vista que se está ejecutando la acción reivindicatoria los argumentos tendrán que ir sustentados con las bases legales en referencia a ello tenemos la ejemplificación siguiente: Normas Jurídicas que Sustentan la Reivindicación: El artículo 2 de la Constitución y 891, 892, 893,

895, 897, 1605, 1427 y 1679 todos del Código Civil, el Artículo 240 inciso 3º y 276 Código Procesal Civil y Mercantil.

12) Los documentos que acrediten el cumplimiento de los presupuestos procesales, los que fundamenten la pretensión y los informes periciales: Con base al artículo 312 CPCM, las partes tienen el derecho a probar, en igualdad de condiciones, las afirmaciones que hubieran dado a conocer sobre los hechos controvertidos que son fundamento de la pretensión o de la oposición a esta: a que el juez tenga en cuenta, en la sentencia o decisión, las pruebas producidas; y a utilizar los medios que sean admitidos en el proceso para posibilitar comprobar los hechos alegados.

En relación al Artículo 321 CPCM, les corresponderá exclusivamente a las partes la carga de las pruebas en términos generales, es el demandante, a quien le corresponde probar los supuestos de la acción que entable, y el demandado probará los de la excepción o reconvencción si existiere para probar y hacer valer su defensa.

Por tanto, corresponde al demandante demostrar los supuestos de la acción reivindicatoria y dejar en efecto claros los puntos los cuales está alegando.

Prueba Judicial: En base a los artículos 39, 392 y 393 del CPCM, como Medio de Prueba la Práctica de Reconocimiento Judicial. Como diligencia necesaria para demostrar la posesión y singularidad del inmueble por parte del demandado, se solicita se practique: Reconocimiento Judicial en el lugar en el cual se encuentra ubicado el inmueble.

De la misma forma se practique como Medida Cautelar a fin de proteger el inmueble en referencia, que el demandado se abstenga de realizar actos o conductas que perjudique el buen estado del inmueble en referencia, artículo 36

Ordinal 6 Código Procesal Civil y Mercantil y Artículo 904 del Código Civil; con el fin de cumplir los requisitos del derecho reivindicatorio los cuales son:

El derecho de propiedad o dominio del actor (reivindicante); b) El hecho de encontrarse el demandado en posesión de la cosa reivindicada;c) La falta de derecho a poseer el inmueble.

En cuanto a la cosa reivindicada: su identidad, esto es, que la cosa reclamada sea la misma sobre la cual el actor alega derechos como propietario teniendo el carácter de “singular”, es decir, “única en su especie”, que tanto la propiedad alegada, como el objeto sobre el cual el demandado ejerce la posesión o detentación, la identidad del bien inmueble objeto de la acción reivindicatoria, se hace a través de la denominación situación, linderos y medidas específicas.

13) Las peticiones que se formulen, indicándose el valor de lo demandado como:

Que se admita la demanda, se tenga por legitimada la personería con la que actúan de conformidad al Art. 69 del Código Procesal Civil y Mercantil, se tenga por ofrecida y por incorporada oportunamente en legal forma la prueba Documental, Judicial y Testimonial que presente la demanda; con la que se pretende establecer los extremos procesales de la misma, fotocopias de Documento Único de Identidad y Tarjeta de Identificación Tributaria.

Dirección exacta del demandado.

14) El ofrecimiento y determinación de la prueba, cuando sean varias las pretensiones que se plantean, se expresarán en la petición con la separación debida: En razón de este ordinal es parte del petitorio en la demanda establecer si se pide indemnización por daños y perjuicios o costas procesales al demandado y que en Sentencia Definitiva se condene o se declare la

Reivindicación o Acción de Dominio sobre el inmueble. Si las peticiones principales fuesen desestimadas, las que se hubieran formulado subsidiariamente se harán constar por su orden y en forma separada.

Por otra parte, la demanda y toda petición hecha por cualquiera de las partes o terceros, se acompañará de tres ejemplares de copias, firmada y debidamente selladas en el Juzgado en el cual se pretende llevar un procedimiento; a la misma regla quedan sujetos los documentos que se presentaren en cualquier tiempo, proceso, procedimiento, instancia o recurso extraordinario.

Por otra parte pueden presentarse las siguientes prevenciones tales como:

La Impropiedad: Será el Juzgado quien deberá encargarse de verificar que la demanda cumpla con los requisitos de fondo y forma si no fuese así pueda ser que esta sea declarada impropia.

De acuerdo al artículo 277 CPCM el cual nos dice: *“Si presentada la demanda, el Juez advierte algún defecto en la pretensión, como decir que su objeto sea ilícito, imposible o absurdo; carezca de competencia objetiva o de grado, o atinente al objeto procesal, como la litispendencia, la cosa juzgada, compromiso pendiente; evidencie falta de presupuestos materiales o esenciales y otros semejantes, se rechazará la demanda sin necesidad de prevención por ser impropia, debiendo explicar los fundamentos de la decisión”*¹⁰⁰.

La inadmisibilidad: Según lo establecido en el Artículo 278 inc. 1 CPCM, si la demanda fuera oscura o incumpliera las formalidades establecidas para su presentación en este código, el juez prevendrá por una sola vez para que en un plazo no mayor de 5 días se subsanen tales imperfecciones.

¹⁰⁰Código Procesal Civil y Mercantil: (EL Salvador), Artículo 277.

Si el demandante no cumple con la prevención, se dará por terminado el proceso declarando inadmisibile la demanda. Esta especie de rechazo "in limine" deja a salvo el derecho material.

15) Cumplimiento de Prevenciones: En vista de No subsanar concluye el proceso, si subsana las prevenciones realizadas se continúa con el transcurso del procedimiento.

16) La Admisión de la Demanda: Una vez que el juez estimando minuciosamente un estudio jurídico y cerciorándose que llena todos los requisitos que la ley establece para su admisión dejará por sentado, que la demanda es clara y completa, ordenará se proceda a admitirla, luego se ordenará el respectivo emplazamiento en donde se citará a la parte demandada bajo apercibimiento en rebeldía de acuerdo al Art.287 CPCM.

Los cuales tendrán el término de 20 días de acuerdo a lo establecido en el Art. 283 y 284 CPCM para contestar, proponer excepciones dilatorias o perentorias y/o reconvenir al actor según Art. 285 y respetando los pasos siguientes para posteriormente admitirla:

Ordenando en el mismo, la confrontación entre las copias y originales de los documentos que se presentan. Una vez verificados, los documentos originales estos serán devueltos al demandante, cuando le sea resuelta su pretensión.

En caso de existir prevenciones deberá el demandante subsanarlas, una vez subsanadas o sino existen prevención alguna se tiene por parte al demandante en el carácter que comparezca. Siendo admitida la demanda, de ello se corre traslado y se emplaza por el término de ley a la parte contraria es decir al demandado. Finalmente, se ordena a la Secretaria, las respectivas notificaciones, para continuar con el procedimiento.

17) Emplazamiento: Según lo establece el Código Procesal Civil en el Artículo 181. Todo demandado debe ser debidamente informado de la admisión de una demanda en su contra, a fin de que pueda preparar la defensa de sus derechos o intereses legítimos. A tal efecto, el demandante deberá indicar la dirección donde puede ser localizado el demandado.

Si manifestare que le es imposible hacerlo, se utilizaran los medios que el juez considere idóneos para averiguar dicha circunstancia, pudiendo dirigirse en virtud de la obligación que tiene toda persona o autoridad de colaborar, a registros y organismos públicos, asociaciones, entidades o empresas que puedan dar razón de ella, quienes deberán rendir el informe respectivo en un plazo que no excederá de diez días, el cual será determinado a juicio prudencial del juez.

Si se obtuviere el conocimiento de un domicilio o lugar de residencia, se practicará la comunicación en la forma ordinaria. En relación a ello el Art. 283, CPCM determina que se le emplazará para que conteste la demanda interpuesta en el plazo de veinte días siguientes al emplazamiento.

Se tiene que tener en cuenta que el emplazamiento es realizado por el juez para que el demandado comparezca a manifestar su defensa y para contestar cualquier demanda lo efectuará el respectivo funcionario del Tribunal por escrito, al demandado en persona, si éste fuere hallado y tuviere la libre administración de sus bienes, y en su caso, a su representante legal o a su procurador debidamente autorizado. Si la persona emplazada fuere encontrada, pero esquivase la diligencia, el funcionario pondrá constancia de ello en el expediente y hará el emplazamiento en la forma prevenida hacia el emplazado.

Realizado el respectivo emplazamiento se entregará una copia del decreto que lo ordena, de la demanda y de los documentos anexos todos en relación a la

demanda interpuesta, caso contrario que el demandado no fuere encontrado se entregará una copia del auto ordenado, de la demanda y de los documentos anexos.

Dado el caso de no encontrarse en su casa de habitación, oficina o lugar de trabajo, se emplazará dejándole la esquila, con los documentos predichos.

La diligencia realizada se consignara mediante acta, la que será firmada por la persona emplazada o por medio de quien se le haya hecho el emplazamiento, y si no pudieren o no quisieren firmar, también se dejará constancia de ello. En caso de que se ignore el paradero de la persona a quien se ha de emplazar, se procederá a ser notificado por Edictos, en el tablero Judicial. Art. 141, 192, 183, 283 CPCM.

18) Contestación de la Demanda: La contestación de la demanda es más que la respuesta que da el demandado a la demanda del actor, confesando o contradiciendo la acción y sus fundamentos. Cabe mencionar, que una vez emplazado el demandado, éste bien puede contestarla o no; de no contestarla dentro del término señalado, o no comparecer al emplazamiento, se tendrá por legalmente contestada la demanda para proceder en rebeldía.

En la contestación a la demanda, que se redactará en la forma establecida para esta, el demandado expondrá las excepciones procesales y demás alegaciones referidas a lo que pueda obstar a la válida prosecución y termino del proceso mediante sentencia sobre el fondo. El demandado podrá manifestar, en la contestación, su allanamiento a alguna o algunas de las pretensiones del demandante; En su caso el demandado podrá negar los hechos aducidos por el demandante, exponiendo los fundamentos de su oposición a las pretensiones del que demanda y alegando las excepciones que considerare convenientes.

En razón de que no contentase la demanda o las respuestas sean evasivas el Juez podrá considerarlas ya sea como admisión tácita de los hechos que le sean conocidos y perjudiciales según lo establecido en el artículo 284 del CPCM.

19) Reconvención y Contestación de la Reconvención: Si el demandado reconviene, se le notificará al actor de la acción, para que de contestación en el término de 20 días, Art.286 CPCM; calificada que sea la contestación y/o reconvención, se procederá a señalar día y hora para que tenga lugar la etapa de conciliación, con el propósito de procurar un avenimiento entre las partes, que dé término al litigio; esto se hace de conformidad a lo dispuesto en los Art. 292 CPCM, que señala.

20) Convocatoria a la Audiencia Preparatoria: De acuerdo a lo establecido en el Art.279 CPCM evacuados los tramites de las alegaciones iniciales o transcurridos el plazo sin haberlas realizado, el juez dentro de un plazo de 3 días, convocará a una audiencia preparatoria, que se celebrará en un plazo no mayor de 60 días contados.

21) Audiencia Preparatoria y Etapa de conciliación: En el ejercicio Jurisdiccional el juez competente en su caso, hallándose la causa en estado de prueba y antes de conceder término para ésta, convocará a las partes a la etapa conciliatoria señalando día y hora; etapa que no podrá postergarse ni continuarse por más de una vez. Art.251 C.PCM. Procurará el juez, por todos los medios aconsejados prudentemente por los principios tales como el de igualdad procesal que es el derecho mismo de las partes con base al Art.5 CPCM, para hacer que las partes lleguen a un avenimiento.

De haberlo, aprobará el juez y terminará el pleito; de otra manera, continuará sustanciando la causa.

No obstante, si las partes llegan a un acuerdo total se lo hará constar en el acta, y el juez lo aprobará por sentencia declarando terminado el proceso; sin embargo, si el acuerdo es parcial, se lo aprobará por auto y se dispondrá que el proceso continúe respecto de las cuestiones no comprendidas en el acuerdo de conciliación.

22) Despacho Saneador: “La audiencia continuará con el examen de cualesquiera defectos alegados por las partes, en cuanto supongan un obstáculo a la válida continuación del proceso y a su finalización mediante resolución de fondo, incluidos los referidos al cumplimiento de algún presupuesto procesal relativo a las partes, como la capacidad para ser parte y la capacidad procesal; al órgano jurisdiccional, como la jurisdicción interna y externa, y la competencia objetiva, territorial o de grado; y al objeto procesal, como la litispendencia, la cosa juzgada, la sumisión al arbitraje, el compromiso pendiente, y el procedimiento inadecuado Art. 298 CPCM .

Se examinarán los defectos manifestados por el demandado en la contestación a la demanda o por el demandante en la contestación a la reconvencción”¹⁰¹.

23) Fijación de la pretensión y de los términos del debate: En la audiencia podrá el demandante o reconviniendo hacer las precisiones, aclaraciones y concreciones que estime oportunas en relación con la pretensión deducida en la demanda o reconvencción. En ningún caso podrá alterar o modificar sustancialmente la misma.

El demandante podrá, asimismo, añadir nuevas pretensiones a la ya planteada en su demanda, pero sólo si aquellas son accesorias respecto de ésta. Si el demandado se opusiera a esta adición, el juez la admitirá sólo cuando entienda que no supone menoscabo para el adecuado ejercicio del derecho de defensa. Admitidas las nuevas pretensiones, se oirá dentro de la audiencia a la parte

¹⁰¹Código Procesal Civil y Mercantil: (EL Salvador), Artículo 298

contraria, a efectos de que ejerza su derecho de defensa respecto de las mismas (Art.305 CPCM).

24) Presentación de nuevos documentos o informes periciales: Las partes podrán aportar en la audiencia preparatoria los documentos o informes de peritos que se revelen necesarios a la vista de las alegaciones iniciales de la parte contraria, Art. 308 CPCM. También podrán presentar los que deriven de las precisiones, aclaraciones y concreciones efectuadas al amparo de las disposiciones de este código. Si el tribunal considerare improponible el planteamiento, lo rechazará mediante auto motivado. No será recurrible la resolución que admitiere o rechazare el hecho o documento nuevo, sin perjuicio de que, en el supuesto del rechazo, se pueda presentar de nuevo la petición ante la cámara de segunda instancia, al apelar de la sentencia.

25) Fijación del Objeto de la Prueba, Art.309 CPCM: Las partes, con el Juez, si viene al caso, fijarán los hechos sobre los que exista disconformidad, así como los que resulten admitidos o estipulados por ambas partes, quedando excluidos estos últimos de la audiencia probatoria, Art.309 CPCM.

Si hubiese conformidad sobre todos los hechos y el proceso queda reducido a una cuestión de derecho, se pondrá fin a la audiencia preparatoria y se abrirá el plazo para dictar sentencia. Sobre los hechos respecto de los que haya disconformidad se dará la palabra a las partes para que propongan las pruebas que a su derecho convengan.

26) Proposición de la Prueba: Las partes, por su orden, procederán a comunicar al juez las pruebas de las que intentarán valerse en el acto de la audiencia probatoria. La proposición de la prueba exige singularizar el medio que habrá de ser utilizado, con la debida especificación de su contenido y finalidad a la parte contraria, Art.310 CPCM.

Las pruebas admitidas que no puedan practicarse en el acto de la audiencia probatoria deberán realizarse con antelación a su inicio en este caso sería el reconocimiento judicial que se desarrollara siempre y cuando fuere solicitado al juez.

Cuando la prueba que se deba practicar sea sólo la documental, el Juez pasará a dictar sentencia en el plazo legalmente fijado, inmediatamente después de que concluya la audiencia preparatoria o una vez que se hayan aportado los documentos admitidos que no obren en poder de la parte.

27) Control de admisibilidad: La prueba instrumental en que las partes funden su derecho será admitida en la audiencia preparatoria, si las partes quisieran aportar otras pruebas instrumentales, su admisión se examinará en la audiencia probatoria, Art. 311 CPCM. Es el caso si se solicitan que sean admitidos, peritos judiciales, pruebas testimoniales, si el Juez las estima, lícitas Art.316, pertinentes de acuerdo al Art. 318 y Art. 319 para su producción en el proceso las admitirá.

28) Audiencia Probatoria: Una vez que se haya practicado la etapa de Conciliación, sin haberse logrado ningún acuerdo entre las partes y por ser el estado de la causa, se abrirá el término de prueba por el término legal de 3 días, cada una de las partes serán convocadas para que justifiquen lo manifestado sea en su demanda, contestación a la demanda, reconvención y/o contestación a la reconvención; ya que es obligación del actor probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en dicha etapa el cual serán convocados en el plazo no mayor de 60 días desde la convocatoria judicial Art. 290 CPCM.

29) Apertura: Se instala la audiencia y se lee extracto de la Audiencia preparatoria.

30) Práctica de las pruebas: Realizando el alegato inicial el actor en primer orden, posterior el demandado y los terceros, en caso de haberlos, se establece el orden y práctica de pruebas conforme a lo solicitado, Art.406 Inc. 1° CPCM. Los peritos y testigos ingresaran de uno en uno a rendir su declaración. El orden de actuación de la prueba y alegatos finales es: Actor, demandado y terceros en caso de existir.

Se puede suspender la audiencia hasta que el juzgador forme su convicción, cada parte, y en primer lugar el demandante, puede presentar las pruebas que hubiere propuesto, del modo que, a su juicio, convenga más a sus intereses.

El juez accederá a ello cuando no perjudique el desarrollo de la audiencia ni menoscabe el derecho de defensa de la parte contraria (Art.406 Inc. 1° CPCM).

En el caso en estudio de la acción reivindicatoria, es al reivindicante a quien le corresponde justificar los tres requisitos básicos para su procedencia; mientras que el demandado ha de probar los actos impeditivos o extintivos, así como los que prueben sus excepciones y/o reconvencción que hubiere deducido; los medios de prueba de los cuales hará uso serán los que en audiencia preparatoria fueron admitidos ya sea: Declaración sobre hechos de la parte, declaración de testigos, prueba Documental, así como la escritura pública debidamente inscrita, es la que demuestra la titularidad de los bienes raíces; en caso que al momento de incorporar en este punto la prueba documental existiesen dos títulos similares con base al principio de prioridad se tomará en cuenta el que se hubiere inscrito primeramente inspección judicial, esta será llevada a cabo por orden Judicial si es su decisión la de proceder a que sea practicada la diligencia.

Dictamen de peritos o de intérpretes; en cuanto a este medio probatorio podrán realizarse de mutuo acuerdo; inclusive podrán comparecer los peritos para que

rindan testimonio sobre los informes presentados y las grabaciones, las fotografías, que se tengan del inmueble que quieren que les sea reivindicado.

El actor deberá hacer uso de la prueba testimonial para justificar los fundamentos de hecho y de derecho de la demanda, y el demandado la hará para desvirtuar dichos fundamentos y justificar aquellos que fueron materia de su contestación. Para que la prueba sea válida, debe ser pedida, presentada y practicado dentro de los términos establecidos por la ley.

31) Alegatos Finales: Concluida la práctica de la prueba y antes de poner fin a la audiencia probatoria, se concederá turno de palabra a las partes, por su orden, comenzando por la del demandante para efectuar sus alegatos finales, (Art. 411 CPCM).

El juez o tribunal fijará el tiempo prudencial para efectuar los alegatos, sin que pueda exceder de treinta minutos. Excepcionalmente, si la complejidad del caso lo requiriese, dicho período podrá aumentarse en otros treinta minutos como máximo. Las decisiones judiciales sobre el tiempo de los alegatos no serán recurribles, sin perjuicio de hacer constar su objeción.

Los alegatos finales de la parte demandante irán encaminados a los siguientes puntos: Reiterar que el inmueble le sea reivindicado, dejar establecido a través de la comprobación con los medios desfilados en dicha audiencia, que es únicamente a el quien le corresponde el dominio del bien inmueble, que tienen en posesión, a la vez que se dicte una sentencia favorable con base a dejar establecido que es el único y legítimo poseedor.

32) Fallo: El juez o tribunal podrá dictar oralmente la sentencia íntegra y una sucinta motivación de la misma bajo pena de nulidad. Si la complejidad del caso lo ameritare, el Juez o tribunal podrá interrumpir la audiencia por un máximo de

tres días hábiles, citando nuevamente a las partes dentro de dicho plazo, para anunciar el respectivo fallo. (Art. 417).

En esta etapa se brinda el fallo a las partes ya sea condenando a los demandados de la siguiente manera: A restituirles a los demandantes la porción de terreno, del cual habían sido despojados, ya sea el reconocimiento de las mejoras para establecer la responsabilidad que afectara al reivindicador en cuanto al reconocimiento de las mejoras, hay que distinguir si el poseedor se encontraba de buena o mala fe, y para determinar esta circunstancia se atiende, no a la época que empezó la posesión sino al momento en que fueron realizadas las mejoras.

El Código Civil en su Art. 908 CPCM señala que: El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa. Si es de buena fe, mientras permanece en ella, no es responsable de estos deterioros. Si no en cuanto se hubiese aprovechado de ello esto será analizado según lo que el juez ha presenciado por declaración de la partes en el transcurso del proceso y será en esta fase que fallara si hubiera o no necesidad de imponerlas.

Esta será la decisión del juez sobre la causa que ante él se controvierte; es decir, en este punto conoceremos si es declarada a favor lo que en su momento se solicitó y en razón de ello nos llevó a la realización de dicho proceso, es decir, resolverá el asunto principal, condenando o absolviendo al demandado (reivindicante o reivindicado).

Puede que sea Declarada sin lugar por improcedente la contestación de la demanda, alegada o al contrario y que se Condene al demandado a las Costas Procesales.

33) La Sentencia: De acuerdo a su base legal establecida en el Código Procesal Civil y Mercantil la encontramos en el artículo 417. Se debe de entender que la sentencia es el documento judicial extendido por el juez.

Una vez se ha interpuesto una demanda en donde va expuesta la pretensión solicitada y se ha detallado conforme a los requisitos de ley que corresponde el relato correspondiente en cuanto a la fundamentación fáctica como jurídica y los medios probatorios interpuestos y desfilados en audiencia señalada por dicha autoridad.

Para que de esta manera brinde la decisión tomada de derecho corresponda y sobre la causa que ante él se controvierte; es decir en este punto conocemos si es declarada a favor lo que en su momento se solicitó ante el órgano competente y en razón de ello nos llevó a la realización de dicho proceso.

Es decir resolverá el asunto principal, condenando o absolviendo al demandado (reivindicante o reivindicado).

De los hechos que no lograron comprobarse dentro del proceso, y es a manera de ejemplificación de lo que se observa en la actualidad en lo relacionado al tema el desarrollo de la sentencia que va enfocada a la interposición de lo que respecta a la acción reivindicatoria.

La resolución de manera escueta es favorable y haciéndose valer la protección del derecho de propiedad ante el demandante que en su momento se le había violentado su derecho y para ello tenemos la presente sentencia que es detallada de la manera siguiente:

Cuadro de referencia de la sentencia.

INSTANCIA:	Juzgado de lo Civil de San Vicente.
PARTE ACTORA:	Zulma Elizabeth Aguilar Gracia, a través de sus Apoderados General Judicial los Licenciados Reynaldo Amílcar Acevedo Bonilla y Miguel Ángel Mancía Flores.
PARTE DEMANDADA:	Álvaro Iraheta a través de su Apoderado General Judicial Mauricio Antonio Valle López.
SINGULARIZACION DEL INMUEBLE:	Solar Número cinco del Polígono A, del Proyecto de Asentamiento Comunitario, Hacienda San Pablo Cañales, Ubicado en jurisdicción San Ildenfonso, Departamento de San Vicente, Cantón San Pablo Cañales.
TRÁMITE :	Proceso Declarativo Común reivindicatorio o Acción de dominio.
SENTENCIA:	C-323-PC-2015-CPCM, a las catorce horas con treinta minutos del día diecisiete de Julio del dos mil quince.

Resumen de la Sentencia.

En la presente sentencia se promovió el Proceso Declarativo Común de Dominio quien fue promovido por la parte actora los señores ISABEL IRAETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, a través de sus Apoderados Generales Judiciales los Licenciados REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, en contra del señor ALVARO IRAHETA, siendo parte como interesados en

el proceso los dos señores antes mencionados en virtud de que el inmueble en disputa les corresponde el cincuenta por ciento a cada uno de ellos el cual se identifica como SOLAR NUMERO CINCO DEL POLIGONO A, DEL PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, ubicado en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, inscrito bajo el sistema de información Registral y Catastral, con matricula Número SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CINCO CERO- CINCO CINCO CINCO CINCO CINCO asiento UNO; del Registro Social de Inmuebles del departamento de San Vicente.

Dicho inmueble antes mencionado ha sido localizado dentro de las nueve opciones de tenencias de tierras, en cumplimiento a la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y Beneficiarias de la Reforma Agraria. El inmueble objeto del litigio fue comprado en proindiviso correspondiéndoles el cincuenta por ciento por cada uno de los señores ISRAEL IRAETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA por el precio de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON CERO SEIS CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA por lo que el valor no supera los veinticinco mil colones o su equivalente en dólares, según lo regulado en el Art. 241 inc.1º (CPCM), es el caso que el señor ALVARO IRAHETA en lo que respecta a la fundamentación fáctica se relata que el demandado violenta el derecho de propiedad de los demandantes en vista de posesionarse en la porción de terreno, de esta manera la representación procesal es como ejecutan la acción reivindicatoria como mecanismo de defensa haciendo con antelación la identificación del inmueble y señalando así los elementos de la acción reivindicatoria tales como: a) La singularidad de la cosa: siendo esta la porción que está poseyendo ilegalmente es una extensión superficial de SEISCIENTOS SEIS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS. CUADRADOS equivalentes a MIL ONCE PUNTO VEINTE VARAS CUADRADAS, dicho inmueble lo estaba poseyendo el señor ALVARO IRAHETA en una forma ilegal sin tener un justo título para ello, por lo que con el objeto de verificar las medidas de dicho

inmueble realizan el levantamiento topográfico para su comprobación basándose en este requisito es interpuesta dicha acción en la cual el ofrecimiento probatorio que realizan es el siguiente como prueba documental: Fotocopia Certificada de Testimonio Poder General Judicial otorgado por los señores demandantes, Testimonio de Escritura Pública de Compraventa en Original, Certificación Literal del Testimonio de Compraventa del inmueble de los demandantes, esto en razón de lo establecido en la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Acuerdo al artículo 37.

En vista que el registrador puede expedir las certificaciones que le pidan , Certificación de Resolución extendida por el Tribunal de Sentencia de San Vicente en donde se declaran incompetentes para conocer por la vía penal y deja abierta la vía Civil para que el proceso se llevara a cabo por la instancia de lo civil, fotocopias del demandantes del Documento Único de Identidad y el Número de Identificación de Tarjeta Tributaria, y como es normal presentan los abogados sus carne de abogados para la acreditación respectiva y actuación del proceso; como prueba pericial: el respectivo informe pericial realizado por un Ingeniero competente en el área quien presenta su carné de autorizado.

La prueba judicial haciendo referencia a las citas de artículos tal como Art.390, 392, 393, (CPCM).Diligencia necesaria para demostrar la posesión y singularidad de la porción de terreno del inmueble que posee el demandado, en lo referido a la prueba testimonial presenta al perito topográfico para brindar hechos de aporte al caso en concreto, las normas jurídicas que sustentan la pretensión y cosa que se pide según el caso expuesto, son determinadas con fundamento a los Artículos 2 de la Constitución, 891, 892, 893, 895, 897 todos del Código Civil, Artículos 241 inc. 1º y 418 CPCM, en lo que respecta a las alegaciones finales la representación procesal de la parte actora prueba con los testigos los señores MARTA GLORIA GARCIA Y MARIANO IRAHETA.

Siendo estos claros en manifestar que conocen la porción de terreno que ha sido usurpada por el demandado, probaron con su perito judicial detallando claramente que el área usurpada, en específico, en cuanto al reconocimiento judicial probaron la posesión de la porción de terreno usurpada que tiene ilegalmente el demandado, desvirtuando los testigos que ofrece por incongruencia de la narrativa de los hechos en cuanto al testimonio de JOSE ANTONIO CALDERÓN ya que no les constan de vistas y oídas los mismos, y en vista de que responde conocer al demandado como propietario del inmueble desde hace 50 años mientras su edad es de 39 años, y la señora EVANGELINA ALFARO manifiesta que el inmueble lo había comprado al señor EVER CRUZ.

Haciendo manifiesto que la cuñada del demandado habían ido juntos a traerlas al (ISTA), y a preguntas de la parte procesal del demandante aseguro que no las había visto por lo tanto el demandante no podía pedir la posesión pacífica siendo esta otra figura enfocada al derecho de propiedad porque para tal razón se tenía que haber llevado a cabo en un proceso de posesión previa a dicha demanda; de esta manera que con base a las consideraciones expuestas se procedió al FALLO: I.- Se condenó al señor ALVARO IRAHETA a restituir a los señores ISRAEL IRAETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCÍA, la porción de terreno anteriormente descrito II.- Se declara sin lugar por improcedente la contestación de la demanda, alegada por el Licenciado MAURICIO ANTONIO VALLE LÓPEZ, III.- Se condena al demandado señor ALVARO IRAHETA a las Costas Procesales.

Análisis de la Sentencia retomada como ejemplo.

La presente sentencia la cual trata del Proceso Común Reivindicatorio de Dominio es el eje central de nuestra investigación se reflejan los casos en que suscitan en la realidad sobre los cuales ha sido el principal objetivo de esta tesis, en vista que se observan los requisitos fundamentales para llevar a cabo dicho proceso y a la vez figuras tales como el de la posesión de inmueble a través de una forma ilegal y sin poseer un derecho justificado con respecto a

obtener un título que lo acredite que ese inmueble es del dominio del demandado, es por tal razón que se logra la finalidad de dicho procedimiento en vista de que fallan a favor de la parte actora, condenándose así a la parte demandada a restituir el bien inmueble siendo dicho proceso efectivo en cuanto a hacer valer el derecho de quien se encontraba despojado de lo que le pertenecía¹⁰².

Es de hacer realce que desde el inicio de la historia con relación a la tenencia de la tierra durante mucho tiempo se ha venido suscitando la problemática de la posesión, legalización, o usurpación de la misma en la antigüedad cada una de las épocas en las que ya se han menciona se vinieron dando diferentes formas para proteger el derecho que le asiste al propietario y hasta la actualidad en nuestro país no es la excepción. De acuerdo a lo que establece el artículo 11 de la Constitución de la Republica de El Salvador en relación al derecho de la propiedad, ninguna persona puede ser privada del derecho de la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes.

Por lo que en se enfocó a la problemática que se ha venido teniendo en relación a la acción reivindicatoria como mecanismo de defensa en el proceso civil salvadoreño hacia las personas más vulnerables de los cuales su mayoría son los beneficiarios de la reforma agraria a quienes se les violenta dicho derecho en el sentido que por cumplir con la aplicación de la ley de la reforma agraria no se cumple la norma jurídica establecida en nuestra constitución, únicamente se basan a la aplicación de dicha ley la cual establece que por abandono o falta de pago de sus beneficiarios el inmueble debe regresar al estado en este caso a la entidad gubernamental encargada la cual es el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA)

¹⁰²Sentencia Definitiva, Referencia C-323-PC-2015, (El Salvador Juzgado de lo Civil de San Vicente, 2015).

Quien debe hacerla cumplir pero olvidando el derecho que adquiere dicho beneficiario al momento que le ha sido inscrita su propiedad no les brindan la asesoría respectiva para defenderse, o no toman en cuenta la falta de recursos económicos del mismo y solo lo hacen aquellos beneficiarios que cuentan con los recursos económicos para contratar representación procesal o aquellos que tienen la iniciativa de acudir a la Procuraduría.

De los Derechos Humanos o la Fiscalía General de la Republica o llevar a cabo procedimientos que amparen su derecho vulnerado en el campo civil tal como el procedimiento declarativo reivindicatorio de dominio interponiendo figuras tales como la acción reivindicatoria como mecanismo de defensa de la propiedad el cual es el tema que nos asiste sirva para que se les restituya su derecho por tener inscrito el inmueble del cual fue despojado administrativamente ya que muchas veces sigue manteniendo la posesión o en algunos de los casos no la tienen porque les ha sido usurpada.

En lo que respecta al delito de usurpación de inmuebles siempre en lo que se refiere a los beneficiarios de la reforma agraria, en esta caso el ISTA si les brinda la asesoría y les ayuda a recuperarlos por la vía judicial. Pero es necesario mencionar que la usurpación no solo son en inmuebles del gobierno ya que los usurpadores aprovechándose de su necesidad de la tenencia de la tierra quieren obligar al gobierno a que compren inmuebles de propiedad privada para que se les transfiera siendo estos liderados por personas que obligan a sus propietarios a desalojarlos o que por no tener el propietario la posesión usurpan lo que no les corresponde.

4.3 Jurisprudencia Relacionada

La presente sentencia dictada en apelación la retomamos a manera de ejemplificación y caso práctico en cuanto a existir inconformidad por parte de los

demandados de acuerdo a los fallos dictados por las instancias correspondientes a continuación dicha sentencia en resumen.

Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia (REF. 101-CAC-2011), emitida a las nueve horas del veintiocho de septiembre de dos mil once.

Dicha sentencia es dictada en apelación por la Cámara de Segunda Instancia de la Tercera Sección de Oriente, a las quince horas y cincuenta y siete minutos del veintiocho de febrero de dos mil once, que se interpuso de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de San Francisco Gotera, en el Juicio Civil Ordinario Reivindicatorio de Dominio, promovido por el señor José Astul Gómez, en contra de los recurrentes Ana Edís Gómez Martínez, María Magdalena Gómez y Modesto Martínez.

En Primera Instancia los hechos expuestos por la representante de los demandados fueron declarados sin lugar, ya que no se probó que el señor JOSÉ ASTUL GÓMEZ, haya adquirido de manera maliciosa el inmueble que era propiedad de la señora Ana Edís Gómez Martínez, y el juzgador no entró a valorar ese argumento basado en mero juicio de valor, del cual hay prueba en el proceso, ya que no fue esgrimido de forma correcta; en consecuencia el Testimonio de Escritura Pública surte sus efectos contra terceros al hacer plena prueba. Por lo tanto los demandados fueron condenados a restituir al demandante, las porciones de terreno que ilegalmente estaban poseyendo.

En Segunda Instancia se encuentra que efectivamente la determinación del inmueble que se pretende restituir constituye un requisito indispensable, para que tenga efecto la acción reivindicatoria.

En éste caso, el demandado no fue exacto al singularizar el inmueble en disputa, pues no expuso las medidas de dicho terreno, en el cual alegó que se

encontraban los demandados, considerando la Cámara que ese hecho quedó subsanado con la inspección personal del Juez y los informes periciales en donde claramente se establecieron las porciones de terreno, lo cual constituye plena prueba; además de existir prueba testimonial con la cual se colige que son los demandados quienes ejercen el papel de verdaderos dueños del inmueble, proporcionado únicamente un cuarto hecho al demandante, por lo tanto la Cámara consideró que la parte actora ha probado los extremos de su demanda y FALLA declarando sin lugar lo solicitado por la parte apelante y confirma en todas sus partes la sentencia definitiva pronunciada en primera instancia.

Ante la Sala de lo Civil la parte recurrente expuso que la sentencia pronunciada tanto en primera y segunda instancia, se advirtió que el requisito de la singularización no fue probado plenamente, pues no debe olvidarse que la cosa que se reivindica debe determinarse e identificarse de tal forma que no quepa duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama es la misma que el reivindicado posee, tratándose de inmuebles es necesario fijar de manera precisa e inequívoca la situación cabida y los linderos de los predios. Además manifiesta el impetrante que al dictar la sentencia, la Cámara violó las disposiciones contenidas en los Arts. 891 C., 193 N° 4 y 196 CPCM., ya que en la demanda se solicitó la reivindicación de un inmueble de doscientos metros cuadrados, y en la medida que los peritos realizaron, resultó que este es de una medida de doscientos diecisiete punto noventa y cuatro metros cuadrados, lo que significa que la cosa objeto del presente juicio no ha sido suficientemente singularizada, por lo que no se demostró uno de los requisitos de la acción reivindicatoria, siendo éste la identificación o singularización de la cosa que se pretende reivindicar; y en la sentencia se falló la obligación de los demandados a restituir porciones del inmueble con una medida diferente a la establecida en la demanda, por esta misma causa el fallo es incongruente infringiendo la disposición del Art. 421 CPCM, que obliga en el sentido que las sentencias recaigan sobre cosas litigadas y en la manera en que han sido disputadas,

considerando en éste punto la Sala que en cuanto a la cosa reivindicada: su identidad, esto es, que la cosa reclamada sea la misma sobre la cual el actor alega derechos como propietario teniendo el carácter de “singular”, es decir, “única en su especie”, que tanto la propiedad alega, como el objeto sobre el cual recae ese derecho real, guarden la misma identidad con el objeto sobre el cual el demandado ejerce la posesión o detentación, la identidad del bien inmueble objeto de la acción reivindicatoria, se hace a través de la denominación, la situación, los linderos y las medidas específicas, pero principalmente por su inscripción de dominio, dejando así individualizado dicho objeto.

Ahora bien, una cosa es singularizar, determinar un inmueble en el escrito de la demanda, y otra completamente distinta es el proceso tendiente a precisar materialmente en el terreno esa misma determinación o singularización, y de donde resultaría la debida identificación requerida al efecto, refiriéndose a que el bien deba estar especificado de un modo que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, lo cual permitiría además una adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor

Al igual que lo expresado en segunda instancia, la Sala considera que la determinación del inmueble quedó plenamente establecida mediante la inspección personal del juez con intervención de los peritos, ejecutada mediante el recorrido y exámenes de los linderos del referido lote de terreno con vista del título de propiedad y la consiguiente determinación material de tales linderos; considerando también sobre el vicio de incongruencia denunciado en el recurso, por haber condenado a los demandados a restituir una porción individualizada la que no determino en la demanda, no lo hace incongruente con lo pedido en la demanda, ya que en la misma se solicita que sean condenados a desocupar el inmueble sin especificar áreas concretas; la determinación de las áreas superficiales, son el resultado de las pruebas producidas que concretizaron el

área ocupada por cada uno de los demandados y forman parte del inmueble cuya restitución se solicitó en la demanda. Considerando la Sala que no existe falta de singularización, ni incongruencia, no dando lugar a casarla.

Criterios en cuanto a sentencia relacionada.

Se puede considerar que entre los requisitos o presupuestos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria son: 1) la propiedad del inmueble de que se trata, 2) la pérdida de la posesión, la cual la detenta otro que no es dueño de la cosa reivindicable; y, 3) la singularización de la cosa que se reivindica.¹⁰³ Extremos que fueron debidamente establecidos en la demanda, siendo el caso que la singularización fue establecida en el trascurso del proceso, mediante la inspección del juez y los análisis periciales correspondientes, mismos que fortalecieron la plena prueba que se estableció mediante la certificación de la debida inscripción del inmueble, con lo cual se cumple el requisito de ser propietario del inmueble, en el caso del requisito de pérdida de posesión.

Este fue probado mediante prueba testimonial, en donde resultó que el demandado vivía en el inmueble litigioso, pero que eran los demandados quienes ejercían la calidad de dueños, por lo tanto se tiene que en la sentencia emitida, se cumple con la finalidad protectora que busca la acción reivindicatoria, ya que en primera instancia y en las resoluciones de los recursos correspondientes se aplicaron de manera literal los requisitos establecidos para el cumplimiento de la Acción Reivindicatoria.

¹⁰³Sentencias Definitivas, Referencia 106-CAC-2010 (El Salvador, Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, 2011).

CONCLUSIONES

La tenencia de la tierra durante los años ha sido un problema y aun con la creación de decretos o leyes no se ha podido radicar la equidad como tampoco los diferentes procesos para ayudar a legalizarlos no han podido tener mayor relevancia ya que no todos no pueden acceder a un Proceso Declarativo Común Reivindicatorio de Domino cuando sus inmuebles les han sido usurpados.

La Acción Reivindicatoria o de Dominio solo procede en el caso que el sujeto activo no tenga el dominio ya sea de la cosa corporal, raíz o muebles, excepto los derechos de hipoteca y herencia debido a que existe la acción hipotecaria y la acción de petición de herencia.

La Acción Reivindicatoria a pesar de ser una figura jurídica cuya aplicación debe estar basada en requisitos tales como, que el sujeto activo no tenga el dominio de una cosa singular de la cual pueda probar de manera inequívoca la calidad de dueño, puesto que en se da el caso que en nuestro país debido a la toma de tierras de manera ilegal desde tiempos pasados, existen personas que a pesar de vivir en un determinado inmueble y que en su caso pudieron hacer uso de la prescripción adquisitiva y no lo hicieron, pueden ser despojados por otra persona que cuente con la documentación idónea para probar un mejor derecho, aun cuando pudieron pasar muchos años sin que ésta persona ejerciera la calidad de dueño sobre el bien.

Los tipos de procesos que se encargan de la defensa del derecho de la propiedad son: el proceso penal a través de la figura de la Usurpación y el proceso Civil con el ejercicio de la Acción Reivindicatoria, que nos conllevan a

su ejecución a través de nuestra manifestación para que puedan recuperarse Derechos tales como dominio y posesión del inmueble del que se hallasen despojados o usurpados al dueño y legítimo poseedor.

Durante mucho tiempo desde la época antigua hasta la moderna han sido pocos los países que se han interesado por el uso racional de la tierra lamentablemente los impulsores de las leyes creadas a la fecha no han tenido el apoyo en lo relacionado al fiel cumplimiento de las mismas.

La legislación nacional brinda figuras jurídicas para ser utilizadas en la conservación de la propiedad y en caso que ese derecho sea vulnerado existen figuras para su recuperación, las cuales no solo se encuentran enmarcadas en el ámbito civil.

Sino también en el ámbito penal, en donde resalta el delito de la usurpación, pero es importante determinar que muchas personas al ser vulnerado su derecho de propiedad buscan el área penal para hacer valer ese derecho, aun cuando tienen bajo su poder documentación que establece la calidad de dueño sobre el bien, por lo tanto es importante que la acción reivindicatoria como mecanismo de defensa al derecho de propiedad sea explotada.

Puesto que en nuestra sociedad por el ambiente que se vive en su mayoría de casos las personas buscan el amparo del área penal, razón por la cual el juzgador se declara incompetente para conocer sobre dicho proceso, ya que es el área civil la que de manera más precisa puede devolver el derecho de uso y propiedad cuando haya sido violentado.

RECOMENDACIONES

El Estado como ente encargado de velar por los derechos de los ciudadanos debería al menos dar mayor importancia a los Procesos Declarativos Común Reivindicatorio de Dominio que se tienen pendientes en lo que se refiere a la Reforma Agraria.

Es necesario que existan instituciones o instancias de fácil acceso para las personas que cuentan con poca o nula documentación de su propiedad, puesto que en nuestro país debido a adjudicaciones, compras de terrenos sin documentos que ampare dicha compra, herencias, etc., muchas personas han obtenido inmuebles de buena fe, desconociendo la importancia de poseer el título de propiedad, ya que éste es el documento con el cual podrán probar la calidad de dueños de un inmueble en caso que sea o se pretenda vulnerar el mismo.

Para interponer demanda de acción reivindicatoria no puede faltar ninguno de los requisitos los cuales son tres: a) Calidad de dueño de la parte actora; b) Posesión actual del demandado; c) Cosa singular individualizada, raíz o mueble, derecho real, excepto el de herencia.

Es necesario acudir a las instancias respectivas para velar por el correcto seguimiento y desarrollo de los procesos, tales como en el área Penal asimismo los Procesos en el Área Civil, Declarativos común reivindicatorio de dominio para que se cumplan todas sus etapas y fases y así llevar un orden expícito según los casos que se presentaren.

Es necesaria una clara intervención estatal en cuanto a la efectividad de la acción reivindicatoria, puesto que el hecho de declarar la reivindicación de un

inmueble a favor del demandante, no garantiza que la persona demandada que haya perdido el proceso civil de reivindicación de dominio devuelva dicho inmueble; por lo tanto es ahí donde se vuelve importante la una participación interinstitucional puesto que se necesita además de restituir el bien, que a esa persona se le pueda garantizar la efectiva conservación del mismo.

Llevar a cabo campañas de publicidad en lo relacionado a los diferentes procesos para la legalización de la tierra a favor de sus adjudicatarios, en especial a nuestros campesinos a quienes en muchas ocasiones se les engaña por parte de organizaciones o políticos que no les importa violentarles sus derechos.

BIBLIOGRAFÍA

Libros.

Alessandri Rodríguez, Arturo Y Manuel Somarriva Undurraga. Curso de Derecho Civil. 3ª Ed. Santiago-Chile: Editorial Nacimiento. 1974

Alessandri Rodríguez, Arturo, Derecho Civil, Tomo II. Santiago-Chile: Editorial Zamorano. 1937.

Alessandri Rodríguez, Arturo Y Otros. Tratado de Derechos Reales, Tomo II, 6ª Ed. Santiago-Chile: Editorial Jurídica de Chile. 1997.

Arrea Holguín, Juan. Defensa Jurídica de la Propiedad, Guayaquil-Ecuador: Editorial Edino. 1996.

Álvarez, Tulio Alberto. Procesos Civiles Especiales Contenciosos, 2ª Ed. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello. 2008.

Borda, Guillermo. Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales Tomo I, Buenos Aires: Editorial Perrot. 1992.

Bloch, Marc. La Sociedad Feudal. Madrid: Editorial Akal. 1987.

Brun, André. Derecho Civil, Tomo I, Volumen III. Buenos Aires: Editorial Parrot. 1952.

Claro Solar, Luis. Derecho Civil, Explicaciones de Derecho Civil Comparado de los Bienes II. Santiago-Chile: Imprenta Nacional. 1935.

Eugene Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano. 23ª México: Editorial Porrúa. 2007.

Federico Engels. El Origen de la Familia, la Propiedad y el Estado. 3ª Ed. Editores Mexicanos S.A. 1980.

Gabas, Alberto. Juicios Posesorios. Buenos Aires: Editorial Hammurabi. 2005.

Gansshof, Francois Luis, Feudalismo. Barcelona: Editorial Ariel. 1985

García, F., José. El Juicio Reivindicatorio (Acción de Dominio). 2ª Ed, Quito-Ecuador. 1993.

Martínez Jiménez, Carlos Manuel Y Juan José Martínez Jiménez. Valladolid: Editorial Lex Nova. 2010.

Maddox, James G. La Revolución y la Reforma Agraria. México: Fondo de Cultura Económica. 1965.

Maynez, Carlos. Curso de Derecho Romano, Tomo II. 2ª Ed., Barcelona: Editorial Jaime Molinas. 1892.

Musto, Néstor Jorge. Derechos Reales, Tomo II. Buenos Aires: Editorial Astrea. 2000.

Ochoa Carvajal, Raúl. Bienes. 7ª Ed. Bogotá: Editorial Temis. 2011.

Peña Quiñones, Ernesto. “El derecho de bienes”. Librería Jurídica Wilches, Primera edición, Bogotá- Colombia. 1995.

Pelupessy, Win. Políticas Agrarias en El Salvador. San José: EDUCA. 1998.

PLANIOL, Marcel Y Georges Ripert. Derecho Civil parte A. México: Editorial Harla. 2002.

Suarez De Castro, Fernando. Estructuras Agrarias de América Latina. Costa Rica: TICA-Turrialba. 1966

Tesis

González Monrroy, José M. “La Función Social de la Propiedad Privada en la Legislación Salvadoreña”. Tesis de grado, Universidad de El Salvador. 1994.

Granillo, Edgardo Arnoldo. “El Amparo Administrativo como una Garantía a la propiedad Rural”. Universidad de EL Salvador, Septiembre. 1981.

Legislaciones

Constitución De La República. Decreto 38. Del 15 de diciembre de 1983. D.O. 234, del 16 de diciembre de 1983.

Código Civil, publicado en la Gaceta Oficial N° 85, Tomo 8, del 14 de abril del año 1860.

Código Penal, Decreto Legislativo No. 1030, del 26 de Abril de 1997, publicado en el D.O. No. 105, tomo 335, del 10 de Junio de 1997.

Código Procesal Penal, Decreto Legislativo. No. 733 de fecha 22 de Octubre de 2008, publicada en el D. O No. 20, Tomo 382 de fecha 30 de Enero de 2009, vigente a partir del 1 de enero de 2011.

Ley De La Reforma Agraria, El Salvador, Asamblea Legislativa, 1996.

Ley Especial Para La Garantía De La Propiedad O Posesión Regular De Inmuebles. Decreto Legislativo 23. Del 25 de mayo de 2009. D.O. No. 94, Tomo 383 de fecha 25 de mayo de 2009.

Jurisprudencia

Sala de lo Civil, Sentencia Definitiva, Referencia: 181-CAC-2014. 2014

Sala de lo Civil, Sentencia Definitiva, Referencia: 17-CAC-2012. 2012

Cámara de la Segunda Sección del Centro, Sentencias, Referencia: 39-3CM-16-A. 2016

Sala de lo Civil, Sentencias Definitivas, Referencia 106-CAC-2010. 2010

Sentencia Definitiva, Referencia C-323-PC-2015, Juzgado de lo Civil de San Vicente, 2015.

Sala de lo Civil, Sentencia Definitiva, Referencia: 141-40C2-2003, El Salvador, 2003.

Sala de lo Civil, Referencia: 05344-14-CVPC-3CM2/25-PC-14 El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2016.

Cámara de la Segunda Sección de Oriente, Usulután, Sentencia Definitiva, Referencia: ENT-11-FEB-2015.

Cámara de la Segunda Sección de Oriente, Usulután, Sentencia Definitiva,
Referencia: APE-13-2-CPCM-2016.

Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección Del Centro, San Salvador, Auto Definitivo, Referencia 1-6PAZ-12-A, 2012.

Revistas

Palacios Martínez, Cristian. Revista Digital Enfoque Jurídico, Acción Reivindicatoria-Acción de Deslinde. 2017.

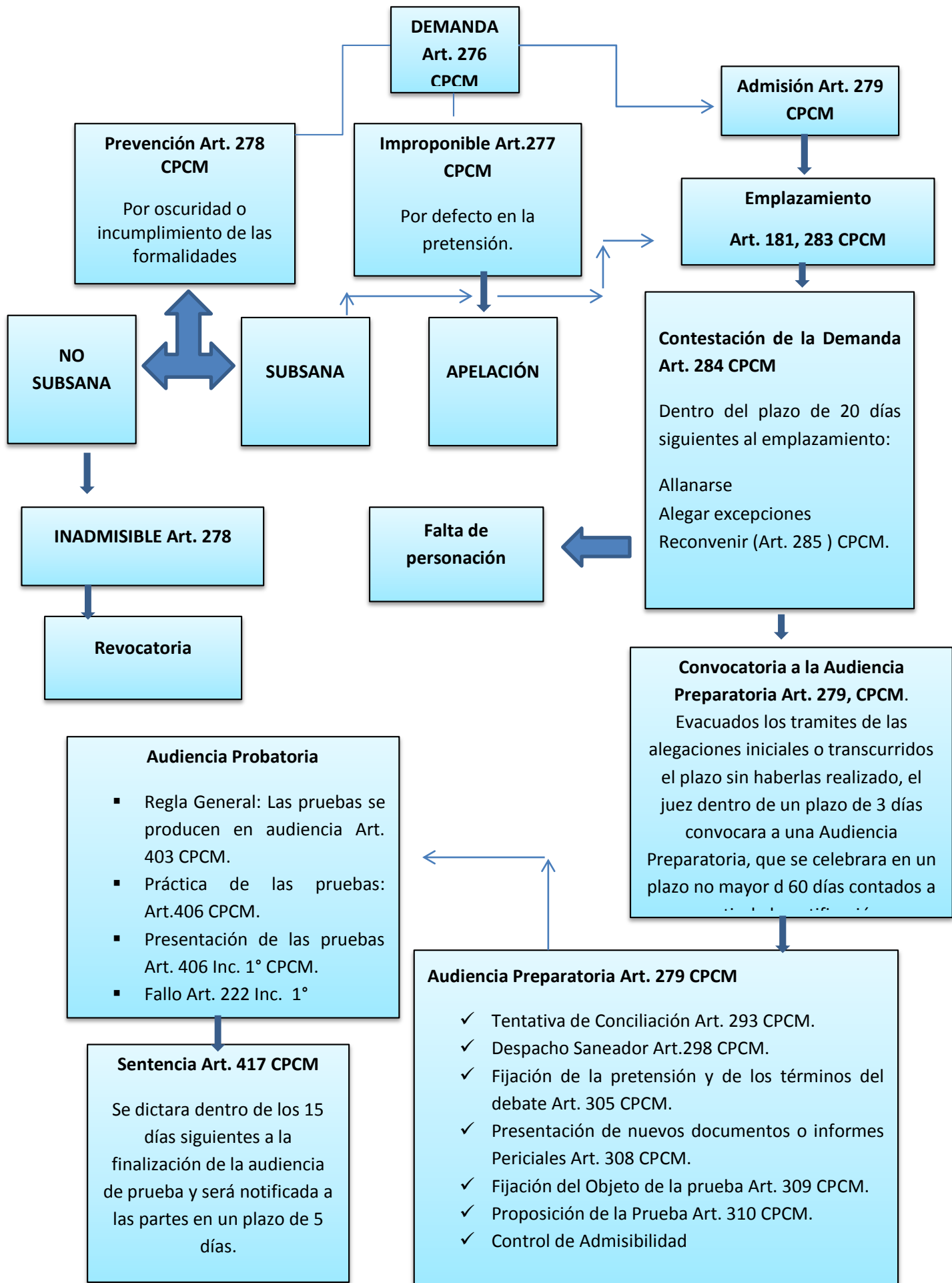
Diccionarios

Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Ciencias Jurídicas. Buenos Aires-Argentina. 2ª Edición. Ed. Heliasta S.R.L. 2012

Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Guatemala. 1º edición Electrónica. Ed. Datascan S. A.

Omeba. Enciclopedia Jurídica, Tomo I y VIII, Buenos Aires, Argentina. Editorial Driskill. 1979.

ANEXOS





SENTENCIA

Gado de lo Civil: San Vicente, a las catorce horas con treinta minutos del día diecisiete de Julio del dos mil quince.

El presente Proceso Declarativo Común reivindicatorio o acción de dominio ha sido promovido por los Licenciados **REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA**, mayor de edad, abogado, del domicilio de San Vicente, departamento de San Vicente, con tarjeta de Abogado número: veintitrés mil setecientos sesenta y nueve; Documento Único de Identidad número: cero uno cero ocho seis cero ocho nueve guión dos y Tarjeta de Identificación Tributaria Número: Uno cero cero seis – uno seis cero cinco siete cero – uno cero uno - seis; y **MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES**, mayor de edad, Abogado del domicilio de San Vicente, con tarjeta de Abogado Número: veintiún mil doscientos sesenta y cinco, con Documento Único de Identidad Número cero cero siete cinco nueve nueve uno dos – tres y Número de Identificación Tributaria cero seis cero cinco-cero seis cero cuatro seis uno – uno cero uno – cinco, en su calidad de Apoderados Generales Judiciales de los señores **ISABEL IRAHETA**, de treinta y siete años de edad, agricultor en pequeño, del domicilio de San Ildefonso departamento de San Vicente, con documento único de identidad numero: cero dos cinco cuatro seis ocho cuatro cinco-uno y número de identificación tributaria: uno cero cero siete-dos siete cero cinco siete cinco-uno cero dos-cero, y, **ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA**, de treinta y seis años de edad, de oficios domésticos, del domicilio de San Ildefonso departamento de San Vicente, con documento único de identidad numero: cero uno siete ocho nueve cero cinco nueve - siete, y Tarjeta de Identificación Tributaria número uno cero cero siete – cero seis uno cero siete seis-uno cero dos – seis, en contra del señor **ALVARO IRAHETA**, de setenta y tres años de edad, agricultor, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con Documento Único de Identidad número cero tres cero seis cinco cuatro uno siete – dos, con Número de Identificación Tributaria uno cero cero siete – uno seis cero dos tres ocho – uno cero uno – seis, representado por medio de su apoderado general judicial Licenciado **MAURICIO ANTONIO VALLE LÓPEZ**, abogado y notario, del domicilio de esta

ciudad, con número de identificación tributaria: cero seiscientos diecinueve-ciento ochenta mil trescientos sesenta y siete-ciento uno-uno.

Han intervenido en el presente proceso ambas partes.

Los Licenciados **REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA** y **MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES**, en su demanda presentada el día once de enero del dos mil trece, la cual literalmente dice: "////////////////////"
REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA, mayor de edad, abogado, del domicilio de San Vicente, departamento de San Vicente, con tarjeta de Abogado número: veintitrés mil setecientos sesenta y nueve; Documento Único de Identidad número: cero uno cero ocho seis cero ocho nueve guión dos y Tarjeta de Identificación Tributaria Número: Uno cero cero seis – uno seis cero cinco siete cero – uno cero uno - seis; y **MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES**, mayor de edad, Abogado del domicilio de San Vicente, con tarjeta de Abogado Número: veintiún mil doscientos sesenta y cinco, con Documento Único de Identidad Número cero cero siete cinco nueve nueve uno dos – tres y Número de Identificación Tributaria cero seis cero cinco – cero seis cero cuatro seis uno – uno cero uno – cinco, y no concurriendo en ninguna de las inhabilidades para el ejercicio de la procuración señalados en el artículo 67 del Código Procesal Civil y Mercantil. A usted con el debido respeto **LE MANIFESTAMOS: PERSONERIA.** Que tal como lo comprobamos con Certificación de Testimonio de Escritura Pública de Poder General Judicial, otorgado en la ciudad de San Vicente; a las ocho horas del día tres de diciembre de dos mil doce, ante los Oficios Notariales del Licenciado Salvador Israel Tejada Ortiz; que le presentamos en Fotocopia certificada y copias de ley; y como tal, somos Apoderados de los señores: **ISABEL IRAHETA**, de treinta y siete años de edad, agricultor en pequeño, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con Documento Único de Identidad número cero dos cinco cuatro seis ocho cuatro cinco - uno, y Tarjeta de Identificación Tributaria número uno cero cero siete – dos siete cero cinco siete cinco – uno cero dos - cero y **ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA**, de treinta y seis años de edad, de oficios domésticos, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con Documento Único de

Identidad número cero uno siete ocho nueve cero cinco nueve - siete, y Tarjeta de Identificación Tributaria número uno cero cero siete – cero seis uno cero siete seis – uno cero dos – seis. Que en la calidad en que comparecemos ante su digna autoridad en nombre y representación de los señores: **ISABEL IRAHETA** y **ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA**, de las generales antes expresadas, venimos a Demandar en proceso declarativo abreviado reivindicatorio o acción de dominio al señor **ALVARO IRAHETA**, de setenta y tres años de edad, agricultor, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente. **NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDADO:** El señor a quien demandamos es **ALVARO IRAHETA**, de setenta y tres años de edad, agricultor, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con Documento Único de Identidad número cero tres cero seis cinco cuatro uno siete – dos, con Número de Identificación Tributaria uno cero cero siete – uno seis cero dos tres ocho – uno cero uno – seis, quien reside en Cantón San Pablo Cañales frente al casco de la Hacienda de San Pablo Cañales, jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, lugar donde puede ser **citado, notificado y emplazado.** **NARRACION DE LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA NUESTRA PETICION:** Nuestros mandantes los señores **ISABEL IRAHETA** y **ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA**, según Testimonio de Escritura Pública de Compra Venta, celebrado en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y cincuenta y cinco minutos del día nueve de enero de dos mil ocho, otorgada ante los oficios notariales del Licenciado Carlos Daniel Ayala Turcios; compraron un derecho en proindivisión de un cincuenta por ciento para cada uno de ellos, de un inmueble de Naturaleza Rústica, identificado como SOLAR NUMERO **CINCO** DEL POLIGONO "A", DEL PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO, "HACIENDA SAN PABLO CAÑALES", de una extensión superficial de **DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS CERO CERO METROS CUADRADOS**, ubicado según su antecedente en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, y según Catastro, en Cantón San Pablo Cañales, jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, inscrito en el sistema de información Registral y Catastral, con matrícula Número **SIETE CERO**

CERO TRES SIETE SIETE CINCO CERO – CERO CERO CERO CERO CERO, asiento **UNO;** del Registro Social de Inmuebles, del departamento de San Vicente. Que el inmueble antes relacionado ha sido localizado dentro de las nuevas opciones de tenencias de tierras, en cumplimiento a la Ley del Régimen Especial de la Tierra en Propiedad de las Asociaciones Cooperativas, Comunales y Comunitarias Campesinas, y Beneficiarias de la Reforma Agraria. El inmueble antes relacionado lo compraron en proindivisión y partes iguales correspondiéndoles el cincuenta por ciento para cada uno los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, por el precio de **DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON CERO SEIS CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.** Por lo que el valor no supera los Veinticinco Mil Colones O su Equivalente en dólares, artículo 241 inciso primero CPCM. Pero es el caso que el señor **ALVARO IRAHETA,** se ha posesionado por el rumbo sur oriente de una porción de terreno del inmueble general antes descrito de SETECIENTOS SEIS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, dicha porción la ha cercado con postes de madera y alambre de púas y la esta poseyendo a la fecha y ejerce la posesión sin tener justo título para ello. Por lo que al hacer el levantamiento Topográfico por parte del Ingeniero Leopoldo Wilfredo Carballo Díaz, mayor de edad, Ingeniero Civil, con Documento Único de Identidad Numero cero uno ocho dos seis cinco cero ocho – ocho y con Numero de Registro de Ingeniero y Arquitecto IC dos siete dos cuatro. Con el objeto de verificar las medidas y linderos del inmueble general y determinar si el señor ALVARO IRAHETA, se ha posesionado de la porción de terreno propiedad de nuestros mandantes, Siendo el inmueble de Naturaleza Rústica, identificado como SOLAR NUMERO **CINCO** DEL POLIGONO "A", DEL PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO, "HACIENDA SAN PABLO CAÑALES", de una extensión superficial de **DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS CERO CERO METROS CUADRADOS,** ubicado según su antecedente en jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, y según Catastro, en Cantón San Pablo Cañales, jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, inscrito en el sistema de Folio Real Automatizado, bajo la matrícula Número

SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CINCO CERO – CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento **DOS;** de las medidas y rumbos siguientes: **LINDERO NORTE,** partiendo del vértice Nor Poniente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo Uno, Sur Setenta y seis grados catorce minutos treinta y dos segundos Este con una distancia de Treinta y seis punto diecisiete metros; colindando con Arcenio Acevedo Cruz, Tramo dos, Sur setenta y tres grados cuarenta y dos minutos veintidós segundos Este, con una distancia de Treinta y tres punto cero metros, colindando con Eugenio Acevedo con cerco de púas de por medio; **LINDERO ORIENTE,** Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur dieciocho grados treinta y cinco minutos cuarenta y dos segundos Este, con una distancia de veinticinco punto veintidós metros, colindando con Eugenio Acevedo, alambre de púas de por medio; Tramo dos, Sur veinticinco grados treinta y seis minutos un segundo Oeste, con una distancia de cuarenta y dos punto quince metros, colindando con Victoria Alfaro, línea de púas de por medio; **LINDERO SUR:** partiendo del vértice Sur Oriente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo Uno Norte veinte grados veintinueve minutos trece segundos Este, con una distancia de cuarenta y seis punto cincuenta y cinco metros, Tramo dos Norte ochenta y un grados cincuenta y cuatro minutos cuarenta y nueve segundos Oeste, con una distancia de Treinta y seis metros, colindando con Álvaro Iraheta con líneas de púas de por medio; **LINDERO PONIENTE:** partiendo del vértice Sur Poniente está formado por dos Tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte cero un grado cero cuatro minutos veinticinco segundos Oeste, con una distancia de diecinueve punto trece metros, Tramo dos Norte diecinueve grados cincuenta y cinco minutos cuarenta y siete segundos Oeste con una distancia de doce punto setenta y cuatro metros colindando con el casco de la hacienda, con calle de por medio, así se llega al vértice Nor Poniente, que es el punto de partida de esta descripción técnica. **ELEMENTOS DE LA ACCION REINVINDICATORIA:** a) **SINGULARIDAD DE LA COSA:** La porción que esta poseyendo ilegalmente es una extensión superficial de **SETECIENTOS SEIS**

PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, equivalentes a **MIL ONCE PUNTO VEINTE VARAS CUADRADAS**, de las medias siguientes: **LINDERO NORTE:** Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un solo tramo con los siguientes rumbos y distancias, Tramo Uno, Sur ochenta grados cuarenta y siete minutos treinta segundos Este, con una distancia de Treinta y cuatro punto noventa y seis metros, colindando con la misma propiedad de Isael Iraheta y Zulma Elizabeth Aguilar García, **LINDERO ORIENTE:** Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un solo tramo con el siguiente rumbo y distancia Tramo Uno, Sur veinticinco grados treinta y seis minutos un segundo Oeste, con una distancia de Cuarenta y dos punto quince metros, colindando con Victoria Alfaro con línea de púas de por medio. **LINDERO SUR:** en vértice, y **LINDERO PONIENTE:** partiendo de vértice Sur poniente está formado por un solo tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo Uno, Norte veinte grados veintinueve minutos trece segundos Este con una distancia de cuarenta y seis punto cincuenta y cinco metros, colindando con Álvaro Iraheta, así se llega al Vértice Nor Poniente, que es el punto de partida de esta descripción técnica. **LA PORCION DE TERRENO ANTES DESCRITA es** parte del inmueble general Propiedad de nuestros mandantes señores ISABEL IRAHETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, ya que el inmueble según escritura es de **DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS**, y con la porción que se ha apoderado el señor ALVARO IRAHETA, les ha quedado reducido a **MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS**. b) **LA PORCION DE TERRENO A REINVINDICAR:** la esta poseyendo actualmente el señor ALVARO IRAHETA, en una forma ilegal sin tener justo título para ello. **NORMAS JURÍDICAS QUE SUSTENTAN LA PRETENSION Y COSA QUE SE PIDE:** En razón de todo lo antes expuesto, con fundamento los Artículo 2 de la Constitución 891, 892, 893, 895, y 897 todos del Código Civil, Artículos 241 inciso 1º y 418 Código Procesal Civil y Mercantil, con expresas instrucciones de nuestros poderdantes, venimos a Demandar en proceso declarativo abreviado reivindicatorio o acción de dominio, al señor **ALVARO IRAHETA**, de las generales antes

expresadas, que actualmente posee una porción de terreno de inmueble que propiedad de los señores ISABEL IRAHETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, sin tener justo título que lo ampare, para que mediante las pruebas y procedimientos legales, se les restituya la porción de terreno a nuestros mandantes arriba descritos equivalentes a extensión superficial de **SETECIENTOS SEIS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** y ordene la entrega del inmueble en referencia y se le condene al pago de las costas procesales que por ley correspondan.

OFRECIMIENTO DE PRUEBA: PRUEBA DOCUMENTAL: Como prueba de lo antes manifestado presentamos conjuntamente con la presente demanda, a fin de que se tengan por agregados en legal forma la documentación siguiente: a) Fotocopia Certificada de Testimonio Poder General Judicial otorgado a nuestro favor por los señores ISABEL IRAHETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA. b) Testimonio de Escritura pública de Compraventa en ORIGINAL más las copias de Ley del inmueble a favor de nuestros poderdantes para que una vez confrontadas entre sí y de ser conformes y al no ser necesarias en el presente proceso se nos devuelva el original y las copias que se agreguen al proceso. c) Certificación Literal del Testimonio de Compra venta del inmueble propiedad del señor ALVARO IRAHETA, inscrito bajo la matrícula número SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CUATRO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO asiento DOS, del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas, de la Segunda Sección del Centro San Vicente. En donde consta que el inmueble del señor Álvaro Iraheta es de una extensión Superficial de **MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO CERO CERO METROS CUADRADOS**. d) Certificación de Resolución extendida por el Tribunal de Sentencia de San Vicente en donde se declaró incompetente para conocer por la vía Penal y dejó abierta la vía Civil para que se ventilara en esta instancia Civil el conflicto entre nuestros mandantes y el señor ALVARO IRAHETA. e) Presentamos las fotocopias de Documento Único de Identidad y Tarjeta de Identificación Tributaria de nuestros Mandantes, f) Presentamos nuestros Documentos personales fotocopias de NIT y Carnet de Abogado. **PRUEBA PERICIAL:** Informe pericial realizada por el Ingeniero Leopoldo Wilfredo Carballo Díaz, mayor de edad, Ingeniero Civil, con

Documento Único de Identidad Numero cero uno ocho dos seis cinco cero ocho – ocho y con Numero de Registro de Ingeniero y Arquitecto IC dos siete dos cuatro.

PRUEBA JUDICIAL: Con base a los artículos 390, 392 y 393 del CPCM, proponemos como Medio de Prueba la Práctica de Reconocimiento Judicial. Como diligencia necesaria para demostrar la posesión y singularidad de la porción de Terreno del inmueble que posee el demandado señor ALVARO IRAHETA, por lo que solicitamos que se practique **RECONOCIMIENTO JUDICIAL EN EL LUGAR EN EL CUAL SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE;** siendo este en Cantón San Pablo Cañales, jurisdicción de Sal Ildefonso, departamento de San Vicente; con el fin de cumplir los requisitos del derecho reivindicatorio los cuales son: a) El derecho de propiedad o dominio del actor (reivindicante); b) El hecho de encontrarse el demandado en posesión de la cosa reivindicada; c) La falta de derecho a poseer el inmueble; d) En cuanto a la cosa reivindicada: su identidad, esto es, que la cosa reclamada sea la misma sobre la cual el actor alega derechos como propietario teniendo el carácter de "singular", es decir, "única en su especie", que tanto la propiedad alegada, como el objeto sobre el cual recae ese derecho real, guardan la misma identidad con el objeto sobre el cual el demandado ejerce la posesión o detentación, la identidad del bien inmueble objeto de la acción reivindicatoria, se hace a través de la denominación, situación, linderos y medidas específicas.

PRUEBA TESTIMONIAL: Presentamos como Prueba Testimonial al Ingeniero: Leopoldo Wilfredo Carballo Díaz, mayor de edad, Ingeniero Civil, con Documento Único de Identidad Numero cero uno ocho dos seis cinco cero ocho – ocho y con Numero de Registro de Ingeniero y Arquitecto IC dos siete dos cuatro. Quien puede ser citado en Tercera Calle Oriente y Cuarta Avenida Norte numero quince San Vicente, Departamento de San Vicente. Por lo antes expuesto a usted con el debido respeto le **PEDIMOS:** a) Nos admita la presente demanda. Siendo el **valor según documento de compra venta** la cantidad de **DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.** Por lo que el valor no supera los Veinticinco Mil Colones O su Equivalente en dólares, artículo 241 inciso primero CPCM. Es que demandamos en proceso declarativo

abreviado reivindicatorio o acción de dominio, al señor ALVARO IRAHETA. b) Se tenga por legitimada la personería con la que actuamos de conformidad al artículo 69 del Código Procesal Civil y Mercantil, y en consecuencia en el carácter en que comparecemos como a los señores ISABEL IRAHETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, Quienes residente en el Cantón San Pablo Cañales, Jurisdicción de San Ildefonso Departamento de San Vicente, lugar donde pueden ser citados y notificados de cualquier providencia. c) Se tenga por ofrecida y por incorporada oportunamente en legal forma la prueba **Documental, Judicial y Pericial**, antes mencionada en la presente demanda; con la que se pretende establecer los extremos procesales de la misma. d) Se cite y se emplace al señor ALVARO IRAHETA, en su casa de habitación, situada en Cantón San Pablo Cañales, cerca de la escuela, Jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente. Por ser los señores ISABEL IRAHETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA. Dueños en proindiviso del inmueble se tenga por establecido el Litisconsorcio necesario en base al artículo setenta y seis del CPCM. e) Previa valoración de La Prueba de Mérito y los trámites de Ley en Sentencia Definitiva se le condene a la restitución de la Porción de Terreno de **SETECIENTOS SEIS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS** y al señor ALVARO IRAHETA, quien de una manera ilegal la esta poseyendo parte del SOLAR NUMERO **CINCO** DEL POLIGONO "A", DEL PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO, "HACIENDA SAN PABLO CAÑALES", de una extensión superficial de **DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS** inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro con de la Ciudad de San Vicente; bajo la matricula número **SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CINCO CERO – CERO CERO CERO CERO CERO**, Asiento **DOS**; a favor de nuestros poderdantes señores ISABEL IRAHETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA. f) Se le ordene al demandado señor **ALVARO IRAHETA**, la restitución inmediata de la porción de terreno del inmueble antes descrito a nuestros poderdantes por ser ellos los legítimos dueños. g) Se condene al demandado, al pago de las costas procesales, producto de esta demanda. Señalamos para recibir

notificaciones, tanto nuestros mandantes, El perito y los suscritos La Tercera Calle Oriente y Cuarta Avenida Norte, Numero Quince Barrio El Santuario, San Vicente . Telefax 2393 – 4694.

II) Los Licenciados **REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA** y **MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES** con la demanda presentaron: a) Fotocopia Certificada de Testimonio Poder General Judicial otorgado a nuestro favor por los señores ISABEL IRAHETA y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA. b) Testimonio de Escritura pública de Compraventa en ORIGINAL más las copias de Ley del inmueble a favor de nuestros poderdantes para que una vez confrontadas entre sí y de ser conformes y al no ser necesarias en el presente proceso se nos devuelva el original y las copias que se agreguen al proceso. c) Certificación Literal del Testimonio de Compra venta del inmueble propiedad del señor ALVARO IRAHETA, inscrito bajo la matrícula número SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CUATRO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO asiento DOS, del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas, de la Segunda Sección del Centro San Vicente. En donde consta que el inmueble del señor Álvaro Iraheta es de una extensión Superficial de **MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO CERO CERO METROS CUADRADOS**. d) Certificación de Resolución extendida por el Tribunal de Sentencia de San Vicente en donde se declaró incompetente para conocer por la vía Penal y dejó abierta la vía Civil para que se ventilara en esta instancia Civil el conflicto entre nuestros mandantes y el señor ALVARO IRAHETA. e) Presentamos las fotocopias de Documento Único de Identidad y Tarjeta de Identificación Tributaria de nuestros Mandantes, f) Presentamos nuestros Documentos personales fotocopias de NIT y Carnet de Abogado, **los cuales quedaron legalmente agregados.**

III) Por auto de las diez horas con quince minutos del día quince de agosto del dos mil trece, se resolvió: "*****" Juzgado de lo Civil: San Vicente, a las diez horas con quince minutos del día quince de agosto del dos mil trece. Tiénesse por parte al Licenciado REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA Y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, en su calidad de Apoderados Generales Judiciales de los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, debiendo

6

hacérsele sus notificaciones en el telefax 2393-4694 y tome nota la secretaria de la persona comisionada para recibir documentación. Admítase la demanda de fs. 1, 2, 3, 4 y 5. Agréguese la documentación presentada por la parte actora. Tiénese como prueba testimonial ofertada a los señores LEOPONDO WILFREDO CARBALLO DIAZ, mayor de edad, ingeniero y arquitecto, de este domicilio, quien puede ser citado en tercera calle oriente y cuarta avenida norte numero quince de esta ciudad. Como prueba documental fotocopia certificada del poder con el cual los abogados legitiman su personería, testimonio de escritura pública del inmueble de propiedad de los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, certificación literal del inmueble de propiedad del demandado señor ALVARO IRAHETA, certificación extendida por el Juzgado de sentencia de este departamento, prueba pericial, el informe pericial realizado por el Ingeniero LEOPOLDO WILFREDO CARBALLO DIAS. De la demanda de fs., 1, 2, 3, 4 y 5, de la presente resolución comuníquese y emplácese al demandado señor **ALVARO IRAHETA** para que dentro del término de veinte días hábiles comparezcan a este Juzgado a contestar dicha demanda Art. 283 CPCM. El demandado señores **ALVARO IRAHETA**, mayor de edad, agricultor y del domicilio de San Ildefonso departamento de San Vicente, pueden ser emplazado en Cantón San Pablo Cañales, frente al casco de la Hacienda de San Pablo Cañales de la jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, dicho emplazamiento deberá realizarse de forma personal o por medio de esquila de emplazamiento la cual deberá contener lo establecido en el Art. 182 C. P. C. M. y asimismo deberá entregársele al demandado fotocopias de la demanda, documentos presentados junto con la demanda y autos de admisión de la demanda y la esquila de emplazamiento, para lo cual líbrese comisión procesal al señor Juez de Paz de San Ildefonso para que realice dicha diligencia. Tiénese como perito ofrecido al Ingeniero LEOPOLDO WILFREDO CARBALLO DIAS, mayor de edad, ingeniero civil y de este domicilio. Sobre el resto solicitado oportunamente se proveerá. Para los efectos de ley, notifíquese. ~~~~~.

Emplazamiento que fue realizado por medio de acta de las nueve horas con treinta minutos del día dieciocho de agosto del dos mil trece.

Por escrito presentado a las quince horas con cuarenta y dos minutos del día diecinueve de septiembre del dos mil trece, se mostró parte el Licenciado MAURICIO ANTONIO VALLE LÓPEZ, en su calidad de apoderado general judicial del señor ALVARO IRAHETA, y contestando dicha demanda en sentido negativo ya que manifestaba que el emplazamiento se había hecho día domingo, con dicho escrito presento poder general judicial con el cual legitimaba su personería, fotocopias certificadas del documento único de identidad y número de identificación tributaria de su poderdante así como también los del Licenciado MAURICIO ANTONIO VALLE LÓPEZ.

Por auto de las catorce horas con treinta minutos del día veintiocho de julio del dos mil catorce, y respecto a la nulidad alegada se mandó a oír a la parte contraria.

Diligencia que fue evacuada por los Licenciado **REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA** y **MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES** por medio de escrito de fecha doce de agosto del dos mil catorce.

Por auto de las diez horas con treinta minutos del día veintiocho de octubre del dos mil catorce, se declaró nulo de nulidad absoluta dicho emplazamiento y se ordenó se emplazara nuevamente el demandado señor ALVARARO IRAHETA, para lo cual se libró comisión procesal al Juzgado de Paz de San Ildefonso para que realizara dicha diligencia, el cual lo realizaron por medio de acta de las diez horas con treinta minutos del día cinco de noviembre del dos mil catorce.

Por escrito de las diez horas con doce minutos del día veintidós de diciembre del dos mil catorce, se apersonó el Licenciado MAURICIO ANTONIO VALLE LÓPEZ a mostrarse parte en el presente juicio y a contestar dicha demanda en sentido negativo.

Por auto de las once horas con diez minutos del día cinco de febrero del dos mil quince, se tuvo por parte al **Licenciado MAURICIO ANTONIO VALLE**

LÓPEZ, en su calidad de apoderado general judicial del señor Álvaro Iraheta y se señaló para la audiencia preparatoria las nueve horas de la audiencia del día veintitrés de febrero del presente año, dando el resultado siguiente:

la Sala de Audiencias del Juzgado de lo Civil de la ciudad de San Vicente, a las nueve horas del día veintitrés de febrero del año dos mil quince. Constituida la suscrita Juez Doctora Ana Felicitas Estrada, asociada de su Secretario de Actuaciones Licenciada Lilian Mabel Ruiz de Salinas, siendo estos el lugar, día y hora señalado por auto de las once horas con diez minutos del día cinco de febrero del presente año, para llevar a cabo la AUDIENCIA PREPARATORIA en el PROCESO DECLARATIVO COMÚN REINTEGRATORIO, que en este Juzgado promueven los Licenciados REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA, mayor de edad, abogado, de este domicilio, quien se identifica por medio de su Tarjeta de Abogado número veintitrés mil setecientos sesenta y nueve, y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, mayor de edad, abogado, de este domicilio, con tarjeta de abogado numero: veintiún mil doscientos sesenta y cinco, ambos en su calidad de Apoderados Generales Judiciales de de los señores ISRAEL IRAHETA, de treinta y siete años de edad, agricultor en pequeño, del domicilio de San Ildefonso departamento de San Vicente, con documento único de identidad numero: cero dos cinco cuatro seis ocho cuatro cinco-uno y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, de treinta y seis años de edad, de oficios domésticos, del domicilio de San Ildefonso departamento de San Vicente y con documento único de identidad numero: cero uno siete ocho nueve cero cinco nueve-siete, en contra del señor ALVARO IRAHETA, de setenta y tres años de edad, agricultor, del domicilio de San Ildefonso departamento de San Vicente, con documento único de identidad numero: cero tres cero seis cinco cuatro uno siete-dos, representado por su Apoderado General Judicial Licenciado MAURICIO ANTONIO VALLE LÓPEZ, de treinta y ocho años de edad, abogado, del domicilio de Ilobasco departamento de Cabañas y con documento único de identidad numero: cero un millón ciento cincuenta y cuatro mil ciento setenta y siete-seis. Están presentes en esta audiencia únicamente el Licenciado Miguel Ángel Mancía Flores, y su representada señora Zulma Elizabeth Aguilar García, y el Licenciado Mauricio Antonio Valle López, en el carácter antes expresado. Se instala la audiencia, se les indica a las partes el decoro y el respeto que deberán tener durante el desarrollo de esta, así como el resguardo de los principios procesales que se establecen en el Código Procesal Civil y Mercantil y constituidos en esta, se procede obteniendo el resultado

siguiente: De conformidad con el Art. 293 CPCM, se procede a la etapa de conciliación. Se le concede la palabra a la señora Zulma Elizabeth Aguilar García, quien manifiesta que ella quería arreglar con el demandado pero en vista que no ha venido no puede proceder a una conciliación; se le concede la palabra al Licenciado Valle López, quien expresa lo siguiente: que en vista que no se ha hecho presente su poderdante no tiene ningún tipo de arreglo que proponer pues no está facultado para ello. No habiendo arreglo conciliatorio se procede a fijar en forma precisa la pretensión y el tema de la prueba, y se le concede la palabra al Licenciado Mancía Flores, en el carácter en que actúa, quien manifiesta lo siguiente: Que ejerciendo la defensa de sus poderdantes, como Apoderado General Judicial, compruebo dicha calidad con el Testimonio agregado al presente proceso otorgado a las ocho horas del día tres de diciembre del año dos mil doce, ante los Oficios del Notario Salvador Israel Tejada Ortiz, el presente proceso en contra del señor Álvaro Iraheta de sesenta y tres años de edad, agricultor, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, que la primera pretensión no tengo ningún defecto procesal que subsanar, por lo que procedo diciéndole señora Juez, que mis poderdantes en el año dos mil tres los señores Isael Iraheta y Zulma Elizabeth Aguilar García, compraron al ISTA, un inmueble de naturaleza rústica, identificado como solar número cinco, del polígono A, del proyecto asentamiento comunitario Hacienda San Pablo Cañales, de una extensión superficial de DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS CERO CERO METROS CUADRADOS, ubicado en la jurisdicción de San Ildefonso departamento de San Vicente, inmueble que se encuentra legalmente inscrito bajo la matrícula SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CINCO CERO-CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento DOS, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de San Vicente, tal como se puede probar en el testimonio de escritura pública que está en original en el expediente el cual fue celebrado en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas cincuenta y cinco minutos del día nueve de enero del dos mil ocho, otorgado ante el Notario Carlos Daniel Ayala Turcios, es el caso que el señor Álvaro Iraheta, desde el año dos mil tres que fue la fecha en que mis representados adquirieron el inmueble por escritura que el ISTA les entrego, y lo comenzaron a cercar una porción de terreno de SETECIENTOS SEIS PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, en la cual hasta hay sembrado un huerto casero, ejerciendo la posesión sin tener un justo título para ello, debido a esos hechos mis representados acudieron ante los oficios del demandado, para arreglar el problema pero nunca les quiso escuchar ni arreglar las cosas de buena manera, por lo que posteriormente el día seis de enero del año dos mil doce, interpusieron una denuncia penal

en la Fiscalía General de la República, por el delito de usurpación, y es así como la fiscalía hizo una serie de diligencias investigativas y en las cuales acudieron al ISTA, para que hiciera un plano de los mojones, a raíz de lo cual el ISTA envió a un ingeniero a que pusiera los mojones respectivos en el inmueble de sus representados según los planos que estaban aprobados por él, y remarcaron con estacas y pintura fluorescente el terreno, ahí estuvieron presentes todos los involucrados, fiscalía procuraduría, demandado y sus representados, y se determino que el demandado estaba usurpando el inmueble de sus representados, pero el señor Alvaro Iraheta, esa misma tarde, en que se pusieron los mojones, los removió nuevamente, no obstante estar advertido por el Juez de Paz de San Ildefonso, de que no debía remover los postes, desafortunadamente el tribunal de sentencia no entro a conocer por haberse declarado incompetente en razón de la materia, aduciendo que se tenía que agotar la vía civil, por lo que considero que el señor Álvaro Iraheta ha infringido las normas jurídicas primero el derecho a la propiedad establecido en el Art. 2 Cn., 891, 892, 893, 895, y 897 todos del Código Civil, que se refieren a la posesión del terreno sin tener un justo titulo, por lo que para la audiencia probatorio propongo y ofrezco la siguiente prueba: en base al Art. 310 CPCM, la prueba documental: fotocopia certificada de testimonio de poder general judicial otorgada a mi favor y del Licenciado Acevedo Bonilla, en la ciudad de San Vicente, a las ocho horas del día tres de diciembre del año dos mil doce, ante los oficios del Notario Salvador Israel Tejada Ortiz, con la que voy a demostrar la personería con que actúo, también ofrezco testimonio de Escritura Pública de Compraventa, del inmueble en original que se encuentra en el proceso para que una vez siendo confrontada se devuelva a sus titulares el original, la cual fue otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas cincuenta y cinco minutos del día nueve de enero de dos mil ocho, ante los oficios del Notario Carlos Daniel Ayala Turcios, donde se probara en la audiencia probatoria que sus representados, son dueños en proindivisión y por partes iguales en un cincuenta por ciento de un inmueble de naturaleza rústica, identificado como solar número cinco del polígono A, del proyecto de asentamiento comunitario hacienda San Pablo Cañales, de una extensión superficial de DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PUNTO CUARENTA Y SEIS CERO CERO METROS CUADRADOS, ubicado en la jurisdicción de San Ildefonso departamento de San Vicente, inscrito bajo la matrícula número SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CINCO CERO- CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento DOS, del Registro de este departamento, con lo cual demostrare que al inmueble de mis representados le hacen falta SETECIENTOS SEIS PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, asimismo oferto la certificación literal

del testimonio de compra venta, propiedad del señor Álvaro Iraheta, el cual fue otorgado en la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día diecisiete de septiembre de dos mil ocho, ante los oficios de la notario Marisol Pastora Sandino, inmueble inscrito bajo la matrícula SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CUATRO NUEVE-CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento DOS del Registro de este departamento, el cual claramente dice que el demandado es dueño de una extensión de MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO CERO CERO METROS CUADRADOS, con esta certificación pretendo probar que él es dueño de esa extensión superficial y no de la que actualmente tiene por qué se le ha hecho más grande el inmueble con la porción que le ha quitado a mis poderdantes; asimismo, propongo la resolución extendida por el tribunal de sentencia de San Vicente, en donde se declaró incompetente para conocer por la vía penal, y dejó abierta la vía civil para que se ventilara en esta instancia el conflicto entre el demandado y mis poderdantes, con lo cual pretendo demostrar que no tenemos otra vía, porque la vía penal ya quedó agotada, asimismo, en base al Art. 7 y 377 del Código Procesal Civil y Mercantil, propongo el informe pericial realizado por el Ingeniero Leopoldo Wilfredo Carballo Díaz, mayor de edad, Ingeniero Civil, con documento Unico de Identidad número cero uno ocho dos seis cinco cero ocho-ocho, y número de Ingenieros y Arquitectos IC DOS SIETE DOS CUATRO, con lo que pretendo demostrar que por el rumbo sur oriente le hace falta una porción de terreno a mis poderdantes de SETECIENTOS SEIS PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, también en base a los Art. 390, 391, 392 y 393 CPCM, propongo la práctica del reconocimiento judicial, para lo cual que se señale día y hora para la realización de la misma, en los inmuebles de los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA AGUILAR GARCIA, y en el inmueble del señor ALVARO IRAHETA, los cuales se encuentran ubicados en el Cantón San Pablo Cañales, jurisdicción de San Ildefonso departamento de San Vicente, con lo que pretendo probar la posesión material que está haciendo uso el señor Álvaro Iraheta, de los setecientos seis punto sesenta y cuatro metros cuadrados y que le pertenece al inmueble propiedad de mis representados, para ello, en base a los Arts. 317, 380 y 381 CPCM, propongo que sea un perito del ISTA, ya que ellos fueron los que vendieron los inmuebles y tienen los planos aprobados, y como ellos son de carácter independiente considero que es la prueba más idónea para determinar los linderos de cada quien, o que se le solicite al ingeniero Oscar Rogelio Ramírez Berrios, el peritaje que realizó el día doce de abril del año dos mil doce, en los inmuebles de los señores Álvaro Iraheta y de Isael Iraheta y Zulma Aguilar García, con lo que pretendo probar que ellos ya dieron unas conclusiones, y dijo que

se habían pasado de lo que en verdad les dieron en su oportunidad, asimismo, en base al Art. 244 CPCM, propongo como testigo al Ingeniero Leopoldo Wilfredo Carballo Díaz, quien es mayor de edad, Ingeniero Civil, con Documento Unico de Identidad número cero uno ocho dos seis cinco cero ocho-ocho, para que venga a testificar sobre el peritaje que realizo y diga cuales fueron los parámetros que siguió, y en base al Art. 289 CPCM, oferto como prueba testimonial al señor Mariano Iraheta quien es mayor de edad, agricultor, con Documento Unico de Identidad número cero tres cuatro seis ocho nueve tres tres-uno, y a la señora Marta Gloria García, mayor de edad, del domicilio de San Ildefonso de este departamento, de oficios domésticos, con Documento Unico de Identidad cero dos cinco nueve seis uno ocho cero-siete, con quienes pretendo probar que mis representados han sido despojados de una porción de terreno por parte del demandado, y pido sea aceptada toda la prueba ofertada en su momento. Así concluye el Licenciado Mancía Flores. Se le concede la palabra al Licenciado Mauricio Antonio Valle López, quien expresa lo siguiente: en primer lugar como Apoderado del señor Álvaro Iraheta, no tiene ninguna observación en cuanto a la demanda planteada, ningún tipo de defecto en cuanto a lo planteado. Asimismo, contesto la demanda en sentido negativo, ya que no son ciertos los hechos vertidos en ella, ya que mi poderdante nunca se ha posesionado ilegalmente de los SETECIENTOS SEIS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS que se plantean en la demanda, específicamente por el rumbo oriente de la propiedad de los demandantes, y que es el objeto del presente litigio, que dicha porción de terreno mi poderdante siempre la ha reconocido como de su propiedad, desde el día en que le fue adjudicada por el Instituto Salvadoreño de transformación agraria y que le corresponde al solar número cuatro del polígono A, del Proyecto Asentamiento Comunitario Hacienda San Pablo Cañales, y que es de la extensión de un mil quinientos noventa y siete punto setenta y cuatro metros cuadrados, ubicado en el Cantón San Pablo Cañales, municipio de San Ildefonso, y que dicho inmueble se encuentra inscrito a favor de mi poderdante en el Registro de este departamento bajo la matrícula SIETE CERO CERO TRES SIETE SIETE CUATRO NUEVE- CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento DOS, por lo que es el legítimo propietario y poseedor por lo que tiene legítimo título y la acción invocada por los demandantes considero debe ser declarada improcedente y que así debe ser declarada en la sentencia definitiva que se dicte, y para demostrar lo anteriormente planteado ofrezco la prueba siguiente, Prueba documental: Escritura pública de poder general judicial con que legitimo mi personería, certificación literal de la escritura de propiedad de mi poderdante, la cual corre agregada en autos y ha sido presentada por la

la secretaria interina de actuaciones, en compañía del perito nombrado ingeniero José Fredy Cruz Centeno, quien manifestó que oportunamente presentaría el informe que le fue solicitado por la Suscrita Juez.

El día veintitrés de Junio del dos mil quince el Ingeniero JOSE FREDY CRUZ CENTENO, presentó el informe pericial que le fue ordenado por la Suscrita Juez, en el cual dicho profesional presentaba las descripciones de ambos inmuebles y plano topográfico, en el cual, concluyó que el señor Alvaro Iraheta, se encuentra en posesión de una porción de terreno denominada en el informe pericial AREA USURPADA, que es parte del inmueble de los demandantes señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCÍA.

10

IV.- habiéndose celebrado la audiencia probatoria a las nueve horas del día nueve de Junio del dos mil quince, dando el resultado siguiente:
"////////////////////" la Sala de Audiencias del Juzgado de lo Civil de la ciudad de San Vicente, a las nueve horas del día nueve de junio de dos mil quince. Constituida la suscrita Juez Doctora Ana Felicita Estrada, asociada de su Secretario de Actuaciones Licenciada Lilian Mabel Ruiz de Salinas, siendo estos el lugar, día y hora señalados en el auto que antecede, para llevar a cabo la AUDIENCIA PROBATORIA en los LICENCIADOS MIGUEL ANGEL ANANCIA FLORES y REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA, en sus calidades de apoderados generales judiciales de los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, contra el demandado señor ALVARO IRAHETA, este representado por el LICENCIADO MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ. Presentes en esta audiencia los Licenciados MIGUEL ANGEL ANANCIA FLORES y REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA, de las generales ya conocidas en el presente proceso, y se identifican por medio de su documentos únicos de identidad números cero cero siete cinco nueve nueve uno dos - tres, y cero uno cero ocho seis cero ocho nueve - dos, la señora ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, quien se identifica por medio de su documento único de identidad número cero uno siete ocho nueve cero cinco nueve - siete, y el LICENCIADO MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ, de las generales ya conocidas en el

presente proceso, y se identifica por medio de su documento único de identidad cero uno uno cinco cuatro uno siete siete – seis, y el señor ALVARO IRAHETA, de las generales ya expresadas, quien se identifica por medio de su documento único de identidad número cero tres cero seis cinco cuatro uno siete – dos, **SE INSTALA LA AUDIENCIA**, se les indica a las parte asistente el decoro y el respeto que deberá tener durante el desarrollo de esta, así como el resguardo de los principios procesales que se establecen en el Código Procesal Civil y Mercantil y constituidos en esta, **se procede obteniendo el resultado siguiente**: Se le concede la palabra al LICENCIADO MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, quien manifestó que actúa en representación de don Isael Iraheta y Zulma Iraheta en el proceso reivindicatorio contra el señor ALVARO IRAHETA, por una porción de terreno de una extensión superficial de SETECIENTOS SEIS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, que el señor IRAHETA se ha posesionado desde el año dos mil tres, por lo que en esta audiencia se comprometen a probarle a través de los diferentes medios probatorios, tales como la prueba testimonial, prueba documental, prueba pericial y el RECONOCIMIENTO JUDICIAL, que el señor ALVARO IRAHETA se ha posesionado del inmueble objeto del proceso de una manera ilegal, para lo cual manifiesta que procederá al interrogatorio de los testigos, para producir la prueba en esta audiencia, que ha sido admitida: presenta a la testigo señora MARTA GLORIA GARCIA, de cuarenta y siete años de edad, doméstica, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con documento único de identidad número cero dos cinco nueve seis uno ocho cero – uno, y al señor MARIANO IRAHETA, de cincuenta y siete años de edad, agricultor, del domicilio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con documento único de identidad número cero tres cuatro seis ocho nueve tres tres – uno, quien fueron juramentados en legal forma, e impuestos de las penas de falso testimonio en material penal, y manifestaron decir la verdad a los que les fuere preguntado, acto seguido, fue introducida la primer testigo separa del segundo, quien contesta hechas por el LICENCIADO REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA: Que se llama MARTA GLORIA GARCIA, que tiene cuarenta y ocho de edad, que se dedica al cultivo es agricultora, que vive en San Pablo Cañales;

que reside en ese lugar desde que nació en ese lugar; Que conoce a los señores ISABEL IRAHETA Y A LA SEÑORA ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARICA, que los conoce desde pequeños; que se encuentra presente por lo que colinda con el señor Alvarito; Que le consta que la propiedad de los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR ha sido reducida por uno de sus rumbos; que le consta que ha sido por el rumbo sur; que no puede precisar cuánto se ha introducido por ese rumbo; Que los señores Isael Iraheta y la señora Zulma Elizabeth Aguilar obtuvieron por traspaso que les hizo el ISTA; Que le consta que esa remoción se dio cuando el ISTA llegó a remedir, se dieron cuenta de esa introducción, y que fue hace varios años; que le consta que ha habido afectación del inmueble de los demandantes, que manifiesta que tiene interés porque quiere que finalice ya este problema mucho han afectado a su sobrino; que no tiene más preguntas que hacer; A preguntas del LICENCIADO MIGUEL ÁNGEL MANCIA FLORES, la testigo contestó: Que sabe como esta forma del inmueble de los demandantes; Que físicamente no sabe precisarla; Que quien compro primero ese inmueble fue don Isael Iraheta, y después lo compro don Alvarito; que no tiene mas preguntas; a repreguntas hecha por el LICENCIADO MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ, la testigo contesta: Que su nombre se llama MARTA GLORIA GARCIA; Que mas o menos fue en mil novecientos ochenta y dos, que don Alvarito Iraheta, compro en ese lugar; Que le consta que don Alvarito Iraheta, ha reconocido el inmueble de su propiedad; Que tienen tiempo de estar viviendo en ese lugar los señores ISABEL IRAHETA Y LA SEÑORA ZULMA ELIZABETH AGUILAR; Que no sabe la fecha cuando el ISTA les vendió a los señores ISABEL IRAHETA Y LA SEÑORA ZULMA ELIZABETH AGUILAR; que le consta que don Alvarito Iraheta, no ha comprado, sino que lo ha cercado el lugar; Que el inmueble propiedad de los demandante esta cercado, en este estado el Licenciado Mancía objeta la pregunta por ser repetitiva, ya contesto que no sabe cuando cerco ese inmueble, la suscrita Juez declara ha lugar a la objeción, y le solicita al profesional reformule su pregunta; Que le consta que señor ALVARO IRAHETA trabaja el inmueble de su propiedad, por es solar; que no tiene nos repreguntas que hacer. Introducido el segundo testigo, separada de la primera, contesta a preguntas del LICENCIADO

REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA: Que se llama MARIANO IRAHETA, que tiene cincuenta y siete años de edad, que se dedica a la agricultura, que vive en el Cantón San Pablo Cañales, de San Ildefonso; que el dicente reside en ese lugar desde mil novecientos ochenta y cuatro; que cononce a los señores ISABEL IRAHETA Y A LA SEÑORA ZULMA ELIZABETH AGUILAR, que los conoce de pequeños desde su infancia; que si sabe porque esta en esta audiencia, y es por el caso del solar de vivienda donde ellos viven, y es la consecuencia de ello con los linderos del señor ALVARO IRAHETA, y quiere se resuelva en esta audiencia; Que le consta que el inmueble de los demandante ha sido reducida al rumbo sur; Que sabe que la extensión superficial afectada del inmueble de los demandantes es de SETECIENTOS METROS aproximadamente, Que dicho inmueble los demandante se lo compraron al ISTA; Que sabe que el ISTA le compró ese inmueble a ISABEL IRAHETA; Que le consta que don Alvaro Iraheta, se ha posesionado de la porción de setecientos metros, por lo que afirme que esos linderos fueron movidos; Que fue más o menos en la época en que a ellos se entregaron es que se movieron esos linderos, no hubo oportunidad que lo cercaran los demandantes; Que tiene un interés se haga justicia, porque es muy importante, para el futuro de los presentes; que no tiene mas preguntas que hacer; A repreguntas del LICENCIADO VALLE LOPEZ, el testigo contesto: Que a los presentes se refiere a la señora ZULMA ELIZABETH AGUILAR E ISABEL IRAHETA, Que el dicente con la señora Zulma Elizabeth es nuera, y con el señor Isael, es hijo; Que le consta que la extensión superficial de setecientos metros, le consta porque lo estipula la escritura publica; Que sabe que la extensión superficial del inmueble de los demandante es mas de dos mil metros cuadrados, Que le consta que don Alvaro Iraheta tiene cercada su propiedad; Que sabe que fue en año dos mil tres, que los demandante compraron al ISTA, Que sabe que don Alvaro Iraheta, compro su inmueble meses de haberlos comprados los demandantes; Que le consta que el señor Alvaro Iraheta vive ahí en ese inmueble desde que nació, ahí ha vivido siempre; que no tiene más preguntas que hacer, con lo cual finaliza su intervención el referido profesional. **Acto seguido, se le concede la palabra al licenciado MANCIA FLORES, para que continúe con la prueba documental:**

Que le consta que los demandantes compraron primero el inmueble, por medio de la escritura pública otorgada en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y cincuenta y cinco minutos del día nueve de enero de dos mil ocho, en donde pagaron la cantidad de **DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CERO SEIS** dólares de los Estados Unidos de América, por un inmueble de naturaleza rústica, identificado como solar número cinco, del polígono A, del Proyecto de Asentamiento Comunitario, Hacienda San Pablo Cañales, el cual tiene una extensión superficial de dos mil cuatrocientos setenta y tres punto cuarenta y seis cero cero metros cuadrados, jurisdicción de San Ildefonso, de este departamento, el cual se encuentra inscrito bajo la matrícula número 70037750-00000 asiento DOS, RPRH DE ESTE DEPARTAMENTO; asimismo, se encuentra agregada la escritura pública de compraventa del señor ALVARO IRAHETA, en la misma dirección, la cual la compraron por el precio de **DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, y su inmueble tiene una extensión superficial de **UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS**, el cual se encuentra registrado bajo la matrícula número 70037749-00000, ASIENTO NÚMERO DOS, RPRH DE ESTE DEPARTAMENTO, con estos instrumentos públicos, el precio lo dice que uno de los inmueble es mas grande que el otro, por lo tanto, pagaron más dinero por el inmueble, probaron también que don ISABEL IRAHETA Y ZULMA AGUILAR, compraron primero, en vista que fue el día nueve de enero de dos mil ocho, y el señor ALVARO IRAHETA, compro el día diecisiete de septiembre del año dos mil ocho, habiendo una diferencia de nueve meses de diferencia, y como dije el adagio jurídico, **PRIMERO EN TIEMPO PRIMERO EN DERECHO**; Con el **DICTAMEN PERICIAL**, va a probar con el informe rendido por el **INGENIERO JOSE FREDY CRUZ CENTENO**, en su calidad de perito judicial, en donde al rendir su informe claramente describe técnicamente el inmueble como **AREA USURPADA**, ubicada en

Cantón San Pablo Cañales, municipio de San Ildefonso, departamento de San Vicente, con una extensión superficial de SETECIENTOS SEIS PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, EQUIVALENTE A MIL DIEZ PUNTO NOVENTA Y UNO VARAS CUADRADAS, y desarrolla la descripción técnica de dicha porción que ha usurpado don Alvaro Iraheta, inicia con el mojón norponiente del inmueble, que es de forma triangular, que solo se describen los rumbos NORTE, ORIENTE Y PONIENTE, terminando en puntal parte sur, por lo que no se describe, continua de la siguiente manera, lindero NORTE, partiendo del vértice norponiente, esta formado por un tramo, con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, sur, ochenta grados, cuarenta y seis minutos cincuenta segundos Este con una distancia de treinta y cuatro punto noventa y cuatro metros, colindando con ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, con cerco de piedra; LINDERO ORIENTE, partiendo del vértice nor oriente, esta formado por un tramo, con los siguientes rumbos y distancias: Tramo Uno, Sur veinticinco grados treinta y seis minutos cero cero segundos Oeste con una distancia de cuarenta y dos punto quince metros, colindando con Victoria Alfaro, con cerco de piedra; LINDERO PONIENTE: Partiendo del vértice sur poniente, esta formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo Uno Norte, veinte grados veintiocho minutos trece segundos Oeste, con una distancia de cuarenta y seis punto cincuenta y cinco metros, colindando con Alvaro Iraheta, con cerco de piedra, así se llega al vértice norponiente, que es el punto de inicio de esta descripción técnica; con este dictamen pericial judicial se esta probando la cantidad de metros cuadrados que el señor Alvaro Iraheta esta posesionado ilegalmente, cuyo informe dice que JURA QUE HA PROCEDIDO CONFORME A SU SABER Y ENTENDER, y firma el ingeniero JOSE FREDY CRUZ CENTENO; asimismo con el Reconocimiento Judicial que se practico por la suscrita Juez, sobre los inmuebles de don Isael Iraheta, Zulma Elizabeth Aguilar y Alvaro Iraheta, se probó que si esta siendo usurpada la propiedad del inmueble de

3

sus representados; con los diferentes medios probatorios se ha probado que don Alvaro Iraheta esta posesionándose ilegalmente de una porción de setecientos seis punto setenta y cuatro metros cuadrados propiedad de sus poderdante, por tanto piden sean restituida sus legítimos propietarios, que la prueba sea valorada en base a la sana critica, y que en sentencia se condene al señor Alvaro Iraheta a restituir dicha porción a sus poderdantes, también que sea condenado en costas procesales, tal como lo establece el Art. 271 C.P.C.M., también que sea condenado al pago de los **CIEN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, que le correspondía en concepto de pago por el **PERITAJE** practicado por el **INGENIERO FREDY CRUZ CENTENO**, por así dejarlo establecido en el acta de audiencia preparatoria; y que en caso de que sea condenado, se restituya la porción de terreno a favor de sus representados. Acto seguido, se procede la producción de la prueba de la parte demandada, se le concede la palabra al LICENCIADO MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ, quien manifestó que estamos en la etapa de recepción de prueba, se ha ofrecido prueba mas que todo prueba testimonial, cuya declaraciones serán dadas por el señor **ERNESTRO CRUZ ACEVEDO, JOSE ANTONIO CALDERON PALACIOS, VICTORIA ALFARO DE IRAHETA, Y MARIA EVANGELINA ALFARO**, todos son mayores de edad, por su orden jornalero y agricultor, el primero y segundo, y amas de casa la segunda y tercero, todos del domicilio de San Ildefonso , departamento, prueba con la cual se pretende demostrar que el señor ALVARO IRAHETA, no se encuentra poseyendo ilegalmente algún tipo de propiedad, y específicamente de los señores ISABEL IRAHETA, Y DE LA SEÑORA ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, y que el esta haciendo una posesión quieta pacifica e ininterrumpida, por más de diez años, con ello se pretende demostrar; testigos que han sido debidamente juramentados en legal forma, quienes fueron impuestos de las penas de falso testimonio en materia penal, quien manifestaron decir la verdad sobre lo que les fuera preguntado; Introducido el primer testigo, separado el segundo, tercera y cuarta, a preguntas del LICENCIADO MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ, contestó: que se llama ERNESTO

CRUZ ACEVEDO, de treinta y nueve años de edad, es agricultor, que vive en el Cantón San Pablo Cañales, jurisdicción de San Ildefonso; Que conoce al señor Alvaro Iraheta, que vive en el Cantón San Pablo Cañales, de San Ildefonso; Que el señor Alvaro Iraheta vive en ese lugar por cincuenta años; Que le consta que esa propiedad es de don Alvaro Iraheta, Que le consta que ese inmueble se lo compro al ISTA; Que no se recuerda cuando le compro ese inmueble al ISTA; Que le consta en ese tiempo el ISTA le dio escritura; Que esa escritura cree que se las dio cuando les dio el terreno ahí; Que no cree que el señor Alvaro Iraheta se haya introducido en alguna propiedad; Que le consta que don Alvaro tiene cercado ese inmueble, que el tipo de cerco es de alambre, que el tiempo de tenerlo cercado es de cincuenta años; que no tiene mas preguntas que hacer; a repreguntas del LICENCIADO MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, el testigo contestó: Que le ha visto la escritura de propiedad a don Alvaro Iraheta; Que no se ha metido el señor Alvaro en el inmueble de los demandante; Que le dijo el señor Joaquín Iraheta que ahí el señor Álvaro Iraheta tenía cincuenta años de vivir ahí; que no tiene mas preguntas que hacer; A repreguntas del LICENCIADO REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA, el testigo contestó: Que dicente manifiesta que si vio la escritura pero que no sabe leer, que no tiene mas preguntas que hacer; **Introducido el** segundo testigos separado del primero, tercera y cuarta, a preguntas hechas por el LICENCIADO MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ, contestó: Que se llama José Antonio Calderón, que tiene cuarenta y cinco años de edad, que reside en San Pablo Cañales, municipio de San Ildefonso, peormente de San Vicente, que se dedica a trabajar a la tierra; que conoce al señor ALVARO IRAHETA, desde hace muchos años; que don Alvaro Iraheta vive en San Pablo Cañales, Que le consta que don Alvaro Iraheta, siempre ha vivido en ese lugar; que ese inmueble el señor IRAHETA, se lo compro al ISTA; Que no sabe la fecha en que don Alvaro Iraheta adquirió el inmueble; Que conoce la propiedad de don Alvaro Iraheta; Que ese inmueble tiene una forma cuadrada; que dicho inmueble lo tiene cercado, que el tipo de cerco es de piedra y alambre; Que le consta que al señor Alvaro Iraheta le han reconocido como dueño de esa propiedad; Que le consta que el señor Alvaro Iraheta si se ha introducido a la propiedad

colindante; Que le consta que el señor Alvaro Iraheta se ha introducido al inmueble propiedad de la señora ZULMA ELIZABETH AGUILAR; Que no sabe las medidas de la propiedad del señor Álvaro Iraheta; Que si sabe quienes son los colindante del terreno de don Alvaro Iraheta, que son la señora ZULMA y con Isael Iraheta, y con la señora Ilofia Alfaro; Que no sabe desde cuando viven los señores Isael Iraheta y Zulma Aguilar en ese lugar; Introducido la tercer testigo, separada del primero, segundo, y cuarta, a repreguntas hechas por el LICENCIADO VALLE LOPEZ, contestó: Que se llama VICTORIA ALFARO DE IRAHETA, de sesenta y ocho años de edad, que se dedica a oficios domesticos, que reside en el CAnton San Pablo Cañales, de San Ildefonso; Que conoce al señor Alvaro Iraheta, porque es su esposo y convive con el; que convive con el señor ALVARO IRAEHTA, en ese lugar por cincuenta años de edad, Que dicha propiedad la adquirieron a un señor que se llama EVER, hace cincuenta y dos años de edad, que no le dio escritura don Ever, porque uno compra va la escrita así; Que les vendió el ISTA; Que llegaron medidores, los que repartieron los solares; Que le consta que fue el ISTA los que repartieron esos inmueble, de parte del Presidente, que fue el ISTA quien les vendió el inmueble, que no esta de acuerdo cuando les dieron esas escritura; que le consta que el señor Alvaro no se ha introducido a otro inmueble; Que mas o menos unos veinte años les llegaron a medir; Que si sabe quienes son los colindantes, que los colindantes se llaman ISABEL IRAHETA; Que le consta que don Isael Iraheta, cuando llegaron a medir, el señor Iseal no vivía ahí, que tiene como dieciocho años de vivir ahí este ultimo; Que anteriormente vivía en ese solar el señor OSMIN CRUZ, después llegó ANDRES CHACON porque eso estaba vacante ahí; Que le consta que todo el valle lo reconoce al señor Alvaro Iraehta como el propietario de ese inmueble de su propiedad; con lo cual finaliza su interrogatorio el referido profesional; Introducida la cuarta testigo, separa del primero, segundo y tercero, a preguntas hechas por el LICENCIADO VALLE LOPEZ, la testigo contesto: Que se llama MARIA EVANGELINA ALFARO, de sesenta y tres años de edad, ama de casa, que reside en San Pablo Cañales, de San Ildefonso, Que conoce al señor ALVARO IRAHETA, porque ha nacido junto con el, en el mismo lugar; Que el señor ALVARO IRAHETA, vive en el San Pablo

Cañales, que tiene cincuenta años de vivir ahí; Que si sabe como adquirió el inmueble el señor Iraheta; Que dicho inmueble se lo compro al señora EVER CRUZ, hace bastante tiempo que se la compró, desde antes de la guerra; que si sabe que el señor Iraheta tiene escritura de su propiedad; Que si sabe quienes son los colindantes del señor Alvaro, y colinda con la mama de la dicente, y con el señor Isael, Que no le consta que el señor Alvaro se haya introducido al inmueble de don Isael, porque ya estaba ese lindero antes que llegara don Isael; Que no sabe en que fecha fueron al ISTA; que fueron al ISTA a que les dieran las escrituras; Que efectivamente les entregaron esas escrituras; que no tiene más preguntas que hacer, con lo cual finaliza su intervención el referido profesional; A repreguntas del LICENCIADO MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, la testigo contestó: Que vive en la Lotificación La Gloria en San Vicente, que vive aquí desde el mil novecientos ochenta y uno, que la relación que existe con el señor Álvaro Iraheta, poque su mama vive cerca con don Álvaro, Que la dicente y el señor Alvaro tienen parentesco porque han sido vecinos, y que es cuñado de don Alvaro, porque su hermana está casada con el; Que le consta que la mama de la dicente le ha dado salida a don Alvaro, para que salgan, pero que no sabe qué rumbo; Que esa salida no le ha invadido el inmueble a los demandantes, que no ha visto la escritura de don Alvaro; que no tiene más preguntas que hacer, con lo cual finaliza su intervención el referido profesional. Que las partes manifiestan que no hay reparo entre la intervención de los mismos en esta audiencia. Se da por concluida la práctica de la prueba. Que el LICENCIADO VALLE LOPEZ, ya manifestó lo que pretendía probar en el presente proceso, por lo que antes de poner el cierre en esta audiencia se procede a los alegatos finales.

ALEGATO FINAL. Se le concede la palabra al LICENCIADO MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, quien manifestó: Que como hemos podido probar con los testigos MARTA GLORA GARCIA Y MARIANO IRAHETA, en donde han sido claros en manifestar que conocen la porción de terreno que ha sido usurpada por el señor Alvaro Iraheta, asimismo, han probado con la prueba pericial judicial presentada por el perito JOSE FREDY CRUZ CENTENO, en donde en su dictamen detallo claramente que el área usurpada el cual es de una extensión superficial de setecientos seis punto cincuenta

②

y cuatro metros; con la prueba instrumental se ha probado la propiedad de don Isael Iraheta y Zulma Elizabeth Aguilar García, que son propietarios de un inmuebles de naturaleza rústico, identificado como solar número cinco del polígono A, del PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, el cual es de una extensión superficial dos mil cuatrocientos setenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados, ubicado en la jurisdicción el San Ildefonso, inscrito bajo el número de matricular número 70037750-00000, asiento número 2, RPRH DE SAN VICENTE, con el cual demuestra la propiedad de sus poderdante sobre el inmueble; con el RECONOCIMIENTO JUDICIAL se ha probado la posesión de la porción de terreno usurpada que tiene ilegalmente don ALVARO, asimismo, con los testigos que la parte demandada ha tratado de probar la posesión, considera que primeramente el testigo ERNESTRO CRUZ ACEVEDO, ha venido a mentir ya que el no le consta de vistas y oídas, la escrituras que tienen tanto los demandante y demandado, ya que el dijo que desde hace cincuenta años conoce al propietario Alvaro Iraheta, cuando el testigo solo tiene treinta y nueve años; con el testigo señor JOSE ANTONIO CALDERON, a preguntas del LICENCIADO VALLE, contestó que si el señor ALVARO IRAHETA si se ha introducido al inmueble de la señora Zulma, conformando su planteamiento; con la testigo VICTORIA ALFARO, manifestó ser la esposa de don ALVARO IRAHETA, por lo tanto tiene un interés legítimo de estar en defensa del señor Álvaro, en cuanto a la ultima testigo EVANGELINA ALFARO, manifestó que ella vive acá en San Vicente, desde mil novecientos ochenta y uno, y manifestó que también que el inmueble el señor Álvaro Iraheta se lo había comprado al señor EVER CRUZ, manifestó se la cuñada de don Álvaro, asimismo, que junto habían ido a traer las escrituras al ISTA, y a repreguntas del suscrito abogado, manifestó que nunca las había visto, por lo tanto, no puede la contraparte venir a pedir la posesión pacífica que establece el Art. 745 C.C., porque para eso hubieran demandado un proceso de posesión previamente a esta demanda; por lo tanto PIDE: En base al Art. 414, 415, 416 y 417 C. PR. C., el Art. 891 C.C., que se le restituya la porción el inmueble de la extensión superficial de SETECIENTOS SEIS PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS a sus legítimos propietarios, Isael

Escrito
FS#

15

④

Iraheta y Zulma Elizabeth Aguilar, sean condenados a las costas procesales que establece el Art. 271 C. PR. C. y M, y al pago de CIEN DOLARES POR EL PERITAJE REALIZADO POR EL INGENIERO JOSE FREDY CRUZ CENTENO, el cual fue ordenado en la audiencia preparatoria realizada el día veintitrés de febrero del año dos mil quince, con lo cual finaliza su intervención el referido profesional. **Acto seguido,** se le concede la palabra al LICENCIADO VALLE LOPEZ, a efecto de que presente su alegado final, cuyo profesional manifestó considera en primer lugar que con la prueba vertida en esta audiencia de sentencia, no es suficiente, para llegar o arribar al estado de certeza, de las pretensiones hecha por la parte demandante, en su demanda, y eso por lo siguiente: Que la prueba tanto testimonial de cargo presentada no ha sido suficiente para demostrar tanto la reivindicación que se pretende o se alega, por que los testigos presentados no han sido contestes ni claros y precisos en las circunstancias, en tiempo, modo y lugar, ya que estos testigos han sido varios, y contradictorios, ya que esto se arriba por el vinculo familiar que de sus testimonios se desprenden, ya que el primero testigo manifestó ser primo, el segundo manifestó ser hermano y cuñado de los demandantes, y manifestaron un interés fehaciente, de querer favorecer a los demandantes, lo cual deriva en una imparcialidad, donde el testigo no puede ser objetivo, y esto se vio al manifestar el primer testigos, quien manifestó que tenía interés y que se terminara este caso, porque llevaban cuatro años de este problema; Don Mariano Iraheta manifestó que tenía interés y dijo que era para el futuro de los presentes, refiriéndose específicamente de los hijos y familiares de los demandantes, asimismo manifestó que el problema era desde el año dos mil tres, que fue cuando les dieron las escrituras, lo cual difiere de todo lo planteado en la demanda, que esas escrituras se las dieron en el año dos mil ocho, la parte demandada ofreció prueba testimonial los cuales han sido claros en manifestar que en ningún momento el señor ALVARO IRAHETA, este poseyendo o se haya introducido en alguna propiedad de sus colindante, que tiene mas de cincuenta años de residir en ese lugar, y que su posesión siempre ha sido pacífica, e ininterrumpida, por todo lo anteriormente manifestado, como bien lo dijo al inicio las pretensiones de la parte demandantes, no

no es cierto

se han logrado establecer, por lo que considera que es procedente, que no ha lugar a la demanda planteada, y que en sentencia definitiva se absuelva al señor ALVARO IRAHETA, de la referida demanda planteada, con todas sus consecuencias legales. **La suscrita Juez después de haber escuchado los alegatos final de parte las partes técnicas, se da por concluida presenta audiencia, y en vista de la complejidad del caso que nos ocupa, es procedente señalar el termino legal para dictar y notificar la sentencia definitiva; por tanto, se levanta la audiencia, y procede a señalar las audiencias CATORCE HORAS TREINTA MINUTOS DEL DÍA DIECISIETE DE JULIO DE DOS MIL QUINCE para la lectura y notificación de la sentencia definitiva.** No habiendo nada más que hacer constar se da por terminada la presente audiencia probatoria, y leída que les fue la presente acta a las partes, quienes manifiestan su conformidad y firmamos, a excepción de los señores ERNESTO CRUZ ACEVEDO y JOSE ANTONIO CALDERON PALACIOS, por manifestar no saber hacerlo, y para constancia dejan impresas las huellas digitales del dedo pulgar de su mano derecha. Se hace constar que la presente audiencia ha finalizado a las doce horas cuarenta minutos del corriente mes y día. Asimismo, la presente acta queda notificada a las partes por medio de su lectura ".....".

V.- Estando el presente juicio en estado de sentencia, la Suscrita Juez hará un análisis de las pruebas vertidas en el presente juicio.

Los Licenciados REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA Y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, en su demanda de fs. 1 a 6, pidieron que previo los trámites de ley y la prueba que aportaría en sentencia definitiva se condenara a su demandado señor ALVARO IRAHETA, a restituir a los señores ISRAEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, la porción de terreno que ilegalmente posee y que es objeto del presente proceso, así como las costas procesales.

Los Licenciados REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA Y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, presentaron como prueba documental, el testimonio de compra venta otorgado por el señor JOSE SALVADOR CARRANZA RAMIREZ en su

calidad de apoderado especial del INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, del domicilio de San Salvador, a favor del señor ALVARO IRAHETA, agregado de fs. 13 a fs. 17 vto., el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con sede en esta ciudad, bajo MATRICULA NÚMERO 70037750-00000, ASIENTO NÚMERO DOS de Propiedad de este departamento, con el cual, prueba el dominio que los señores **ISAEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA**, tiene sobre el inmueble situado en HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, ASENTAMIENTO COMUNITARIO POLIGONO "A", SOLAR 5, HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, DEL MUNICIPIO DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE, y también se comprueba que son colindantes con el inmueble del demandado señor ALVARO IRAHETA.

Los Licenciados REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA Y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, presentaron como prueba documental, el testimonio de compra venta otorgado por el señor JOSE SALVADOR CARRANZA RAMIREZ en su calidad de apoderado especial del INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, del domicilio de San Salvador, a favor del señor **ALVARO IRAHETA**, agregado de fs. 26 a fs. 30 vto., el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas con sede en esta ciudad, bajo MATRICULA NÚMERO 70037749-00000, ASIENTO NÚMERO DOS de Propiedad de este departamento, con el cual, **prueba** el dominio que el señor ALVARO IRAHETA tiene sobre el inmueble situado en HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, ASENTAMIENTO COMUNITARIO POLIGONO "A", SOLAR 4, HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, DEL MUNICIPIO DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE.

Asimismo, con el **Reconocimiento Judicial practicado personalmente por la Suscrita Juez**, la cual se encuentra agregada a fs. 135 fte. y vto., consta que se procedió a la identificación de los inmuebles de cada una de las partes materiales, que al intentar ingresar la suscrita al terreno del demandado señor ALVARO IRAHETA, se mostró con una actitud renuente a dar acceso al mismo, y al mismo tiempo manifestó **a la suscrita que tiene ese terreno porque se lo**

vendió el ISTA, y que un ingeniero del ISTA le había mostrado hasta donde llegaba su terreno y que por esa razón lo tiene cercado hasta ese lugar, refiriéndose el señor Alvaro Iraheta que ha cercado incluyendo la parte en disputa dentro del presente proceso, cuya descripción se encuentra en el informe del perito judicial INGENIERO JOSE FREDY CRUZ CENTENO, tal como más adelante se expresará, en síntesis, la suscrita Juez evidenció en el Reconocimiento Judicial, que el demandado señor ALVARO IRAHETA, ha cercado el inmueble incluyendo la porción de terreno que es objeto del presente proceso, y que es propiedad de los demandantes.

En relación al **informe pericial y croquis del inmueble** emitido por el perito agrimensor señor **JOSE FREDY CRUZ CENTENO**, el cual se encuentra agregados de fs. 138 fte. 140 fte., en el que identificaron los inmuebles, tanto de la parte demandante, como de la parte demandada, así como la porción de terreno en discusión o conocida como área usurpada, los cuales tienen de naturaleza rústica, situados en la HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, DEL MUNICIPIO DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE, **concluyendo el referido profesional** lo siguiente: "Según medidas y observaciones realizadas durante la inspección, vista de las escrituras y planos topográficos agregados al juicio, se puede deducir que parte del inmueble del señor Alvaro Iraheta si se encuentra dentro del inmueble del señor Isael Iraheta y la señora Zulma Elizabeth Aguilar García, tal como se puede apreciar en el plano que anexó"; también, presento descripción técnica de la parte del inmueble que está siendo usurpada por el señor ALVARO IRAHETA, que son las siguientes: Descripción técnica del inmueble identificado como AREA USURPADA, ubicada en HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, DEL MUNICIPIO DE SAN ILDEFONSO, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE, con una extensión superficial de SETECIENTOS SEIS PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS EQUIVALENTE A MIL DIEZ PUNTO NOVENTA Y UNO VARAS CUADRADAS: La descripción inicia en el mojón norponiente del inmueble, que es de forma triangular, por lo que se solo se describen los rumbos norte, oriente, y poniente, terminando en punta la parte sur, por lo que no se describe y continúa de la siguiente manera:

LINDERO NORTE, Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias; Tramo uno, Sur ochenta grados cuarenta y seis minutos cincuenta segundos Este con una distancia de treinta y cuatro punto noventa y cuatro metros; colindando con ZULMA ELIZABETH AGUILGAR GARCIA con cerco de piedra; LINDERO ORIENTE, Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veinticinco grados treinta y seis minutos cero cero segundos Oeste con una distancia de cuarenta y dos punto quince metros, colindando, con VICTORIA ALFARO, con cerco de piedra; LINDERO PONIENTE, Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veinte grados veintiocho minutos trece segundos Oeste con una distancia de cuarenta y seis punto cincuenta y cinco metros; colindando con ALVARO IRAHETA, con cerco de piedra. Así se llega al vértice Nor poniente, que es el punto de inicio de esta descripción técnica; esta descripción forma parte del inmueble propiedad de los demandantes señores ISRAEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, y también se estableció que dicha porción de terreno en disputa conocida como área usurpada se encuentra en posesión del demandado señor ALVARO IRAHETA.

Que con la prueba documental, Reconocimiento Judicial, y Dictamen Pericial, la suscrita Juez ha quedado bien ilustrada de la pretensión de la parte actora, por lo que, se torna innecesaria la valoración de la prueba testimonial de los señores MARTA GLORIA GARCIA Y MARIANO IRAHETA, propuesta por la parte demandante, por lo tanto se procede a desestimar dicha prueba testimonial.

Tanto con el reconocimiento judicial y el informe pericial se ha probado plenamente que el señor ALVARO IRAEHTA, se encuentra en posesión material de una porción de terreno que es propiedad de los señores ISRAEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR.

Por otro lado, la parte demandada por medio de su apoderado **Licenciado MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ**, contestó la demanda, en el sentido que su representado es propietario de su inmueble, porque fue adjudicado

por el INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA, específicamente el SOLAR NUMERO CUATRO DEL POLIGONO A, DEL PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, de una extensión superficial de UN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, de este departamento, bajo la matrícula número 70037749-00000, ASIEN TO NUMERO DOS, identificado en el presente proceso con la prueba documental de la parte demandante agregada de fs. 25 fte. A fs. 30 fte.

18
Con respecto a la **prueba testimonial de los señores ERNESTO CRUZ ACEVEDO, JOSE ANTONIO CALDERON PALACIOS, VICTORIA ALFARO DE IRAHETA Y MARIA EVANGELINA ALFARO, ofertada por el LICENCIADO VALLE LOPEZ**, cuyas deposiciones corren agregadas en el acta de audiencia probatoria, que considera la suscrita Juez que también se torna igualmente innecesaria la valoración de los mismos, en vista que con la prueba del **RECONOCIMIENTO JUDICIAL practicado por la suscrita Juez y el peritaje judicial del INGENIERO JOSE FREDY CRUZ CENTENO**, la suscrita juez considera suficientemente que se ha probado los extremos reclamados en la demanda de mérito, en el sentido que la porción del inmueble identificada como área usurpada, la cual es propiedad de los señores ISRAEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCÍA, se encuentra en posesión material del demandado señor ALVARO IRAHETA.

En base a las consideraciones realizadas en los dos párrafos que anteceden, **declárese sin lugar por improcedente la contestación del LICENCIADO VALLE LOPEZ, hecha en su escrito de fs. 107 fte. y vto., y en la audiencia probatoria, y así se resolverá.**

CONSIDERACION JURIDICA

La acción reivindicatoria o de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no esta en posesión, para el que poseedor de ella sea condenado a restituírsela. Art. 891 C. C.

Para que la acción reivindicatoria nazca se requiere que el dueño de la cosa no esté en posesión de ella, por haber perdido la posesión que tuvo en virtud de un acto de otra persona que desconoce su dominio o por no haber adquirido aún la posesión, a pesar de haber adquirido el dominio.

La expresión legal de que no está en posesión contempla todos los casos en que procede la acción de dominio por falta de posesión de la cosa por su dueño.

Para pretender una acción reivindicatoria se necesitan tres requisitos esenciales: 1) Ser dueño pleno o nudo de una cosa; 2) Que la cosa que se reclama sea singular, y 3) Que la cosa este en posesión de otra persona. Art. 895 y 897 C. C.

La acción reivindicatoria significa recobrar lo que se perdió y que otro está disfrutando, para que vuelva a poder del reclamante mediante la restitución; asimismo, la determinación del inmueble que se pretende restituir, constituye un requisito indispensable para que tenga efectos la acción reivindicatoria.

Para probar la reivindicación o acción de dominio, es necesario determinar los siguientes puntos: a) el derecho de dominio de quien se pretende dueño; b) la posesión de la cosa por el demandado, y c) la identificación de la cosa reivindicada.

Con la prueba documental presentada, Reconocimiento Judicial, y dictamen pericial, agregados al presente proceso, se ha probado plenamente los extremos de la demanda presentada por los Licenciados REYNALDO AMILCAR ACEVEDO BONILLA Y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, en el sentido **que el señor ALVARO IRAHETA se encuentra actualmente en posesión material de una**

ACEVEDO BONILLA Y MIGUEL ANGEL MANCIA FLORES, en el sentido que el señor ALVARO IRAHETA se encuentra actualmente en posesión material de una porción de terreno denominada en el informe pericial AREA USURPADA, propiedad de los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA; y además, se identificó la porción de terreno que está siendo usurpada por el referido demandado; en consecuencia, es procedente acceder a lo solicitado por el referido profesional en su demanda de fs. 1 a 6, es decir, a condenar al señor ALVARO IRAHETA a restituir la porción de terreno que ilegalmente está poseyendo al señor ALVARO IRAHETA, a los demandantes señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, y a las costas procesales de esta instancia, y así se declarará.

20

En base a las consideraciones anteriores y a los Arts. 11 Cn, 891, 892, 895 C. C., 11 Cn; Arts. 217, 271, 276 y siguientes, 402, 411, 416, 417 C.P.C.M., a nombre de la República de El Salvador, FALLO: I.- CONDENASE al señor ALVARO IRAHETA, de las generales ya expresadas, a restituir a los señores ISABEL IRAHETA Y ZULMA ELIZABETH AGUILAR GARCIA, también de las generales ya expresadas, la porción de terreno de naturaleza rústica, situado en el lugar denominado HACIENDA SAN PABLO CAÑALES, solar número cinco, del polígono A, DEL PROYECTO DE ASENTAMIENTO COMUNITARIO SAN PABLO CAÑALES, jurisdicción de San Ildefonso, departamento de San Vicente, de la extensión superficial de SETECIENTOS SEIS PUNTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS EQUIVALENTE A MIL DIEZ PUNTO NOVENTA Y UNO VARAS CUADRADAS: La descripción inicia en el mojón norponiente del inmueble, que es de forma triangular, por lo que se solo se describen los rumbos norte, oriente, y poniente, terminando en punta la parte sur, por lo que no se describe y continúa de la siguiente manera: LINDERO NORTE, Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias; Tramo uno, Sur ochenta grados cuarenta y seis minutos cincuenta segundos Este con una distancia de treinta y cuatro punto

noventa y cuatro metros; colindando con ZULMA ELIZABETH AGUILGAR GARCIA con cerco de piedra; LINDERO ORIENTE, Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur veinticinco grados treinta y seis minutos cero cero segundos Oeste con una distancia de cuarenta y dos punto quince metros, colindando, con VICTORIA ALFARO, con cerco de piedra; LINDERO PONIENTE, Partiendo del vértice Sur Poniente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Norte veinte grados veintiocho minutos trece segundos Oeste con una distancia de cuarenta y seis punto cincuenta y cinco metros; colindando con ALVARO IRAHETA, con cerco de piedra. Así se llega al vértice Nor poniente, que es el punto de inicio de esta descripción técnica. II.- Declárese sin lugar por improcedente la contestación de la demanda, alegada por el LICENCIADO MAURICIO ANTONIO VALLE LOPEZ, de las generales ya expresadas, en su calidad de apoderado general judicial del señor ALVARO IRAHETA, por las razones expuestas en el considerando V, de esta sentencia. III.- CONDENASE aldemandado señor ALVARO IRAHETA a las Costas procesales de esta instancia, conforme al Art. 272 C.P.C.M. HAGASE SABER.

Alvaro Iraheta
ante mi,
[Firma]