

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SECCIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

DERECHO CIVIL

TÍTULO DEL INFORME FINAL:

**“LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO EN EL DERECHO CIVIL
SALVADOREÑO”**

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

BR. YENIFER ELIZABETH SOTO BOLAÍNEZ N° SB17008

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO

SAN MIGUEL

EL SALVADOR

CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR



AUTORIDADES:

Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

VICERRECTORA ACADÉMICA

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

Msc. CARLOS VILLALTA

PRESIDENTE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL



AUTORIDADES:

Msc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICE-DECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO GENERAL

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

COORDINADOR DE PROCESOS DE GRADUACIÓN

AGRADECIMIENTOS

Primero que todo a **DIOS** y a la **VIRGEN DE GUADALUPE** por ser entes fundamentales en mi vida, por colmarme de salud, paciencia y entendimiento para culminar con éxito mi más grande sueño como lo es culminar mi carrera, que a pesar de los momentos inciertos y difíciles siempre ha sido parte de mi camino.

A mis padres **MARIANO ANTONIO SOTO COREAS** y **HEMENILDA SALVADORA BOLAINÉZ CHÁVEZ**, por ser una guía en mi desarrollo personal y académico, gracias por brindarme su apoyo y confianza, por enseñarme que si se quiere se puede no importando que tan difícil pueda ser el camino tener fe que puedo hacer lo que me proponga en la vida y hacerlos sentir orgullosos de lo que he logrado.

A mis hermanos **STEFANY GABRIELA SOTO BOLAINÉZ** y **OSWALDO ANTONIO SOTO BOLAINÉZ**, por estar presentes en todo momento apoyándome, pero en especial a mi hermana por ser siempre quien me motiva, gracias por darme consuelo, mi psicóloga de confianza y en muchas ocasiones mi conciencia.

A mi tío **JOSÉ TRANSITO BOLAINÉZ CHÁVEZ**, por ser parte fundamental en mi carrera brindándome su apoyo incondicional desde un inicio hasta el final y que hasta la actualidad siguen estando ahí para mí.

A mis tías y tío **ÁNGELA VICTORIA BENAVIDES**, **MIRNA GUADALUPE SOTO PARADA**, **ANA MARGARITA SOTO COREAS**, **LETICIA GUADALUPE SOTO COREAS**, **DINA MARGOT BOLAINÉZ CHÁVEZ** y **AVID ANTONIO SOTO PARADA**, muchas gracias por ser parte de este proceso, por brindarme su apoyo, sus consejos y consolarme cuando las cosas no salían como esperaba.

A mi mejor amigo **JORGE ANTONIO VELIS CAMPOS**, por ser paciente y de gran apoyo en este camino, aunque no te lo diga seguido muchas gracias por estar en las buenas y no tan buenas, quien me ha brindado su amistad incondicional.

A mis primas y primos **NAOMI BOLAINÉZ MONTOYA**, **EMELY BOLAINÉZ MONTOYA**, **JOSELIN BOLAINÉZ MOLINA**, **LILIANA BOLAINÉZ MOLINA**, **JESÚS**

AGUILAR SOTO y **KEVIN TURCIO SOTO** gracias por estar presentes y motivarme a ser mejor persona y profesional.

A mis amigos **DANIELA GLORIBEL HERNÁNDEZ**, **JENNIFER NIETO IRAHETA**, **ESTELA SARAÍ SANDOVAL** y **CRISTÓBAL RAMÍREZ** quienes me brindaron su apoyo a lo largo de mi carrera, gracias por estar siempre en las buenas y las no tan buenas.

A las Licenciadas **NERY MARIELA PINEDA VILLACORTA** e **INGRID JOHANA LUNA**, muchas gracias por sus consejos, enseñanzas y paciencia para conmigo mientras estuve en la Unidad de Familia de la Procuraduría General de la República Auxiliar San Miguel.

ÍNDICE

1.1. RESUMEN	1
1.2. ABSTRACT	2
1.3. INTRODUCCIÓN	3
1.4 OBJETIVOS	5
1.4.1. Objetivo General:	5
1.4.2. Objetivos Especificos:	5
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	6
CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO	8
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS	9
2.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD	9
2.1.1 ÉPOCA PRIMITIVA.....	9
2.1.2 EDAD MEDIA.....	9
2.1.3 EDAD MODERNA	10
2.1.4 ÉPOCA ACTUAL.....	11
2.2 ORIGEN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA	11
2.3. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA EN ROMA	12
2.4. HISTORIA DE LA PROPIEDAD Y LA ACCIÓN REIVINDICATORIA O DOMINIO DE LA PROPIEDAD EN EL SALVADOR.....	13
2.5. LA LUCHA POR LA TIERRA	13
2.6. REFORMA EN EL USO DE LA TIERRA COMÚN	14
2.7. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA EN EL SALVADOR	15
2.8. REFORMA AGRARIA DE 1980	16
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	19
3. 0 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO	20

3.1. Teoría de la no propiedad.....	20
3.2. Teoría de la propiedad.....	20
3.3. Teoría más antigua, formulada por los glosadores, afirma que la propiedad se extiende por arriba hasta el cielo (usque ad coelum vel sidera), y por abajo hasta el centro de la tierra (usque ad centrum, ad ínferos).....	21
3.4. Teoría restrictiva	21
3.5. Teoría ecléctica	21
3.6. Teoría del Derecho Real:.....	22
3.7. ASPECTOS GENERALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO EN EL DERECHO CIVIL SALVADOREÑO.....	22
3.8. DEFINICIÓN DE ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO.....	23
3.9. OBJETIVO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO	24
3.10. CARACTERÍSTICAS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO.....	25
3.11. REQUISITOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO	26
3.11.1. Que sea el titular del derecho de propiedad o dominio de la cosa material de la demanda de reivindicatoria.....	27
3.11.2. Que el demandado sea poseedor, es decir, que carezca del dominio de la cosa.....	28
3.11.3. Que se trate de una cosa singular o cosa determinada, ya que el Juez solicita la posición de propietario.....	29
3.12. RELACIÓN ENTRE EL DOMINIO Y LA ACCIÓN REIVINDICATORIA	29
3.13. LA POSESIÓN EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO	30
3.14. LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO	31
3.14.1. Legitimación activa	32
3.14.2. Legitimación pasiva	33
3.15. LA REIVINDICACIÓN COMO ACCIÓN Y COMO RECONVENCIÓN	33

3.16. COSAS QUE SE PUEDEN REIVINDICAR	35
3.16.1. Cosas Corporales e Incorporales.....	35
3.16.2. Cosas Singulares.....	36
3.17 COSAS QUE NO SE PUEDEN REIVINDICAR	37
3.17.1. Pago de lo no debido:	37
3.17.1. Resolución de contrato.	37
3.17.2. En caso que el poseedor este amparado por un título habilitante:	38
3.18. LA PRUEBA EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO	38
3.18.1. Prueba por vía derivativa	38
3.18.2. Prueba por la prescripción de dominio.....	38
3.18.3. Prueba por Presunción Judicial	39
3.18.4. Prueba testimonial y de dominio	40
3.19. EXCEPCIONES EN LOS MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDADO	40
3.19.1. Falta de Legitimación activa por parte del actor:	40
3.19.2. Falta de prueba del derecho de dominio, o determinación de la cosa que se pretende reivindicar:	41
3.19.3. La cosa juzgada:.....	41
3.20. USURPACIÓN DE INMUEBLES.....	41
3.21. JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO	44
3.21.1. INC-APEL-29-07-03-16.....	44
3.21.2. 72-CAC-2019.....	45
CAPÍTULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.....	47
4. MARCO LEGAL Y NORMATIVO	48
4.1. Constitución de la Republica de El Salvador	48
4.2. Código Civil.....	49

4.3 Código Procesal Civil y Mercantil	51
4.4 Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas	52
4.5. TRATADOS INTERNACIONALES	53
4.5.1. Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH).....	53
4.5.2. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP).....	54
4.5.3. Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José” (CADH)	54
CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	55
5. CONCLUSIÓN.....	56
6. RECOMENDACIONES.....	57
7. BIBLIOGRAFÍA.....	59
8. ANEXO	63
8.1. 14-CAC-2018	63
9. GLOSARIO.....	69
10. DERECHOS DE AUTOR.....	71

1.1. RESUMEN

La acción reivindicatoria de dominio que nace del derecho de propiedad o dominio siendo un derecho real y parte de los derechos individuales reconocidos en la carta Magna, siendo la reivindicación un mecanismo de protección y garantía del derecho de dominio, se ejerce cuando el dueño de la cosa o bien es despojado del mismo, es decir, el derecho de dominio le continúa perteneciendo al dueño pero que no tiene bajo su posesión la cosa o bien y busca la condena de quien la tenga en su posesión para que este la restituya así lo dispone el Código Civil Salvadoreño, el presente informe presenta un desarrollo histórico de cómo ha evolucionado hasta la actualidad a partir del derecho de propiedad o dominio y la posesión, también el planteamiento de teorías que respaldan el derecho de dominio pero sobre todo como se ejerce la acción reivindicatoria de dominio, estableciendo características y requisitos con los cuales debe cumplir para motivar la reivindicación, tales como probar que quien pretende ejercer la acción es el verdadero dueño, que a quien se pretende condenar para su restitución sea quien tiene en su poder la cosa, comprobando así la legitimación procesal de las partes, pero más importante especificar e individualizar el objeto de la reivindicación, esto para que al legislador pueda de forma clara, precisa y motivada la sentencia para resolver las pretensiones de las partes de manera congruente. El objetivo del presente estudio es para dar a conocer la acción reivindicatoria de dominio para aquellos que se encuentren en dificultades sobre sus bienes y la importancia que tiene como mecanismo de protección y de resolución de conflictos entre las partes.

Palabras claves: Acción Reivindicatoria de dominio, Carta Magna, Código Civil, Derecho Real, Legitimación Procesal, Prueba y la Sentencia.

1.2. ABSTRACT

The action to recover ownership arising from the right of ownership or dominion, being a real right and part of the individual rights recognized in the Constitution, with the claim being a mechanism for protecting and guaranteeing the right of ownership, is exercised when the owner of the thing or property is dispossessed of it, that is, the right of ownership continues to belong to the owner but they do not have the thing or property in their possession and seeks the conviction of whoever has it in their possession so that they return it, as provided for in the Salvadoran Civil Code. This report presents a historical development of how it has evolved to the present day from the right of ownership or dominion and possession, as well as the theories that support the right of ownership, but above all, how the action for recovery of ownership is exercised, establishing the characteristics and requirements that must be met in order to justify the claim, such as proving that the person seeking to exercise the action is the true owner, that the person sought to be convicted for restitution is the one in possession of the property, thus verifying the procedural legitimacy of the parties, but more importantly, specifying and individualizing the object of the claim, so that the legislator can clearly, precisely, and reasonably resolve the claims of the parties in a consistent manner. The objective of this study is to raise awareness of the action for recovery of ownership for those who are experiencing difficulties with their property and its importance as a mechanism for protection and conflict resolution between the parties.

Keywords: Action to assert ownership, Constitution, Civil Code, Property Law, Legal standing, Evidence, and Judgment.

1.3. INTRODUCCIÓN

La acción reivindicatoria de dominio en el derecho civil salvadoreño ha sido definida por el Código Civil siendo que la reivindicación también se denomina como acción de dominio en la que el dueño de la cosa singular y que no está en posesión de ella condena al poseedor de ella a restituírsela, esto por medio del Proceso Declarativo Común Reivindicatorio de Dominio es así dispuesto por el Código Procesal Civil y Mercantil, siendo la reivindicación un mecanismo de protección y garantía del derecho de dominio.

La legislación vigente cuenta con los preceptos para poder ejercer la acción reivindicatoria de dominio, pero se ha determinado a través del tiempo que pudiese haber cierta complejidad al momento de probar el derecho de dominio por parte del propietario que funge con la legitimidad activa, esto debido a que se dispone que quien se acredita ser el dueño debe además de probar que el título de dominio en caso de ser un inmueble es suyo sino que también debe hacerlo como una especie de resumen de propietarios si esta fue obtenida por causa de muerte del causante o por cualquier modo de adquirir el dominio, es aquí donde pudiese darse la confusión ya que puede ser que exista la inscripción en el registro por posesión o tradición del mismo bien pero con distintos dueños, esto se ha considerado a través del tiempo como anomalías en el registro antiguo de los bienes inmuebles.

Es por ello que debemos ser cuidadosos al momento de aplicar los medios probatorios para la acción reivindicatoria de dominio, los cambios que han existido en cuanto al derecho de dominio y las acciones que podrán implementarse según sea el caso, como por ejemplo la posesión con las acciones posesorias.

El presente informe se divide en cuatro capítulos para desarrollar el tema de la acción reivindicatoria de dominio, el Capítulo I Marco Histórico: donde se determina cual ha sido la evolución del derecho de dominio, posesión y como se relaciona con la reivindicación en el derecho civil salvadoreño, Capítulo II Marco Teórico: las diferentes teorías de los letrados que han aportado para el desarrollo y evolución del derecho de dominio y por consiguiente la reivindicación, el cómo se define la acción reivindicatoria, características, requisitos, legitimación activa y pasiva, cosas reivindicables y no

reivindicables, los medios de prueba que pueden ser utilizados tanto para el titular del dominio como para quien solo tiene la posesión del bien, las excepciones que puede plantear el demandado en el proceso, Capítulo III Marco Legal: contiene desde la Constitución de la Republica de El Salvador, leyes secundarias como el Código Civil que es donde se encuentra la disposición de la acción reivindicatoria y Tratados Internacionales vigentes y ratificados en El Salvador que amparan la protección como derecho individual de todas las personas el derecho de propiedad o dominio y si es el caso que este derecho sea vulnerado pueda ejercer la reivindicación como mecanismo de defensa y garantía.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General:

Identificar la acción reivindicatoria de dominio que se encuentra regulada en el Derecho Civil salvadoreño fundamentada en el Código Civil y la legislación salvadoreña e internacional, con el objetivo de plantear su fundamento, características y requisitos para su aplicación en casos determinados sobre la recuperación de la posesión de bienes muebles e inmuebles por parte del propietario frente al despojo ilegal de terceros.

1.4.2. Objetivos Específicos:

Desarrollar los requisitos legales, medios probatorios necesarios para interponer la acción reivindicatoria en el proceso como garantía de protección del derecho de propiedad o dominio en El Salvador basado en lo establecido en el Código Civil.

Revisar la jurisprudencia salvadoreña relacionada con la acción reivindicatoria de dominio para identificar los criterios establecidos por la cámara que influirá en el resultado de la sentencia que será la encargada de resolver el conflicto que dio inicio al proceso y obtener la restitución del bien mueble o inmueble.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Investigar y desarrollar la Acción Reivindicatoria de Dominio en el Derecho Civil salvadoreño, estableciendo la necesidad de priorizar, proteger y garantizar el derecho de dominio o propiedad que cada uno como ciudadano posee, comprendiendo a la acción reivindicatoria como un mecanismo de defensa del derecho de propiedad que sirve para la recuperación de la cosa de la cual se ha sido despojado de la cosa o bien.

El poder hacer de conocimiento general sobre la acción reivindicatoria que también es conocida como acción de dominio, la cual busca suplir la necesidad del propietario del bien o la cosa de recuperarla y tener una retribución de los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo que el propietario no pudo hacer uso de la cosa o bien, así mismo especificando que tipos de cosas se pueden reivindicar.

Es importante resaltar que para poder determinar la acción reivindicatoria se debe basar en la misma legislación salvadoreña que se encuentra establecida en la carta magna como la primera defensa del derecho de propiedad y de la misma manera en el Código Civil donde se determina que es, que se puede reivindicar, quienes pueden ejercer la reivindicación, contra quien se puede reivindicar, así mismo las consecuencias con las que cargara el poseedor de mala fe y el poseedor de buena fe con respecto a la posesión de la cosa.

El objetivo del presente informe es para dar a conocer todo lo relacionado con la acción reivindicatoria y que de esta forma ya sean estudiantes, abogados, como a la comunidad tengan en su conocimiento cual es la evolución que ha tenido durante años el derecho de propiedad o dominio en la legislación salvadoreña para que de esta manera plantar el mecanismo más apto de acuerdo a las necesidades del ciudadano, esto porque a medida pasa el tiempo las leyes cambian, se adaptan, y se aplican de acuerdo a los parámetros y requisitos para su ejecución.

Siendo la acción reivindicatoria de dominio un mecanismo para la protección y garantía del derecho de propiedad o dominio para el propietario y poseedor, porque puede ser también aplicada la reconvención para la resolución del conflicto entre las partes, esclareciendo también la legitimidad para poder ejercer la acción como

tambien para responder por la misma en un proceso, la presentación de pruebas y la sentencia con las condiciones más viables, la celeridad y eficacia durante el proceso.

CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

2.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD

2.1.1 ÉPOCA PRIMITIVA

En relación a la propiedad territorial, historiadores y sociólogos determinan que aquellas poblaciones nómadas solo se tenían como una propiedad incierta de todo grupo social como tribus y clanes, de aquellas tierras que eran utilizadas para el pastoreo y la caza; siendo la propiedad sujeta a cambios por la vida nómada que tenían.

Para los pueblos agrícolas el derecho de propiedad se encuentra establecido de forma colectiva en dos modalidades, una de ellas es la Propiedad Colectiva del grupo supe familiar que estaba conformado en tribus y clanes, la definían que las tierras árabes pertenecen a la comunidad y se distribuye en partes entres los jefes de la familia y la segunda modalidad es que la propiedad pertenece a toda la familia y no solo a los jefes de familia, se tiene el debate de cual existió primero si la propiedad individual o el comunismo primitivo. Aunque muchos historiadores consideran que fue la propiedad primitiva, pero según nuevas investigaciones se llega a la conclusión que el comunismo primitivo fue después de la propiedad individual¹.

En resumen, se manifiesta que en los pueblos primitivos se dio la existencia del derecho de propiedad de individual y que en consecuencia se la existencia de la propiedad colectiva.

2.1.2 EDAD MEDIA

El Derecho de Propiedad pasa por un cambio y transformación bajo la influencia de las Legislaciones Bárbaras y la Organización Feudal, es en esta época de la unión de la soberanía y la propiedad territorial que se dan dos características principales las cuales son el Dominio Directo y el Dominio Útil. Definiendo al Dominio Directo como “el que ostenta, quien ha dado a otro el aprovechamiento de los frutos, pero

¹ Arturo A. Rodríguez y Manuel S. Undurraga, Curso de Derecho Civil Tomo II De Los Bienes, Segunda edición, Santiago de Chile 1957. pág. 144 y 145.

conservando la propiedad de la cosa que los produce” y el Dominio Útil como “el que posee sobre una cosa con el Derecho de perseguir sus frutos sin ser propietario²”.

Fue inevitable que la propiedad tuviese un tinte político dado que los mismos reyes usaban las tierras como su propio patrimonio y estas eran cedidas a los Feudales como una especie de reconocimiento por sus servicios en la guerra, lo que después genero la división de dominio entre Feudales y Vasallos. Siendo que los Feudales no podían cultivar por sí mismo las tierras eran dadas en concesión, es decir, la permisividad de explotación de las tierras, pero manteniendo el dominio de la propiedad bajo condiciones que en este caso era el pago de un canon o cuota específica, teniendo la particularidad que estas tierras eran dadas en concesión a los Vasallos.

Debido a la extensión y permanencia del derecho que se les era otorgado eran considerados como propietarios, es por eso que, dada la existencia de dos propietarios de una misma tierra, es que la propiedad del Señor o Féudalo es denominada como Dominio Directo y la del Vasallo como de Dominio Útil.

2.1.3 EDAD MODERNA

En la edad media se resolvieron distintos tipos de problemas de carácter políticos, donde se separaba la autonomía de la propiedad y de tipo social, estos enfocados a terminar esta división y lograr la unificación de las mismas. Para esto los Reyes lucharon contra la nobleza para poder establecer una monarquía total; para poder lograrlo se dio el reconocimiento gradualmente al titular del Dominio Útil que eran los Vasallos, quienes eran los verdaderos titulares de las tierras.

Es de esta forma que, al dar inicio a la Revolución Francesa, el propietario era el poseedor, aunque los titulares tuviesen un gravamen en la propiedad, durante la Revolución se anularon los residuos de la propiedad feudal que fueron erradicadas algunas con indemnización o sin ella, la mayoría de estos gravámenes.

² Arturo A. Rodríguez y Manuel S. Undurraga, Curso de Derecho Civil Tomo II De Los Bienes, Segunda edición, Santiago de Chile 1957. pág. 144 y 145.

2.1.4 ÉPOCA ACTUAL

En la actualidad el derecho de propiedad ha atravesado por distintos acontecimientos, como la organización de la propiedad inmueble bajo una normativa individualista parecido a lo que planteaba el Derecho Romano relacionado con las divisiones en la época feudal con los Feudales y Vasallos, la evolución de la propiedad individual para formar la propiedad colectiva y de tipo familiar, es decir, no solo de uno sino del núcleo familiar, la relevancia de la propiedad mobiliaria que antes no era tomada en cuenta pero que actualmente se toma como un avance en la industria, no con el objetivo que igualar a los inmuebles sino ser un avance y progreso en el rubro, y el crecimiento de las limitaciones que comprende y debilita al derecho de propiedad.

Aquellas leyes que fueron promulgadas en la Primera Guerra Mundial señalan la orientación social de la Propiedad basándose en el reconocimiento de la propiedad privada³.

2.2 ORIGEN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Por medio del desarrollo histórico social del derecho de propiedad ha incrementado de forma excesivamente tanto como de una manera justa como ilegal, pero es en aquellas personas que obtuvieron el derecho de dominio de la cosa de forma legítima han sido privados de este derecho de manera ilegal y muchas veces con violencia por parte de terceros, es por estas situaciones que los Legisladores se vieron en la necesidad de dar una solución al problema, teniendo como resultado de la misma la creación de una normativa enfocada a garantizar, proteger y recuperar los bienes de las personas que tienen legítimo derecho de propiedad.

Siendo parte de esta normativa se encuentra la Acción Reivindicatoria, acción que regula que una persona ha sido despojada de un bien podrá por medio de un Juicio Reivindicatorio pueda reclamarlo a un tercero y obtener la restitución de la cosa de la cual fue despojado y que el tercero pretendió ser dueño y poseedor. La reivindicación

³ Arturo A. Rodríguez y Manuel S. Undurraga, Curso de Derecho Civil Tomo II De Los Bienes, Segunda edición, Santiago de Chile 1957. pág. 147.

también conocida como acción de dominio tiene su fundamento en la existencia del Derecho de Propiedad del actor y su objetivo es recuperar la posesión.

La acción reivindicatoria no tiene una fecha en específico de sus inicios, pero es de conocimiento que se dio en la época en que Justiniano ascendió al Trono Romano en el año 527 d. C, esto a partir de las codificaciones que realizó Justiniano que estuvieron a cargo de Gregorio y Homógenos en los años 291 y 365 d. C., es así que se da la creación del Código Romano, el cual fue hecho con el objetivo de ser una colección de Leyes donde estuvieran de forma relacionada los extractos de los Códigos Gregoriano, Homógeniano y Teodosiano, y los tratados de los Jurisconsultos entrado en vigor a partir de las Leyes antes citadas que se encuentran introducida en el Código Teodosiano que fue hecho en el año 426 d. C.

Es así que se puede confirmar que la Acción Reivindicatoria tiene su origen en Roma, se puede tener en cuenta a la acción civil como una sanción más completa del Derecho sobre la cosa que es el Derecho de Propiedad y que es gracias a ella que el propietario legítimo que fue despojado de la cosa pueda obtener la restitución del bien ejerciendo su derecho en contra del detentador.

2.3. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA EN ROMA

Se puede ejercer la acción reivindicatoria contra quien posee la cosa, contra quien hubiese dejado de poseer la cosa por dolo y contra el poseedor ficticio; desarrollando cada una de estas se refiere la primera a que no importando quien sea el poseedor o depositario para solventar dicho problema, quien poseía el bien de manera ilegal evadía la responsabilidad a través de quien tenía en su poder la cosa, la segunda quien se hubiese hecho de la cosa por medio de violencia o amenazas para beneficiar a un tercero y tercera refiere aquel de manera ilegal se hace pasar por poseedor siendo señalado como quien se será demandado.

El antecedente más antiguo que se tiene de la Acción Reivindicatoria en referencia como era su forma de aplicación y como estaba compuesta en un cuerpo normativo se dio con la toma del Trono Romano de Justiniano en el año 527 d. C. y fue muchos siglos después que las obras de los Jurisconsultos y las Constituciones Imperiales que

eran quienes abarcaban su mayoría de la normativa siendo este el verdadero problema de la Legislación Romana.

2.4. HISTORIA DE LA PROPIEDAD Y LA ACCIÓN REIVINDICATORIA O DOMINIO DE LA PROPIEDAD EN EL SALVADOR

En la Época de Conquista en El Salvador destaca el apoderamiento de tierras por parte de los españoles, tierras que eran pertenecientes a los aborígenes de la región. La primera embarcación que llegó a El Salvador se componía de 200 soldados españoles 3,000 indios que apoyaban como auxiliares quienes estaban al mando de Pedro de Alvarado y llegó a El Salvador en el año de 1524 derrotando a dos ejércitos de indígenas para así someterlos en 1547. Como resultado de la conquista se dieron cuenta del lucro que se obtendría de una tierra fértil.

La explotación de los españoles en tierras salvadoreñas contribuyó para estructurar y beneficiarse del trabajo de la tierra realizado por indígenas y fue para el siglo XVI⁴ el cultivo del cacao que mayor beneficio brindó, es a finales del periodo colonial que se lleva a cabo la reforma de cómo se colonizó y el apropiamiento de los frutos de esa época, siendo notorios y relevantes el término español de las tierras como una especie de compensación que se usó y se dividió para beneficio propio, dejando sin efecto lo que se pretendía con el pensar de los indígenas que la tierra era accesible para todos.

2.5. LA LUCHA POR LA TIERRA

A través del tiempo el cómo se definía la posesión de la tierra que trajeron consigo los españoles siendo los indígenas inexpertos como también el uso y donde se localiza, siendo el periodo de la colonia que fue posible para ambos sistemas el trabajar la tierra indígena y los españoles para requerirla y adueñarse de la misma.

Fue en los tres siglos de la conquista colonial simultáneamente el concepto antiguo de posesión de la tierra sustentado en los derechos de adquisición por la comunidad

⁴ David Browning, El Salvador, La Tierra y El Hombre, colección biblioteca popular, volumen N° 49 San Salvador. pág. 25, 73 y 77.

y del concepto de posesión individual y exclusiva, estos al mismo tiempo terminaron su idea en la tierra común, el ejido y tierra comunal por un lado y la posesión privada, es decir, la hacienda, esta relación fue posible no nada más por una política hecha por la corona con el objetivo de proteger las formas indígenas de posesión de la tierra en tiempos de la colonia.

La tierra de la corona se consideraba patrimonio del Gobierno Central y las comunes como patrimonio de los Gobiernos Municipales, se delimitaban en dos secciones de tierras comunales, aunque existía una especie de error el primero de ellos las tierras comunes de los vecindarios bajo el mando de un Gobierno Municipal que englobaba bosques, tierras para cultivo y huertos.

2.6. REFORMA EN EL USO DE LA TIERRA COMÚN

Estas tierras eran utilizadas para un sinnúmero de actividades económicas que iban desde parcelas arrendadas a campesinos ricos e inversionistas usadas para el cultivo de café o añil hasta tierras utilizadas para la subsistencia, se toma en cuenta que el proceso para la posesión de la tierra no era automático y esto se observa en las provincias de San Salvador y Sonsonate.

Se hereda de la corona española el ejercicio de autoridad máxima en relación de la propiedad de la tierra por medio del Gobierno Salvadoreño, y es con la tierra común que se tenía una autoridad mayor por ser quien emitía títulos de propiedad y mediar en los litigios, siendo así que eliminó algunos ejidos de aquellos que perdieron su calidad de pueblos y permitían la venta de los mismos, contrario al fin para el que fueron dados como lo era el cultivo del café.

Es en 1854 que se realiza la partición de ejidos para así abastecer a los habitantes de una parcela de tierra de acuerdo a sus necesidades y se les brindaba prioridad a aquellos que lo perdieron todo durante el terremoto de 1854 y quienes se dedicaban a cultivar cereales y café, a los primeros los cita la Legislación de El Salvador y el trato preferencial que se usó para aquellos que cultivarán café, es en 1878 que se promulga una ley para prohibir la venta de tierras ejidales algo común en el país.

El único criterio que existió en esa época para la reivindicación de la tierra fue el cultivo del café dado que era una de las cualidades exigidas para poder poseer una parcela de tierra ya que se tenía por exigencia que se debía cultivar café durante un año podrían solicitar ser dueños de las mismas, condición que cambio tiempo después debido al aumento en el tiempo de cultivo caso contrario si no se cultivaba con café se perdía el derecho de reclamación de la tierra, es tiempo después que las municipalidades pierden esta autorización permitiendo así la subasta de cualquier tipo de tierras hasta aquellas que estaban destinadas al pasto de ganado.

Es en 1879 que se da la creación de un decreto destinado a garantizar la propiedad privada y eliminar de su transferencia libre, es así que la reivindicación se usaba cada vez menos debido al uso efectivo de las tierras dado a que sin importar si la tierra se usaba o se habitaba se poseía el derecho a reclamarla y acreditarse como propietario legítimo de la tierra, el mayor cambio se percibió en 1881 con la eliminación del termino de tierra común, es así que los administradores de las comunidades reciben la orden de distribuir las tierras entre todos los miembros de la comunidad y estableciendo que aquellos que fueran arrendatarios o de cualquier tipo de convenios por los cuales se hacía uso de la tierra debía considerarse propietarios ya que se encuentran en la zona.

2.7. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA EN EL SALVADOR

La acción reivindicatoria de dominio es la que da inicio a un Proceso Declarativo Común de Juicio Reivindicatorio de Dominio, es así como lo reconoce la Legislación Salvadoreña, este aparece después de la creación del Código Civil, que fue elaborado por Gerardo Barrios quien era el General de División y Senador encargado de la Presidencia de la República de El Salvador en el año de 1860 y se encuentra establecida en el titulo XI, del capítulo III, ejecutándose simultáneamente con la doctrina que la respalda. Se tiene en cuenta que la creación de este código tiene orígenes del antiguo Derecho Romano, español y chileno, siendo el Código Civil Chileno con quien se tienen más similitudes ya que se cree que nuestro código fue hecho en base al anterior mencionado.

2.8. REFORMA AGRARIA DE 1980

Esta reforma llega a modificar instituciones pública por medio de leyes, reglamentos, estatutos dando así una organización administrativa y judicial que ayude a garantizar y reglamentar de una forma más equitativa la partición de las tierras, para tener mayor protección jurídica del bienestar de las comunidades rurales, recursos agrícolas y de ganadería. La reforma agraria fue parte del inicio del desarrollo de la economía del Estado Salvadoreño junto a la implementación de nuevas políticas para lograr una distribución de ingresos en las zonas rurales.

Fue un medio para mejorar el acceso a la tierra para campesinos y para aquellos que no poseían propiedades a su nombre significando así una afectación para aquellos grandes propietarios que se hicieron de tierras aprovechando el aumento de la actividad agroexportadora y las antiguas políticas públicas aplicadas a este sector⁵.

Debido a la situación conflictiva en el país se aplica un programa de emergencia que determinaba cuales eran los problemas que en ese momento se tenían, tales como la vulneración de derechos humanos, la corrupción en la administración pública y el sector justicia, así como también la desigual distribución de recursos, siendo este programa una de las bases que dieron origen a la Reforma Agraria.

Con la introducción de la Reforma Agraria se tiene el garantismo del derecho a la propiedad privada como una función social para la población, se valora que el ISTA no aporó en la resolución de apoyo para la población desposeída del país, sino que creó extremos de privilegios para pocos siendo esto contrario al objetivo por el cual fue creado que es desarrollo social, económico y político para el país, es por eso que era necesario dar inicio a un nuevo orden económico y social que en conjunto con los principios de justicia social que se perseguía. Tomando como referente a la Constitución de 1962 se determina la necesidad de crear una reforma agraria en un periodo de tiempo cercano para así evitar un proceso desorganizado de partición de inmuebles rústicos y gravámenes.

⁵ Win Pelupessy, Políticas Agrarias en El Salvador, Editorial EDUCA, San José- Costa Rica, 1998, pág. 133.

El decreto de la reforma agraria creó los cimientos necesarios para generar cambios en el sistema de tenencia de la tierra, este género la prohibición de transferencia de inmuebles rústicos con más de 100 hectáreas; el gravamen con hipotecas y usufructos antes de la entrada en vigencia de la Ley de la Reforma Agraria, situación diferente para aquellos poseedores de 50 y 100 hectáreas este si pueden transferir el dominio.

Es el 5 de marzo de 1980 con José Napoleón Duarte en el poder bajo el Partido Demócrata Cristiano inicia la Reforma Agraria que dio lugar a la expropiación y ocupación militar de propiedades agropecuarias, siguiendo con lo anterior se decreta la Ley Básica de la Reforma Agraria creada como una ley secundaria para el proceso de la reforma agraria. Los primeros artículos de esta ley regulaban la creación y la razón de ser de la ley que el reconocimiento y garantía de la propiedad privada en función social cuando la tierra cumpla con la misma.

El artículo 2 establece *“Para los efectos de la presente ley se entenderá por reforma agraria 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 los productores del campo a fin de que la tierra constituya para el hombre que la trabaja, base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad⁶”*.

La Ley Básica de la Reforma Agraria establecía que se reconocía la existencia de concentración de tierras y la desigualdad en la forma de cómo distribuir los ingresos y las afectaciones que sufrieron los campesinos y trabajadores en durante esta época, esta misma ley ocasiona la derogación de la Ley que dio inicio al Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, así como también aquellas leyes, reglamentos y decretos que fueran contrarios a los lineamientos que se pretendían implementar.

⁶ Ley Básica de la Reforma Agraria, D. L. 153, D. O. N° 228, Tomo 265 del 5 de marzo de 1980.

Esta ley tuvo tres fases en la primera se dio la expropiación de tierras a sus propietarios de haciendas que superasen las 500 hectáreas de terreno con el objetivo de transferirlos a trabajadores permanentes y que estos crearan cooperativas; el Estado se encargaba de pagar su valor de acuerdo a la declaración de impuestos de los dueños a quienes se les expropiaba sus tierras, en la segunda fase en esta se determina aquellos afectados que tenían de 100 a 500 hectáreas ya que la afectación se daba más en el sector agrícola productores de café, algodón y azúcar, es por esa razón que no se llevó a cabo porque la afectación trascendía a un 60% del sector cafetalero.

La tercera fase que se desarrolla en abril de 1980 casi al mismo tiempo que la primera fase esta se denominó con la creación de la Ley para la Afectación y Traspaso Agrícola a favor de cultivadores directos y entró en vigencia el 6 de mayo de 1980.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

3. 0 FUNDAMENTOS TEÓRICOS DOCTRINALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

3.1. Teoría de la no propiedad

Esta teoría sustenta que los bienes no se encuentran subordinado al derecho de propiedad, porque cuestiona que cuenten con los elementos esenciales del dominio; siendo el uso de la propiedad corresponde a los habitantes del Estado, estableciendo que el derecho de disponer, es decir, la facultad que tienen las personas de disponer libremente de sus bienes hacer uso, goce y disfrute sin limitaciones que no sean generadas por la ley; haciendo una diferencia en que el Estado solo posee el derecho de guarda no así el derecho de propiedad.

En conclusión, esta teoría es contraria lo que se determina como derecho de propiedad o dominio y que de este depende la acción reivindicatoria de dominio que es la restitución de los bienes a su poseedor original.

3.2. Teoría de la propiedad.

Su creación fue hecha por Maurice Hauriou⁷, menciona que la contradicción de la teoría de la no propiedad nace de estimar que la propiedad existe en la teoría civilista, pero también se tiene la existencia de la propiedad administrativa sin que signifique el derecho de propiedad de forma perfecta el uso, goce y disfrute de la cosa. Se comprende que la propiedad es de dominio público, es decir, el derecho de propiedad es limitado, ya que la principal idea es que el dominio sufre la afectación del uso público, siendo su principal enfoque la naturaleza y derechos del propietario.

Esta teoría se hace énfasis en la naturaleza de la propiedad y los derechos que se nacen de la misma., se tiene la controversia entre el propietario del bien y el Estado, siendo que los precursores de esta teoría determinan que el Estado es el único propietario del dominio y que la separación del dominio público y privado solo es la forma en la que será aplicado el régimen según sea su influencia en estos; derivando así quien tiene mayor derecho para el uso, goce y disfrute de la cosa, estableciendo

⁷ Maurice Jean Claude Eugène Hauriou, nacido el 17 de agosto de 1856 en Ladiville-Francia y falleció el 12 de marzo de 1929; fue politólogo y educador francés siendo su estudio teórico sobre el Derecho Público favoreció el desarrollo del Derecho Administrativo Francés.

así el dominio como de quien lo posea, menciona que será el Estado quien estará a cargo de forma administrativa del derecho de dominio con la facultad de constituirlo civil o de dominio público.

3.3. Teoría más antigua, formulada por los glosadores, afirma que la propiedad se extiende por arriba hasta el cielo (usque ad coelum vel sidera), y por abajo hasta el centro de la tierra (usque ad centrum, ad inferos).

La teoría más antigua señala que es incoherente el crear un derecho que su aplicación y ejercicio de un derecho que es imposible, siendo que se habla de un hecho arrogante y suficiencia por parte del propietario del bien que puede creer que su derecho es desde la atmosfera hasta el centro de la tierra.

3.4. Teoría restrictiva

Esta teoría es completamente opuesta a la teoría antigua que fue creada por los glosadores, y limita a que el derecho de propiedad se referirá a la superficie del suelo y que el espacio aéreo y el subsuelo no serán susceptible de apropiación basándose únicamente en el derecho de propiedad.

Refuta que la ocupación del suelo involucra el uso de los niveles atmosféricos más próximos y el subsuelo contando en cómo los cimientos de edificios y viviendas, siendo que esta teoría no puede congeniarse con el derecho de propiedad o dominio siendo contraria a lo establece uno de los principales elementos para que se pueda aplicar la acción reivindicatoria de domino.

3.5. Teoría ecléctica

Siendo una teoría que establece cuáles serán los límites del derecho de propiedad o dominio para los propietarios de los mismos, manifestando que el derecho será fijado de acuerdo al propósito con el que fue adquirido, y de esa forma respaldar el ejercicio de la actividad económica. En síntesis, el propietario se expande desde el suelo hasta las capas próximas al espacio y de acuerdo cuanto sea necesario el uso de la propiedad que le pertenezca⁸.

⁸ Arturo Alessandri Rodríguez- Manuel Somarriva Undurraga, Tratado de Derechos Reales– A Vodanovic H., Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile-Chile, pág. 20.

Es una teoría creada por Rudolf von Ihering quien empleo un equilibrio entre la voluntad y los intereses de la posesión, dicha teoría fue agradecida por parte de los autores quienes consideran que es una contribución positiva para su aplicación en las legislaciones modernas.

3.6. Teoría del Derecho Real:

Es quien se encarga de los derechos reales, que son aquellos que estipulan el poder inmediato sobre el bien sin la intervención de un tercero.

La acción reivindicatoria se deriva de un derecho real que es el derecho de dominio, siendo que esta teoría sirve para deducir su naturaleza, características y como su diferencia de los derechos personales.

3.7. ASPECTOS GENERALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO EN EL DERECHO CIVIL SALVADOREÑO

En la siguiente investigación de la acción reivindicatoria la doctrina hace énfasis de la existencia de dos tipos de acciones las cuales son: acciones que protegen el dominio y acciones o derechos personales que en latín es *in personam* y las acciones de dominio o derechos reales como *in rem*, siendo esta última que engloba la acción reivindicatoria. Definiéndolo de esa manera los derechos reales son aquellos que recaen directamente sobre la cosa y es por ellos que se llaman reales⁹, estos son: derecho de propiedad, herencia, usufructo, servidumbre activa, prenda e hipoteca, que tienen por objeto una cosa material.

Las acciones personales se definen como las que tiene por objeto garantizar un derecho personal, su ejecución se aplicara para poder exigir el cumplimiento de una obligación personal, que puede ser de “dar”, “hacer”, o “no hacer”, de esa misma forma lo establece el Código Civil en el artículo 567 que literalmente determina que son los

⁹ Código Civil de la Republica de El Salvador, Asamblea Legislativa, 1859, articulo 567.

que solo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo, o disposición de ley están sujetas a las obligaciones correlativas.

Muchos letrados consideran que la clasificación de las cosas no tiene su origen en la época germánica ni romana, sino que es algo meramente científico, así como también que otro grupo considera que los derechos reales y personales tienen su distinción de tipo tradicional y fundamental tanto en la ciencia como en la legislación siendo estos considerados como los elementos principales del derecho que se encontraran en todas las épocas.

Especificando que las acciones serán las encargadas de garantizar el derecho de propiedad o dominio siendo conocidas como acciones reales, por ser un derecho real; para el derecho romano las acciones las consideran como un instrumento para poder prevenir, impedir o restaurar el daño al derecho de propiedad y el ejercicio de las facultades que este conlleva esto ante intromisiones particulares, es aquí donde se ubica la acción reivindicatoria.

La distinción de la acción reivindicatoria de las otras acciones que protegen al derecho de dominio, es una acción restituye el bien a su verdadero poseedor y condena a quien no posee el bien legalmente, sino que se ha hecho de la propiedad de manera ilegal, considerando así los elementos principales de la acción reivindicatoria la pérdida de la posesión y la petición de restituir la mismas al verdadero poseedor.

3.8. DEFINICIÓN DE ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

El origen de la palabra reivindicación viene del vocablo latino res, que significa “cosas” y vindicare, que significa “reclamar todo aquello que se ha desposeído”, es decir, esta acción proviene de a que busca la restitución de un bien, en el cual el propietario no se encuentra en posesión.

La Legislación Salvadoreña define a la reivindicación en el artículo 891 del Código Civil establece: - *“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”. 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 restituírsela¹⁰.

La acción reivindicatoria surge a partir que el dueño de la cosa no esté en posesión de ella, por haber perdido la posesión que obtuvo por un hecho que 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 ejercerla, sino en casos excepcionales¹¹, a través del tiempo el derecho de propiedad o dominio ha ocasionado conflictos entre los derechos reales es por eso la necesidad de establecer un sistema de protección jurídica para los mismos en caso que un tercero pretenda o vulnere los derechos que como propietario de la cosa posee.

Es así que algunos letrados hacen la distinción de tres tipos de acciones que tienen por objeto proteger de actos que vulnere el derecho de dominio, estableciendo así a la acción reivindicatoria, estos son: en primer lugar, a la acción reivindicatoria de dominio por ser la encargada de proteger de actos que altere el derecho de dominio, en segundo lugar, protege de manera parcial la perturbación y tercer lugar sirve para indicar los linderos de la propiedad

José Puig Brutau, civilista español define a la acción reivindicatoria en su libro Fundamentos del Derecho Civil, como: “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 posesión¹²”

3.9. OBJETIVO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

El objetivo de la reivindicación es garantizar el ejercicio de algún derecho real cuyos antecedentes se remontan al derecho romano, reglamentación que su eficiencia

¹⁰ Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente, Santa Ana, referencia: INC-APEL-29-07-03-16 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2016).

¹¹ Eduardo Pallares Portillo, Tratado de las Acciones Civiles, “Comentarios al Código de Procedimientos Civiles”, 2ª Edición, México-Porrúa, 1945, pág. 159.

¹² José Puig Brutau, Fundamentos del Derecho Civil, Tomo III, Volumen I, Casa Editoras. A, Barcelona, España-Busch, 1971, pág. 176.

ayudo a mitigar la severidad durante el periodo del emperador Justiniano y la época de los pretores, las cuales se encuentran vigentes en la actualidad.

Su objetivo primordial es la recuperación del bien, cuya posesión se ha perdido y de la cual se tiene derecho de dominio, por lo cual se anota que esta acción es de carácter real y que puede perseguir también el pago del valor del bien desposeído, en todo caso la indemnización de los daños sufridos por el bien y, caso de mala fe, el pago de los frutos que pudo haber producido el bien durante el tiempo en que su propietario no la tuvo en posesión¹³.

La reivindicación es la acción dirigida al reconocimiento del dominio y a la restitución de la cosa a su dueño por el tercero que la posee. Otras acciones protegen en forma directa el dominio previniendo el daño o peligro que puede temerse; interdictos de obra nueva y de obra ruinosas; uno y otro sirven de tutela común a la propiedad y a la posesión; aunque nuestro Código lo regula entre las acciones posesorias, su carácter es muy discutido, y se dice que no son posesorios, pues no tienen por fin conservar o recuperar la posesión, y tampoco petitorios, pues no entrañan una cuestión de propiedad¹⁴.

3.10. CARACTERÍSTICAS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

Siendo la acción reivindicatoria de dominio la más representativa e importante de las acciones reales, se caracteriza por:

- 1- Es una acción real
- 2- El demandante debe probar su propiedad, se tiene la excepción que, aunque no pruebe su dominio también puede hacer uso de la acción¹⁵.
- 3- El demandado debe estar en posesión del bien, como también para quien enajeno el bien y el poseedor de mala fe.

¹³ Jorge Angarita Gómez, "Derecho Civil Bienes" Editorial Temis, Santafé de Bogotá, tercera edición Tomo II, octubre de 1989. págs. 201. 201 relacionado pág. 198.

¹⁴ Tesis: El Proceso Declarativo Común de Juicio Reivindicatorio de Dominio a la Luz del Código Civil, en relación al Código Procesal Civil y Mercantil, (Autor: Henry Geovany Aguirre González) año 2020, UES.

¹⁵ Título XI De la reivindicación, Capítulo II Quien puede reivindicar, artículo 896 del Código Civil.

- 4- La cosa debe ser reivindicada en su totalidad, esto porque el propietario busca la recuperar el derecho real sobre el bien que es el dominio, considerando la restitución parcial del derecho de dominio siempre y cuando sea por una porción determinada de la propiedad¹⁶.
- 5- Procede para reivindicar cosas corporales, raíces y muebles, teniendo la excepción para aquellos muebles que hayan sido comprados en ferias, almacenes u otros establecimientos industriales, esto porque el poseedor no estará obligado a restituir la cosa sino el valor de la misma¹⁷.
- 6- Esta acción prescribe de acuerdo al artículo 2250¹⁸ del Código Civil, que establece que las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años, y se cuentan a partir del día en que pudo ejercerse la acción, es decir, desde que el propietario fue despojado de la posesión o fue de su conocimiento de la posesión indebida por parte de un tercero en relación con el artículo 2256¹⁹ del Código Civil.
- 7- La acción puede extinguirse si el poseedor indebido adquiere la propiedad por Prescripción Adquisitiva que se encuentra regulada en el artículo 2233²⁰ del Código Civil, esta puede variar si el poseedor es de buena o mala fe.
- 8- Protege y reconoce la propiedad, logrando así la posesión del titular es por eso que es considerada como una acción declarativa y acción de condena.

3.11. REQUISITOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

Para la aplicación de la acción reivindicatoria se deben conocer los principales requisitos que son: ser dueño, es decir, la parte actora, la posesión de la cosa del

¹⁶ Título XI De la reivindicación, artículo 891 del Código Civil.

¹⁷ Título XI De la reivindicación, Capítulo I Que cosas pueden reivindicarse, artículo 892 del Código Civil.

¹⁸ Art. 2250.- El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de treinta años contra toda persona y no se suspende a favor de las comprendidas en el artículo 2248, números 1º y 2º.

¹⁹ Art. 2256.- Toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho.

²⁰ Art. 2233.- La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida.

Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazo

demandado y la individualización de la cosa, propiedad, derecho real a excepción de la herencia, así lo establece el Código Civil en su artículo 891.

3.11.1. Que sea el titular del derecho de propiedad o dominio de la cosa material de la demanda de reivindicatoria.

La acción reivindicatoria determina que todo aquel que se considere dueño debe de probar el derecho que se pretende restituir, es ya que el que se dice ser el poseedor tiene a su favor la presunción de posesión de la propiedad, mientras que el demandado no puede justificar ser el dueño de la cosa. *“Le corresponde al actor probar el derecho de propiedad que pretende, no basta que justifique la carencia del derecho del demandado²¹”*. Este requisito es esencial para llevar acabo la acción reivindicatoria ya que se puede hacer efectivo con el título de propiedad, así como lo plantea el Código Civil en el artículo 568 que establece que el Derecho de Dominio es: *“Se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario”*.

Todos aquellos títulos traslaticios de dominio obtenidos mediante el modo de adquirir el dominio como: ocupación, accesión, tradición, sucesión por causa de muerte y prescripción adquisitiva de dominio, estos deben ser inscritos en el Registro Raíz e Hipoteca, es en el caso de la sucesión por causa de muerte y prescripción adquisitiva de dominio debe inscribirse por medio de sentencia ejecutoriada. El autor Arturo Alessandri determina que *“El que reivindica una cosa, diciéndose dueño de ella, deberá acreditar su dominio²²”*.

Como regla general de la prueba, cada una de las partes debe probar sus pretensiones de acuerdo a los hechos alegados, es decir, que quien realiza la demanda es a quien le concierne siendo que debe ser el dueño de la propiedad y poseedor de la cosa, siendo de mayor beneficio para el poseedor está exento de probar el dominio. Siendo que el demandante deberá probar el dominio, así mismo

²¹ José F. García, El Juicio reivindicatorio (acción de dominio), 2ª Edición corregida y aumentada, Quito-Ecuador, 1993, pág. 213.

²² Arturo Alessandri Rodríguez. “Tratado de Derechos Reales”, 6ª Edición, Tomo II, Santiago de Chile Editorial Jurídica de Chile, 1997, pág. 205.

si la propiedad fue obtenida mediante sucesión por causa de muerte deberá probar por medio de testamento, siendo intestada con partida de defunción y de ser un matrimonio con la partida de matrimonio marginada y si el dominio se ha obtenido por medio de accesión debe presentar testigos, documentos privados y la inspección judicial de la propiedad²³.

3.11.2. Que el demandado sea poseedor, es decir, que carezca del dominio de la cosa.

De acuerdo a lo antes mencionado en esta investigación se dijo que el objeto de la acción reivindicatoria es la restitución de la posesión de la cosa, siendo específicos la cosa o la propiedad misma, siendo que sobre estos recaen los actos del poseedor, se tiene como supuesto que el demandado será quien sea el actual poseedor de la cosa, pero de la misma forma puede reivindicarse contra quien ya no posee la cosa y si se da el caso que este la haya enajenado haga la retribución del valor recibido por el bien²⁴.

Se puede determinar que el dominio y la posesión deben ser en conjunto, pero también existen casos en que el propietario pierde la posesión, pero no así el dominio de la propiedad, si este es el caso la ley confiere al propietario exigir la cosa a quien la tenga, es por eso que es importante enfatizar que no es el derecho lo que reclama sino la cosa que de la que ha sido despojado.

Si se da el caso que el demandado reconvenga con la Prescripción Adquisitiva ya sea ordinaria (diez años) o extraordinaria (treinta años), en este caso no hay necesidad de probar la posesión ya que el demandado se consideraría poseedor, pero en caso de que el demandado no acepte el dominio que pretende el demandante no se encuentra en la obligación de probarla.

²³ Juan Arrea Holguín, *Defensa Jurídica de la Propiedad*, Guayaquil- Ecuador, Ed. Edino, 1996. pág. 84.

²⁴ Título XI De la reivindicación, Capítulo III Contra quien se puede reivindicar, Artículo 900 inciso 1 del Código Civil, "La acción de dominio tendrá también lugar 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 perjuicio".

3.11.3. Que se trate de una cosa singular o cosa determinada, ya que el Juez solicita la posición de propietario.

Es por eso que se excluyen las universalidades jurídicas²⁵, que puede ser por herencia o patrimonio. Al referirse a la universalidad jurídica no es una cosa singular, esto es porque se pide la individualización de la cosa que se pretende reivindicar, se debe probar que efectivamente la cosa de la que se requiere su restitución sea del poseedor del dominio de la cosa, es decir, el actor de la acción reivindicatoria debe probar también que la cosa que se encuentra en posesión del demandante es la misma que se requiere en el proceso.

3.12. RELACIÓN ENTRE EL DOMINIO Y LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Para poder hablar de la acción reivindicatoria se debe tener en cuenta que no se puede hablar de la misma sin antes establecer que es el dominio, esto porque la acción reivindicatoria también es conocida como acción de dominio, el mismo derecho civil salvadoreño determina textualmente que es el dominio, así lo señala en el artículo 568 del Código Civil que establece: *“Se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.”*

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”.

A partir de la definición que aporta el Código Civil podemos determinar que uso el cómo se puede servir o que beneficios se pueden obtener de la cosa, goce de la propiedad se refiere al poder apropiarse de los frutos producidos por la cosa en este caso de la propiedad y el complemento de la disponibilidad de la que habla el artículo es el poder disponer de la cosa, modificar o remodelar el bien.

De acuerdo a los letristas el derecho de dominio es absoluto y no puede sufrir reducciones o disminuir si no es según lo establecido en la ley, un ejemplo de ello es

²⁵ Es el conjunto indivisible de bienes, derechos, obligaciones y cargas de una persona apreciable en dinero, Diccionario Jurídico.

la prescripción ordinaria y extraordinaria, es por eso que la ley plantea una protección extra ante vulneraciones por parte de terceros. Es así que se tiene la existencia de la acción reivindicatoria para garantizar y proteger para quien posee el derecho de dominio del bien.

3.13. LA POSESIÓN EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

Guillermo Cabanellas define a la posesión como *“Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material). Tenencia. Detentación. Goce o ejercicio de un derecho. Bien o cosa poseída²⁶”*.

El derecho Civil salvadoreño la define en el artículo 745 el cual dispone que *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y nombre de él.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”.

Es a partir de las dos definiciones antes expuestas donde se puede determinar que la posesión es el tener la cosa, considerando la naturaleza jurídica de la posesión como un estado de hecho protegido por el derecho, para constituir la posesión se debe contar con dos elementos principales como lo son el corpus y el animus, es decir, el tener la cosa o bien bajo su poder y protección como también la intención de ser señor y dueño.

El derecho de propiedad también tiene semejanzas con la posesión como el caso de que se aplica a una cosa determinada, ambos solo admiten un propietario y un poseedor; así mismo también se diferencian entre sí, la relación jurídica en el derecho de propiedad y de hecho con el derecho de posesión, el derecho de propiedad por un

²⁶ Guillermo Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Nueva edición actualizada, corregida y argumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, Editorial HELIASTA S.R.L, Primera edición 1979-Undécima edición 1993, pág. 248.

modo de adquirir el dominio y en la posesión por distintos títulos y en los mecanismos de protección y garantía, en el derecho de propiedad o dominio es a través de la acción reivindicatoria que es el tema de estudio y para la posesión las acciones posesorias²⁷.

3.14. LEGITIMACIÓN DE LAS PARTES EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

Cuando se habla de legitimación es referirse al vínculo entre las partes en un proceso sobre la relación jurídica y que atribuye a las partes como demandante que funge como demandante y a la contraparte como demandado, determinando así a la legitimación como “es la reunión por una persona de los elementos necesarios para ser parte de la relación jurídica determinada, tal como el ejercicio de un derecho, atribución o facultad²⁸”.

Aquellos que poseen legitimación para actuar en la acción reivindicatoria son:

1. El propietario pleno nudo y propietario fiduciario²⁹.
2. El poseedor regular, con la condición que no ejerza la acción contra el dueño o contra quien posea con igual o menor derecho que el propietario.
3. El usufructuario, usuario, habitador y prendario.
4. El copropietario³⁰.

Puede adoptar la legitimación activa o pasiva siempre que cuente con los requisitos para formar parte del proceso, en el Juicio Reivindicatorio de Dominio legítimo como actor al propietario y el legitimado pasivo el poseedor de la propiedad del actor.

²⁷ Artículos 568 y 745 del Código Civil salvadoreño.

²⁸ Guillermo Cabanellas, Diccionario de Ciencias Jurídicas, págs. 532 y 533.

²⁹ Fernando Rozas Vial, Lo Bienes, Artículo de Opinión y Análisis Jurídico sobre los derechos de propiedad fiduciaria de la Corte Suprema de Justicia de la Nación de Argentina, 2004, pág. 273

Propiedad fiduciaria: es la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición.

³⁰ Raúl Ochoa Carvajal. Bienes, 7ª Edición, Bogotá -Colombia, Editorial Temis, 2011, pág. 329.

Algunas razones por las cuales el demandado no puede responder a las pretensiones del actor:

- a) Que el demandado no cumpla con los requisitos exigidos por la ley.
- b) Que el demandado no pueda comprobar su calidad de contraparte.

Para algunos autores como Arturo Alessandri y Manuel Somarriva, determinan que no se debe confundir la legitimación con la causa, es decir, la causa es el porqué de la acción reivindicatoria y la legitimación según lo señala el mismo Código Civil³¹ que es la capacidad de ejercer en la protección del derecho.

3.14.1. Legitimación activa

Se determina como legitimado activo como al actor en el proceso, siempre y cuando que este cuente con los requisitos de ley para ser considerado actor³², siendo que la parte actora es el propietario de la cosa y que cuenta con el derecho de dominio³³, en el Proceso Civil Reivindicatorio quien tiene la legitimación activa es el propietario de caso, es decir, quien tiene el derecho de dominio como un derecho real, esta parte debe contar con los requisitos que son exigidos por la ley para hacer uso de la acción reivindicatoria, debe comprobar su titularidad en el derecho de propiedad del bien.

Se pide de requisito indispensable la titularidad de la propiedad porque está siendo parte del derecho real puede hacerse el seguimiento de su cumplimiento, de no poder acreditar su titularidad no se puede tratar la recuperación del bien³⁴ y que el titular haya perdido la posesión de mismo bien, que tenga existencia la cosa, sea determinada, singular y reivindicable.

³¹ Artículo 1316 C.C.

³² Código Procesal Civil y Mercantil, El Salvador, 2008, artículo 58.

³³ Arturo Alessandri Rodríguez. "Tratado de Derechos Reales", 6ª Edición, Tomo II, Santiago de Chile Editorial Jurídica de Chile, 1997, pág. 236.

³⁴ Luis Alonso Rico Puerta, Defensa del Derecho Real de Propiedad, Editorial, Universidad de Medellín-Colombia, pág. 234.

Para efectuar la legitimación activa debe poder exigir sobre la cosa, es por esa misma razón que se pide de la existencia de la cosa para poder hacer uso de la acción reivindicatoria, así mismo la determinación de la cosa, esto porque, aunque el mismo Código Civil señala cuáles serán las características con las cuales debe contar. Con la singularidad de la propiedad que posea título de propiedad, el que pueda ser reivindicable la cosa, determinando quien será que deba responder la determinación de los sujetos que tendrán parte en el proceso, en la singularidad se guía más a la teoría de si son cosa simples o compuestas, al referirnos a las compuestas son el resultado de la unión material de las cosas entre sí.

3.14.2. Legitimación pasiva

En el proceso reivindicatorio cuando se habla de la contraparte que posee la legitimación pasiva se determina como el que en un proceso reivindicatorio es suficiente con que se adjudique el título de propiedad, que es el derecho violentado que busca proteger la acción reivindicatoria, esta parte en el proceso es también reconocida como quien tiene en su poder la posesión del bien, reconociéndose así que de no tener la posesión del bien se da por rechazada la demanda, porque el principal requisito para que esta se haga efectiva en la legitimación pasiva es que tenga el bien en su posesión.

3.15. LA REIVINDICACIÓN COMO ACCIÓN Y COMO RECONVENCIÓN

La relación que se tiene de la reivindicación con la reconvención es que en estos son medios de protección y garantía de derechos que benefician a cada una de las partes, en el caso de la reivindicación es el medio de protección del derecho de propiedad del propietario, tomando en cuenta que con la reivindicación se busca recuperar la cosa de la que ha sido despojado y en la reconvención es un medio por el cual se puede beneficiar el demandado, alegando la prescripción adquisitiva de la propiedad, donde solo se tiene la posesión de la cosa y no así el dominio de la misma.

Se puede definir a la acción como el término “acción³⁵” proviene del latín *actio-nis*, en latín es “*nomen actionis*” del verbo *ago-ere* “obrar, actuar”, en latín jurídico *agere* tuvo su aplicación como “llevar un asunto adelante, proceder” (*agere lege*) o como “proceso, demanda judicial”, (*actio*, derivado de *agere litem*, *causan*) y es en Roma que el verbo *agere* significa “obrar” (hacer o ejecutar algo). Así mismo la acción es considerada de un punto de vista jurídico, es un medio para promover la resolución pacífica y autoritaria de los conflictos intersubjetivos de intereses y derechos aparentes, para Pekelis refiriéndose a la acción se usa como sinónimo de *petitum* de la *res in iudicio* deducta ya como sinónimo del hecho de la efectiva proposición de la demanda judicial o de la querrela, sea el contenido de una defensa judicial para proponer una demanda³⁶.

Se tiene a la acción como la facultad para requerir determinado derecho ante los tribunales y establecer la obligación de responder, actuar con celeridad y eficiencia en el proceso, dado que quien ejerce el poder judicial a través de la sentencia, haciendo así efectivo el derecho de defensa, el poder ser escuchado y que se resuelva lo planteado en el proceso. Es así que la acción se hace efectiva mediante la demanda que es la encargada de darle inicio al proceso, en la cual se incluye el motivo de su presentación, las pretensiones que en el caso de la reivindicación es la reclamación de la cosa, como prueba sus pretensiones para que de esta forma sea resuelto el conflicto.

La reconvencción doctrinariamente es conocida como “contrademanda”, es la misma figura procesal, siendo que esta se plantea en el plazo de contestación de la demanda, está en contra de quien ha iniciado el proceso, lo que quiere decir es que ambas partes tienen la calidad de demandantes y demandados de forma recíproca, de la misma manera cada petionario tendrá la carga de la prueba de la pretensión

³⁵ Eduardo J. Couture, *Vocabulario Jurídico*, Depalma Buenos Aires-Argentina, 1983, pág. 62.

³⁶ Pekelis, “Azione” en *Nuovo Digesto Italiano*, Calamandre, “Relativita del concetto di azione”, cit., en Riv, *Dir. Proc. Civ.*, 1939 (hay traducción española de Sentis Melendo, cit. *Supra*) tomado de la referencia de Víctor Fairèn Guillén, *Teoría General del Derecho Procesal*, pág. 77.

que se ha iniciado, conteniendo en ella los mismos requisitos formales y esenciales de la demanda³⁷.

El objetivo de la reconvención es contestar la demanda, donde una de las partes materiales del proceso que es el demandado quien responde de la misma forma que el demandante con las mismas facultades, es decir, no se limita a oponerse a la acción, sino que también el fallo sea para ambas partes en una misma sentencia, pero para que este sea efectivo debe hacerse al momento de contestar la demanda.

3.16. COSAS QUE SE PUEDEN REIVINDICAR

El derecho civil salvadoreño establece cuáles serán las cosas que se puedan reivindicar en primer lugar las cosas corporales, raíces y muebles, pero en el caso de muebles se tiene una excepción que es que, si la cosa fue comprada en una feria, tienda, almacén u otro establecimiento, de darse los preceptos anteriores el poseedor no estará obligado a restituir la cosa sino se le dé un reembolso por la misma por mejoramiento o reparación, otros tipos de derechos reales no así la herencia y la hipoteca, y como último elemento la cuota proindiviso.

La reivindicación está basada en el derecho de dominio o propiedad, así también sobre cosas incorpóreas como corporales.

3.16.1. Cosas Corporales e Incorpóreas

Cosas corporales: son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos como por ejemplo una casa o un libro, en síntesis, para considerar una cosa corporal debe ser percibida por los sentidos y no necesariamente por el tacto, con solo la aplicación de la fórmula de tratadistas que mencionan “res corporales sunt, quae tangi possunt”. El Código Civil las determina como son los bienes inmuebles o raíces las tierras y edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo³⁸.

Cosas incorpóreas: son las que se perciben solo mental o intelectualmente, para ciertos autores modernos las cosas incorpóreas son abstractas creadas por el hombre

³⁷<https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2011/08/9297F.HTML>, consultado el 13 de agosto de 2025.

³⁸ Artículo 561 del Código Civil.

y que representan un valor apreciable en dinero como obras del ingenio, científicas y literarias, pero en un sentido más amplio fueron los romanos que consideraron como cosas incorpóreas a los derechos exceptuando la propiedad, en primera instancia solo considera a los créditos y servidumbres, pero según el avance se reconoce a los derechos reales y personales como cosas incorpóreas³⁹, que es precisamente al que hace referencia la acción reivindicatoria de dominio.

Aplicando de acuerdo al artículo 892 inciso 2 del Código Civil referente para el poseedor que compro la cosa en una feria, tienda, almacén u otro tipo de establecimiento industrial, se daba en que el poseedor no se encuentra en la obligación de entregar la cosa sino hay un reembolso de lo que haya podido invertir en la cosa, no significa que este tipo de cosas no se puedan reivindicar sino que el reivindicador no puede hacer la exigencia de la cosa tal cual se le fue despojada sino que debe pagar por cualquier cambio que se haya hecho a la cosa, pero teniendo la salvedad que podrá exigir el reembolso al demandado durante el proceso.

El derecho civil salvadoreño admite a los derechos reales como susceptibles de reivindicación con la excepción de la herencia y la hipoteca, esto debido a que para su restitución se emplean dos tipos de acciones diferentes al de la reivindicación estas son: la acción de petición de herencia y la acción hipotecaria, dado que la reivindicación se refiere al derecho de dominio que se perdió por el despojo de la propiedad.

3.16.2. Cosas Singulares

La acción reivindicatoria de dominio en sus requisitos plantea para que la cosa se pueda restituir debe encontrarse singularizada, ser cierta, que este individualizada y determinada, esto para que una vez interpuesta la demanda se especifique que es lo

³⁹ Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, Curso de Derecho Civil, Los Bienes y los Derechos Reales, redactadas, ampliada y puesta al día por Antonio Vodanovic H., Tercera Edición, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1974, pág. 9 y 10.

que se pretende restituir⁴⁰ y de la misma forma se dé cumplimiento a lo establecido que la sentencia sea clara y precisa según el Código Procesal Civil y Mercantil.

Se hace referencia a cosa singular cuando se trate de un bien proindiviso, esto debido a que este es un derecho que pertenece de forma compartido entre varias personas, donde son copropietarios del mismo bien sin tener una delimitación del mismo, es por esta razón que se pide la certeza e individualización del bien para que se tenga por esclarecido que bien se pretende restituir.

3.17 COSAS QUE NO SE PUEDEN REIVINDICAR

3.17.1. Pago de lo no debido:

Es también conocido como pago de lo indebido y es resultado de la relación jurídica que surge entre la persona que sin derecho recibe una prestación, porque erróneamente se creía que poseía una deuda y aquel que no está autorizado recibe el pago⁴¹, así también lo dispone el artículo 2046 del Código Civil salvadoreño, el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debía, tiene derecho a repetir lo pagado. Se tiene la excepción que si fue por error de quien hace el pago de una deuda ajena no tendrá derecho a la repetición del mismo.

No se puede ejercer la reivindicación por un tercero de buena fe a título oneroso, pero si quien la posee lo hizo de mala fe si puede reivindicarse, pero se debe tomar en cuenta que la cosa debe ser cierta, determinable, pero sobre todo que a quien se pretende que restituya la cosa debe tenerla en su poder.

3.17.1. Resolución de contrato.

La resolución del contrato es cuando se da por terminado el contrato bilateral, si se tratase de un poseedor de buena fe no podrá aplicarse la reivindicación, diferente para aquellos que incumple las obligaciones, permitiendo así a la otra parte la disolución del mismo e indemnización si en caso se han causado daños.

⁴⁰ Sentencia Definitiva de las nueve horas con diez minutos de veintiuno de mayo de dos mil tres, Cámara Primera de lo Civil de la 1ª. Sección del Centro, San Salvador-El Salvador, Ref.: 141-4DC2-2003.

⁴¹ Tesis Doctoral, Bito Aguilar, El Pago de lo no Debido, San Salvador-El Salvador, noviembre de 1969, pág. 21.

3.17.2. En caso que el poseedor este amparado por un título habilitante:

Al referirse al título habilitante se refiere al acto jurídico otorgado por el órgano competente de la administración, que permite la ocupación o uso del bien⁴². Ejemplo de ello puede ser una Licencia Ambiental.

3.18. LA PRUEBA EN LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

3.18.1. Prueba por vía derivativa

En la acción reivindicatoria para acreditar la legitimación activa del actor debe probarse el derecho de dominio por parte del propietario que no tiene en su poder la posesión de la cosa, en el proceso debe no solo demostrar ser el dueño, sino que también el cómo fue adquirido, ya sea por la tradición como modo de adquirir el dominio, también si fue por derecho de sucesión si fue transmitido o transferido, esto con el fin que no haya duda que es el propietario del bien. Para aquel dueño que no pueda probar su dominio como el propietario del derecho de dominio se le adjudicará el término poseedor del bien, en el proceso no tendrá que probar con título de dominio el bien del cual fue despojado, pero si debe seguir el proceso de prescripción para figurar en el registro como dueño.

3.18.2. Prueba por la prescripción de dominio

En la acción reivindicatoria de dominio para aquellos que pretendan ejercerla se tiene por obligatoriedad el probar ser el dueño y la forma que fue adquirido el bien, así mismo demostrar quienes fueron los antiguos dueños de acuerdo al registro de inscripción de propiedad, es por ello que el derecho no puede solo suponer que “X” persona es el dueño sino que se debe presentar de forma expresa ser el dueño actual del bien siendo el titular del derecho de dominio legalmente, esto también aplica para aquellos poseedores, así como debe comprobar su posesión debe hacerla de la misma manera si algún de sus antecesores estuvo en la propiedad y este continúa ejerciendo dicho derecho.

La prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria, es así que si el poseedor obtiene el bien y su derecho de dominio por este modo también es válido como prueba,

⁴² Diccionario Panhispánico del derecho jurídico, Real Academia Española.

ya que la prescripción adquisitiva de dominio forma parte de los modos de adquirir el dominio.

3.18.3. Prueba por Presunción Judicial

En este caso para evocar la acción reivindicatoria con el principal requisito de probar ser el dueño del derecho de dominio puede tener sus variantes en cuanto a las presunciones judiciales, esto dado que el dueño no pueda probar la posesión del bien, ya sea porque no se tiene un registro claro de la posesión o que se hubiese inscrito dos veces a nombre de distintas personas, es aquí cuando el mismo Código Civil de El Salvador, no plantea medios probatorios en el caso del derecho de dominio a través de la prescripción adquisitiva, es por el hecho que con la existencia de la prueba deja sin efecto la presunción judicial así lo dispone el artículo 745 inciso 2.

Siendo relevante determinar que el proceso puede guiarse en el caso de las presunciones para favorecer aquel que tenga mejor forma de probar el dominio, esto si se da el caso que no fuera la prescripción prueba absoluta para acreditar ser el dueño del bien. Es aquí por qué el título de dominio no siempre será prueba absoluta para adjudicarse ser el propietario del bien, pero también se tiene la excepción que en caso de que el demandante presentara el título de dominio y el poseedor solo se limita a oponerse se considera que el título de dominio tiene mayor fuerza probatoria, pero se debe probar que dicho título fue emitido antes de la posesión, para considerarse plena prueba.

De considerarse que el título de dominio fue emitido después de la posesión el poseedor deberá ser absuelto de la demanda, pero si se da el caso que la posesión y el título provienen del mismo dueño se plantea que quien lo haya hecho primero⁴³ será a quien se le considerará como plena prueba, es decir, primero en hecho, primero en derecho, esto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 712 del Código Civil salvadoreño. El Juez será el encargado de determinar quien posee mejor derecho para acreditarse como dueño de la cosa o bien.

⁴³ Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, Curso de Derecho Civil, Los Bienes y los Derechos Reales, redactadas, ampliada y puesta al día por Antonio Vodanovic H., Tercera Edición, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1974, pág. 149.

En caso que ninguna de las partes pueda acreditar ser dueño de la cosa o del bien, se dejara sin efecto y se tendrá por inoponible la demanda por carecer de legitimidad activa que es la principal motivación para ejercer la acción reivindicatoria. Cuando se tratase que ninguna de las partes tiene título de dominio, se resolverá con quien tenga la posesión más antigua, en caso de los inmuebles con solo la inscripción en catastro puede considerarse como prueba de quien tiene mejor derecho.

3.18.4. Prueba testimonial y de dominio

En específico para el proceso de ejercer la acción reivindicatoria de dominio el testimonio de testigos no acredita el derecho de dominio para el demandado, ya que la misma ley exige que sea el título de dominio debidamente inscrito en el registro con sus antecedentes de antiguos dueños para probar la legitimidad activa en el proceso.

Es por ello que debido a las solemnidades dispuestas por la ley debe establecerse la calidad de dueño a través del título de dominio, así lo determina el artículo 895 del Código Civil salvadoreño, cuando lo que se pretendiera probar que fue dueño del bien, es decir, el causante en esta circunstancia se pueden hacer uso de testigos para demostrar para probar la transmisión de derechos al heredero es así que el Juez puede presumir que el causante era el dueño anterior a quien está motivando la acción reivindicatoria de dominio. No quiere decir que con solo la prueba testimonial se considere plena prueba, sino que puede ser usado para respaldar el derecho de posesión establecido en el artículo 745 del Código Civil.

3.19. EXCEPCIONES EN LOS MEDIOS PROBATORIOS DEL DEMANDADO

3.19.1. Falta de Legitimación activa por parte del actor:

Es responsabilidad para motivar la acción reivindicatoria probar su derecho de dominio y que no se encuentra en posesión del bien para poder ejercerla, esto porque, aunque el demandado no manifieste ser el dueño, puede este exceptuar que quien pretender ejercer la acción no es el dueño y es por ello que se debe probar.

3.19.2. Falta de prueba del derecho de dominio, o determinación de la cosa que se pretende reivindicar:

El demandante tiene en la carga de la prueba el poder justificar y probar el derecho de dominio comprobando los antecedentes del bien inmueble si es el caso hasta probar que es el quien está motivando la reivindicación que tiene mejor derecho, esto aunque el demandado no especifique ser el dueño, el demandado está facultado para debatir si es o no el dueño el demandante, la acreditación de la prescripción adquisitiva puede ser usado como prueba para desvirtuar las afirmaciones del que se dice ser dueño de la cosa. El especificar y determinar la cosa para que no exista duda de que es el dueño como también para facilitar para el juzgador que será lo que se pretende restituir.

3.19.3. La cosa juzgada:

Se propone esta excepción para evitar se vuelva a controvertir los hechos entre las mismas partes, es decir, que exista un proceso anterior con la misma pretensión y las mismas partes procesales. Pero no podrá usarse esta excusa si no es por la misma causa, aunque las partes procesales sean las misma de un proceso anterior.

3.20. USURPACIÓN DE INMUEBLES

El delito de usurpación de inmuebles se refiere a un delito de tipo patrimonial con afectación directa al derecho real de una persona, en este caso el derecho de dominio y poseer de un bien.

Desde tiempos antiguos este se ha dado así mismo es como lo plantea el Código Penal de 1826 siendo una copia fehaciente del Código Penal Español de 1822 lo establece en su artículo 813⁴⁴, el Código Penal de El Salvador de 1859⁴⁵ en su artículo 476, Código Penal de 1880⁴⁶ es en el artículo 477 es el primer Código que regula como

⁴⁴ Decretado por la legislatura en San Salvador, el 13 de abril de 1826. Título III De los delitos contra la Propiedad de los particulares, capítulo IX de las Fuerzas y violencias contra las propiedades, y de los despojos.

⁴⁵ Decreto del 4 de febrero 1858, San Salvador, entrando en vigencia el 3 de septiembre de 1859.

⁴⁶ Decretado Ley el 2 de marzo de 1880, entrando en vigencia en octubre de 1881. El Decreto de promulgación del Código de 1881, aparece publicado en el Diario Oficial No. 295, Tomo 11, de 20 de diciembre de 1881 emitido por el Poder Ejecutivo, Libro Segundo "Delitos y sus penas", Título 13 Delitos contra la persona, capítulo 3º De la Usurpación.

tal el delito de usurpación, avanzando en el tiempo el Código Penal Salvadoreño de 1904⁴⁷ designa tres artículos que son del 473 al 475 para el delito de usurpación, a este Código le precede el Código Penal de 1920⁴⁸ el cual no tuvo mayor cambio de su antecesor sino su cambio que se regula a partir del artículo 474 al 476 en relación al delito de usurpación, en el Código Penal de 1973 y el Código Penal de 1998 determinan el delito de usurpación de inmueble.

La usurpación de inmuebles se encuentra tipificada como delito en el artículo 219 del Código Penal Salvadoreño, el cual establece *“El que con fines de apoderamiento o de ilícito provecho, por medio de violencia, amenazas, engaño o abuso de confianza, despojare a otro de la posesión o tenencia legal de un inmueble 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, será sancionado con prisión de uno a tres años⁴⁹”*.

Así mismo lo señala la Cámara de la Tercera Sección de Occidente en sentencia definitiva con numero de referencia APN 213-13, emitida a las dieciséis horas del diez de enero de dos mil catorce, en relación al delito de usurpación de inmueble manifiesta lo siguiente: “La acción típica consiste en despojar del inmueble a su tenedor o poseedor. El despojo se caracteriza por una doble consecuencia: de una parte, el tenedor, poseedor o representantes deben de resultar desplazados o excluidos de su ocupación, de otra, el usurpador ha de estar en condiciones permanentes de ocupación. Las consecuencias señaladas puede lograrlas el usurpador invadiendo el inmueble, permaneciendo en el o expulsando a sus ocupantes. Se despoja, penetrando y expulsando al sujeto pasivo o sus representantes impidiéndoles la entrada si en el momento de la invasión estaban ausentes.

Promulgado el 15 de marzo contenía reformas de su predecesor el Código Penal del año 1880 Tratado sobre Derecho Penal celebrado en el 2° Congreso Jurídico Centroamericano siendo así el cambio en el sistema antiguo de escalas graduales y de penas; Libro Segundo de los delitos y sus penas, Título XIII Delitos contra la Propiedad, Capítulo III de la usurpación.

⁴⁸ Decretado en el Palacio Nacional, dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, San Salvador, 19 de julio de 1920, Libro Segundo de los delitos y sus penas, Título XIII Delitos contra la Propiedad, Capítulo III de la usurpación.

⁴⁹ DL N° 1030 de 26 de abril de 1997; DO. 105, 20 de abril de 1998.

El cumplimiento de la acción típica de que estando en el inmueble no se le confiere el título de tenencia se mantenga en el o expulse a sus poseedores, determina los medios que establece la ley para ejecutar la acción de despojo que son: la violencia, amenazas, engaño y abuso de confianza para consumir el despojo; estos medios deben ser ejercidos sobre las personas como forma de sacar a los ocupantes del inmueble, impedir su entrada o limitar su ocupación, la violencia sobre las cosas y que impidan o limiten la ocupación, las amenazas con el objetivo de doblegar la voluntad de los ocupantes para lograr el despojo, el engaño, es la falta de verdad en lo que se piensa, se dice o se hace creer, relacionado con el goce de la posesión o la tenencia o como ejercicio de un derecho real sobre el inmueble, teniendo por efecto la privación de alguna de ellas y el abuso de confianza, es otro de los medios por los que puede ser perpetrado el despojo.

La simple prolongación de la permanencia, sin invocar, o más exactamente, sin ejercitar un título distinto del que se tiene, no es usurpación, porque los medios antes mencionados por la ley deben haber sido empleados para el despojo y no para una mera tenencia de la que ya se goza. Para que esta clase de delitos se configure, es necesario se prueben todos los elementos del tipo penal del delito en referencia y los que han quedado anteriormente relacionados de lo contrario, si no se cuentan con estos elementos es imposible determinar la existencia del delito de Usurpaciones de Inmuebles, tomando en consideración que la simple ocupación de un inmueble no basta para adecuarla a conducta típica que describe el artículo doscientos diecinueve del Código Penal.

Que el usurpador sea condenado lo obliga a restituir el bien inmueble que despojó, interrumpiendo así la posesión del bien inmueble que el usurpador tenía por lo que no podrá adquirir el dominio del mismo por prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria.

Se tiene que el derecho de dominio y la posesión no interrumpida regulada en el Código Civil como la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil, así mismo establece que la interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa en contra del poseedor, es así que el usurpador

no podrá por medio de un Proceso Declarativo Común de Prescripción Adquisitiva ordinaria o extraordinaria ya que no cumple con los requisitos para obtener las mismas. Es aquí donde el poseedor puede iniciar un Proceso Reivindicatorio también reconocido por el Código Civil en el artículo 891 como reivindicación o acción de dominio.

En síntesis, posterior al proceso penal por usurpación de inmueble se sigue el Proceso de Reivindicación, recuperando así la propiedad y ejerciendo el derecho de dominio del mismo.

3.21. JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

3.21.1. INC-APEL-29-07-03-16

La Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente emitida a las quince horas y quince minutos del día veinticinco de abril del año dos mil dieciséis en sentencia definitiva con número de referencia INC-APEL-29-07-03-16 en relación a la acción reivindicatoria la cámara argumenta: " La acción reivindicatoria, tiene como antecedente principal, la disputa sobre el dominio sobre una cosa singular y está regulada en el Art. 891 C.C., que a la letra dispone: "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." Los elementos que constituyen la base de la acción reivindicatoria son: a) La propiedad sobre el inmueble que se pretende reivindicar; b) Que la cosa sea singular y c) Que el que reivindica, esté privado o destituido de la posesión. Tales presupuestos deben ser comprobados en su conjunto, tal como lo requiere la ley a fin de que la acción reivindicatoria tenga éxito. La persona que reivindica debe acreditar el derecho que le asiste sobre la cosa que pretende recuperar, dado que tal derecho es el pilar cardinal de la acción reivindicatoria.

La acción, según concepto de don Eduardo Couture, es "El poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamarles la satisfacción de una pretensión" y el ejercicio de la acción se produce a través de la

demanda, que el autor Devis Echandía define como: “Acto de declaración de voluntad, introductivo y de postulación, que sirve de instrumento para el ejercicio de la acción y la afirmación de la pretensión, con el fin de obtener la aplicación de la voluntad concreta de la ley, por una sentencia favorable y mediante un juicio, en caso determinado”.

Para poder admitirse la demanda, expone el autor Jaime Azula Camacho, en su obra Manual de Derecho Procesal Civil, página 105, es preciso que se cumplan todos los requisitos de forma y de fondo, esto es, la jurisdicción y competencia del funcionario, la capacidad para ser parte, la observancia de los requisitos de redacción y que a ella se acompañen todos los anexos.

3.21.2. 72-CAC-2019

La Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, San Salvador, emitida a las diez horas con veintisiete minutos del uno de noviembre del dos mil diecinueve en sentencia definitiva con referencia 72-CAC-2019 referente a la acción reivindicatoria la Cámara se pronuncia que: “La reivindicación o acción de dominio, de conformidad al artículo 891 CC, 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. Para que prospere dicha reivindicación, es necesario que se cumplan tres requisitos: 1) que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica; 2) que el demandado esté en posesión de la cosa; y 3) que se trate de una cosa singular.

El primer requisito exige que se pruebe el dominio del reivindicador sobre la cosa que se pide le sea restituida. Para tal efecto, el actor presentó testimonio de escritura matriz de compraventa de tres inmuebles con sus respectivas razones y constancias de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las doce horas y treinta minutos del cinco de julio del año dos mil, ante los oficios del notario R.E.rdo Benítez Denis, en la cual consta que el actor, señor AAVC, es el propietario de los tres inmuebles descritos en la demanda en el romano III, reconocidos como lote *****, lote *****, y lote *****, ubicados en

*****, San Salvador. Lo anterior, es prueba suficiente para acreditar que el demandante tiene el derecho de propiedad sobre los inmuebles que pide le sean restituidos; cumpliendo así, el primer requisito de la acción reivindicatoria.

En cuanto al segundo de los supuestos a probar, referente a la posesión de la cosa por el demandado, que equivale a la privación de la posesión que sufre el dueño por tenerla otra persona, tal como se expresó anteriormente, la prueba idónea para acreditar dicha posesión, es la prueba testimonial. Siendo que ésta no fue aportada al proceso por la parte demandante, y considerando que el reconocimiento judicial, aun cuando el demandado haya manifestado en dicho acto, que es el poseedor de tales inmuebles, lo cual no constituye prueba de confesión ni declaración de parte, dicho reconocimiento judicial, no es la prueba idónea para acreditar la posesión del demandado, por consiguiente, este segundo supuesto, no ha sido probado en el caso de mérito.

Tercer supuesto: “que se trate de una cosa singular”, el demandante debe identificar la cosa que pretende reivindicar, vale decir, debe demostrar que la cosa es la misma que el demandado posee. En el presente caso, tal como se razonó anteriormente (infracción segunda), los tres inmuebles que se describen en la demanda y en el testimonio de escritura de compraventa a favor del demandante, no se logró determinar que sean los mismos que posee el demandado, ya que en el reconocimiento judicial, no hay una descripción técnica de los linderos y cabidas que permitan establecer con certeza, que los inmuebles cuya restitución se reclama en la demanda, sean los mismos que el juez a quo observó en dicho reconocimiento”

Esta sentencia además de establecer los criterios de resolución también esclarece y reafirma los requisitos y como se pueden superar las excepciones por parte del demandado en el Proceso Declarativo Común Reivindicatorio de Dominio, es así que es de mucha más fácil comprensión el objetivo de la acción reivindicatoria que es la protección y garantía del derecho de propiedad o dominio.

CAPÍTULO III: FUNDAMENTOS LEGALES

4. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

Desarrollando la acción reivindicatoria de dominio en el derecho civil salvadoreño, basándose en el Código Civil de El Salvador, definiéndola como la acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela, esclareciendo que no es el dominio de la cosa el que se pretende restituir sino la posesión de la cosa de la cual fue despojado el propietario.

4.1. Constitución de la Republica de El Salvador

La acción reivindicatoria de domino es el mecanismo proporcionado por el derecho para la protección y garantía del derecho de propiedad o dominio del dueño de la cosa por el cual pretende la restitución de su derecho de posesión de la cosa que fue despojada por parte de un tercero, se antepone el derecho de propiedad o dominio dado que si el propietario no cuenta con este derecho no puede dar inicio al proceso por carecer de legitimación procesal. Según la Constitución de El Salvador el derecho de propiedad privada puede relacionarse con distintos artículos que establecen el derecho de propiedad y la protección de derechos individuales.

La constitución salvadoreña⁵⁰ hace reconocimiento en el artículo 2 inciso 1 establece “el derecho a la propiedad y posesión y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos”, esto implica la defensa del derecho de propiedad y posesión por medio de la carta magna que garantice y proteja aquellos que pudiesen haber sufrido una vulneración de derechos. Siendo también los artículos 11 y 22 que respaldan la defensa del derecho de propiedad “Ninguna persona puede ser privada del derecho a la propiedad y posesión...sin ser oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes” y que también “Toda persona tiene derecho a disponer de sus bienes conforme a la ley.

Siempre en la misma línea el artículo 105 inciso 1 “reconoce, fomenta y garantiza el derecho de propiedad privada sobre la tierra” acompañado a esto el artículo 106

⁵⁰ Constitución de la República de El Salvador, 1983, D.L. N° 38, D.O. N.º 234, Tomo N° 281.

inciso 1 determina que “para que la expropiación procederá por causa de utilidad pública o interés social, legalmente comprobados, y previa una justa indemnización”, esto quiere decir que el derecho de propiedad o dominio se encuentra regulado y garantizado por medio de la acción reivindicatoria de dominio como mecanismo de defensa para preservar además del derecho de dominio y posesión del bien.

Así como la constitución determina derechos de la misma forma da mecanismos de defensa ante vulneraciones de derechos constitucionales y lo podemos ver reflejado en el artículo 247 inciso 1 establece “Toda persona puede pedir amparo ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia por violación de los derechos que otorga la presente Constitución”.

La acción reivindicatoria en el derecho civil salvadoreño funciona como un mecanismo de defensa del derecho de propiedad, pero en específico de la posesión de la cosa, el derecho de propiedad en la constitución se tiene su garantía constitucional.

4.2. Código Civil

La acción reivindicatoria se origina del derecho de propiedad o dominio, determinando que la reivindicación se aplica cuando un tercero despoja al dueño de la cosa provocando la vulneración de su derecho, así como lo establece en el artículo 568 inciso 1 del Código Civil que determina que es el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las que establece la ley o por voluntad del propietario, esto con el objetivo de amparar al dueño de la cosa que puede ser el único que pudiese disponer y hacer de la cosa corporal o incorporal según su voluntad, es aquí donde no se deja espacio para que un tercero vulnere su derecho que por ley y derecho le corresponde solo al dueño.

La reivindicación opera como un mecanismo de restitución de la posesión de la cosa y que condena a quien se hizo de ella ya sea de buena o mala fe, así mismo el pagar por los daños y perjuicios que hubiere generado durante el tiempo que no pudo el dueño de la cosa disponer de ella, así lo establece el artículo 891 del mismo Código Civil. Determina de la misma forma otros derechos reales, pero existen excepciones a

este requisito dado que el derecho de hipoteca y herencia no se pueden ser restituidos a su dueño a través de la acción reivindicatoria.

También se establece quien podrá reivindicar especificando que será el dueño de la cosa por medio del derecho de dominio, y que no se encuentra en posesión de la cosa por el despojo de un tercero, pero, así como se tiene la legitimidad activa se debe hacer en contra el poseedor actual de la cosa, para que se haga efectiva la restitución.

El código además de brindar protección y garantía para el propietario del derecho de dominio la acción reivindicatoria de dominio, de forma que este mecanismo protege a quien solo es poseedor se tiene la excepción que si este es el caso el poseedor no tendría que probar el dominio, puesto que podría hacerse del mismo a través de la prescripción⁵¹.

Así también contra quien se hará efectivo el proceso de la acción reivindicatoria que es el actual poseedor de la cosa, el mero tenedor, este estará obligado a decir el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene, tiene lugar para aquel que enajeno sin ser dueño de la cosa, no se ejerce contra herederos sino por la parte que se posea de la cosa, para aquel que de poseía de mala fe y que por su culpa se dejó de poseer, de ser una cosa mueble la que se va a restituir, si es el caso que esta se puede deteriorar o perderse el actor podrá pedir el secuestro de la cosa, caso contrario cuando se trate de un inmueble que este continuara en poder del poseedor mientras se dicta sentencia definitiva, es igual en caso de embargos en manos de terceros⁵².

Es a partir de la sentencia definitiva que se conocerán el resultado de ella, que es la restitución de la cosa en el plazo establecido y si se dio el caso de secuestro de la cosa deben pagarse los gastos por su óptima custodia y conservación, en caso de la heredad comprende las cosas que forman parte de ella, aquel poseedor de mala fe estará obligado a retribuir por los daños causados a la cosa, para el poseedor de buena fe este tiene derecho a la restitución de las mejoras y conservación de la cosa,

⁵¹ Artículo 896 Código Civil de El Salvador.

⁵² Artículos 897 al 905 del Código Civil de El Salvador.

con la diferencia que este obtendrá el beneficio antes de contestar la demanda, es por ello que es importante delimitar contra quien será ejecutada la acción reivindicatoria⁵³.

En síntesis, el mismo código será el encargado de determinar los requisitos con los que se deben contar para poder ejercer la acción reivindicatoria de dominio y contra quien, es importante destacar que la reivindicación protege al propietario y el poseedor, estableciendo también aquellas retribuciones entre las partes del proceso que será de acuerdo a lo señalado en la sentencia; siendo de esta forma que la misma legislación brinda los medios necesarios para prevalecer y ser garante de los derechos individuales que como ciudadanos de la república tenemos.

4.3 Código Procesal Civil y Mercantil

Este código determina en su primera parte las garantías y principios procesales con los cuales se rige la acción reivindicatoria, para así evitar la vulneración de derechos, en los cuales se debe regir por los principios determinados en la Constitución, continuo de este que la acción reivindicatoria se hace a través del Proceso Declarativo y su aplicación al tema de investigación será Proceso Declarativo Reivindicatorio de Domino, siguiendo con el precepto de proceso declarativo el artículo 239 dispone que todo proceso que no esté señalado por la Ley con una tramitación especial deberá tramitarse por un Declarativo que corresponda.

Para que esto sea efectivo se debe determinar la materia en la que se trate, y así saber si será un Proceso Declarativo Común o Abreviado, siendo el primero: si es en materia de competencia desleal, propiedad industrial, propiedad intelectual y publicidad, y el segundo cuando se tratase de liquidación de daños y perjuicios, demandas de oposición a la reposición de títulos valores, demandas de disolución y liquidación de sociedades, así como también la nulidad de sociedades; de acuerdo a lo anteriormente dicho se determina que la acción reivindicatoria se llevara a cabo por medio de un Proceso Declarativo Abreviado por la naturaleza de las pretenciones.

⁵³ Artículos 906 al 917 del Código Civil de El Salvador.

Es a través de los medios probatorios que se designan en la acción reivindicatoria de dominio para hacer poder ejercer dicha acción se necesita de un elemento principal que es el reconocimiento judicial que es el reconocimiento por parte del Juez del proceso este es necesario para dictar sentencia⁵⁴, esto relacionado con los requisitos, primero la prueba que el demandante es el dueño de la cosa que se trata de reivindicar el artículo 331 señala que la certificación de la Inscripción en el Registro es un instrumento público que hace plena prueba del dominio del inmueble, segundo que el demandado se encuentre en posesión de la cosa, comprendiendo así a la posesión como dominio aparente sobre el bien y tercero la singularización de la cosa, es decir, la individualización de la cosa o inmueble, , esto según lo establecido en el artículo 390 del Código Procesal Civil y Mercantil⁵⁵.

Deberá cumplir la parte actora con los requisitos de la demanda que se especifican en el artículo 276, esto con el objetivo que cuando se dicte sentencia definitiva cumpla con el principio de congruencia establecido en el artículo 218 que determina que la sentencia deberá ser clara y precisa, así como también que deberá resolver el conflicto para que se dé cumplimiento a las pretensiones que fueron planteadas en el proceso.

4.4 Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Las certificaciones de inscripción en el registro deben cumplir con los requisitos determinados en el artículo 35 de esta ley⁵⁶, los cuales son:

- a) Presentar solicitud por escrito y certificación se extenderá al pie de esta.
- b) La certificación incluirá las notas marginales que tengan asiento que se certifique.

⁵⁴ <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2016/04/B9B4F.HTML>, consultado el 13 de agosto de 2025.

⁵⁵ Código Civil y Procesal Civil Mercantil -2017. San Salvador, El Salvador: Compilación Luis Vásquez López. 4 edición. San Salvador, El Salvador. Editorial Lis, 2017

⁵⁶ Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca D.L N° 838 del 13 de octubre del 2005, D.O. N° 224, Tomo 369 del 1 de diciembre del 2005.

c) Por la falta de título de propiedad original inscrito, tendrá el mismo valor y fuerza la nueva certificación del acta de remate o adjudicación o el nuevo testimonio que para reponerlos expidieren el Juez de 1ª Instancia, Alcalde Municipal, Gobernador, Cartulario o Presidente de la Corte Suprema de Justicia, en su caso, siempre que tuviere al pie, extendida por la oficina del Registro, la razón de la inscripción, por certificación.

d) Si no se pudiera hacer la reposición del título en los casos y por las autoridades y cartularios antes expresados, la certificación literal que, a solicitud de parte, expida el Registrador de la respectiva acta de inscripción, tendrá el mismo valor y producirá los mismos efectos que el título primitivo inscrito.

e) Respecto a los títulos hipotecarios será distinto el proceso.

Esto se relaciona con el artículo 331 del Código Procesal Civil y Mercantil, donde se establece que para que la certificación registral tenga valor probatorio en el proceso debe contener los requisitos antes mencionados y consideran que es una de las pruebas primordiales para ejercer la acción reivindicatoria de dominio.

4.5. TRATADOS INTERNACIONALES

4.5.1. Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH)

En el artículo 17 en sus dos numerales establece “el derecho de propiedad, individual y colectivamente” así también que “nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”, es de esta forma que tanto esta Declaración⁵⁷ como la Constitución y el Código Civil brindan protección y garantía del derecho de propiedad, esto a través de la acción reivindicatoria de dominio, donde este mecanismo engloba tanto al propietario y al poseedor de la cosa de buena fe sobre su calidad de dueño de la cosa.

⁵⁷ Asamblea General de la ONU. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos (217 [III] A). Paris. Recuperado de <http://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/>

4.5.2. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP)

Este pacto⁵⁸ en su artículo 17 numeral 1 establece “nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación” si bien este artículo no cita específicamente el derecho de propiedad o dominio al determinar su vida privada y domicilio se sobre entiende que también su derecho de propiedad, siempre y cuando sea comprobado ser el dueño de la cosa, es así que el segundo numeral dispone que “toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra estas injerencias o ataques”, es aquí donde también se ejerce la acción reivindicatoria de dominio para la restitución de la cosa y condena de quien despoja de la cosa o el bien.

4.5.3. Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José” (CADH)

La Convención Americana sobre Derechos Humanos⁵⁹ en su artículo 21 el numeral 1 dispone que “toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes” también en su numeral dos “ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa” es de esta forma que confirma lo establecido en la carta magna y el Código Civil, estableciendo que la acción reivindicatoria funciona como forma de protección y garantía para el dueño y poseedor pueda recuperar la cosa o bien a su dueño original y condenar al poseedor a restituir por daños y perjuicios.

⁵⁸ Resolución 2200 A, XXI Asamblea General, 23 de marzo de 1976.

⁵⁹ Gaceta Oficial N° 9460 de fecha 11 de febrero de 1978.

CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5. CONCLUSIÓN

En conclusión, con la siguiente investigación sobre la acción reivindicatoria de dominio en el derecho civil salvadoreño y su importancia en el derecho real en la legislación y la sociedad. En el transcurso de este estudio se determina a la Acción Reivindicatoria de dominio como mecanismo de protección y garantía, también es una forma de resolver conflictos entre las partes fungiendo como un elemento de protección para la vulneración del derecho de propiedad o dominio.

Es durante el presente informe que además de desarrollar los requisitos y características se hace referencia a la jurisprudencia determinando los distintos criterios de las cámaras a la hora de resolver conflictos relacionados con el derecho de dominio y que tal es el caso de la acción reivindicatoria de dominio, siendo así que el Proceso Declarativo Común Reivindicatorio de Dominio tenga mayor atención en cuanto a su desarrollo y los involucrados ya sean parte material o técnica en el proceso, esto debido a que si bien este mecanismo busca proteger y garantizar el derecho de dominio, pudiese haber inconvenientes en el transcurso del proceso respecto a los medios probatorios y el cómo serán ofrecidos en el proceso, no hay que olvidar que el objetivo esencial de esta acción es restituir la cosa o bien a su dueño original y que no solo beneficia a quien tiene un título de dominio sino también a quien es solo poseedor de la cosa o bien, ya que este puede llegar a obtener el dominio a través de la prescripción adquisitiva de dominio.

Así mismo el objetivo de esta investigación es facilitar e informar acerca de la acción reivindicatoria de dominio, ya que si bien existen más estudios sobre el mismo tema en El Salvador siempre es tomada en cuenta como un tema secundario no como principal y es lo que se pretende con este estudio el poder brindar información tanto para estudiantes, profesionales del derecho y comunidad en general.

6. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones sirven como propuestas para plantear la identificación de problemas, mejorar aquellos conflictos que generan estos, con el fin de aportar en la resolución de conflictos a través de la acción reivindicatoria de dominio.

Para el Departamento de la Universidad de El Salvador:

Actualización de los medios de Formación Académica:

Optimizar los recursos para el reclutamiento de más especialistas en la materia de derecho civil, así mismo implementar programas actualizados de acuerdo a las leyes vigentes, para que así no sea un impedimento para los futuros profesionales lo relacionado a la acción reivindicatoria.

Fortalecimiento en el desarrollo practico de lo aprendido

Crear espacios para poner en práctica lo aprendido para que de esta forma sea una forma pedagógica de brindar conocimiento a través de las distintas opiniones de quienes participan y facilitar expertos en técnicas de oralidad y manejo de documentos procesales ya que en todo tipo de procesos debe darse a entender de forma clara y precisa, siendo un beneficio tanto para docentes y estudiantes.

Para la Universidad de El Salvador

Desarrollar actualización del pensum

Que sea acorde a las necesidades actuales en conocimiento técnico y practico de los estudiantes, así mismo capacitar a docentes sobre las nuevas tecnologías para brindar conocimientos que sean acordes a la actualidad ya que el derecho todo el tiempo está cambiando y creando nuevas leyes para el beneficio de la población.

Publicidad en materia de educación:

Crear y facilitar medios informativos para la comunidad educativa sobre los derechos que conllevan la acción reivindicatoria de dominio siendo un mecanismo de protección del derecho de propiedad o dominio.

Para la Asamblea Legislativa de El Salvador

Promoción de la Participación Ciudadana

Promover espacios de promoción para la población en general de la acción reivindicatoria de dominio, para así facilitar información del proceso.

Creación de Espacios de Mediación

Promover alternativas para la resolución de conflictos entre las partes que ejecuten la reivindicación de dominio.

Para el Centro Nacional de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

Actualización del Registro

Implementar la actualización de los registros para mayor facilidad al momento de recopilar documentos para usarse como medio probatorios de su propiedad.

Facilitar Portales de Información en las comunidades

Promover canales de información para la comunidad en general sobre los títulos de dominio y posesión, para así prevenir futuros conflictos.

Para la Corte Suprema de Justicia

Capacitaciones Judiciales

El facilitar capacitaciones tanto para los Jueces, Colaboradores Judiciales y Abogados, sobre el Proceso Declarativo Común Reivindicatorio de dominio, esto con el fin de ser garantizado el derecho de propiedad o dominio y así evitar la aplicación errónea del artículo 891 del Código Civil, pues la mayor parte de estos procesos tienen el mismo denominador que los Jueces declaren la improponibilidad de la misma.

7. BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- 1- Arturo A. Rodríguez y Manuel S. Undurraga, Curso de Derecho Civil Tomo II De Los Bienes, Segunda edición, Santiago de Chile 1957.
- 2- David Browning, El Salvador, La Tierra y El Hombre, colección biblioteca popular, volumen N° 49 San Salvador.
- 3- Win Pelupessy, Políticas Agrarias en El Salvador, Editorial EDUCA, San José- Costa Rica, 1998.
- 4- Tratado de Derechos Reales, Arturo Alessandri Rodríguez- Manuel Somarriva Undurraga – A Vodanovic H., Editorial Jurídica de Chile, Santiago de Chile-Chile.
- 5- Eduardo Pallares Portillo, Tratado de las Acciones Civiles, “Comentarios al Código de Procedimientos Civiles”, 2ª Edición, México-Porrúa, 1945.
- 6- José Puig Brutau, Fundamentos del Derecho Civil, Tomo III, Volumen I, Casa Editoras. A, Barcelona, España-Busch, 1971.
- 7- Jorge Angarita Gómez, "Derecho Civil Bienes" Editorial Temis, Santafé de Bogotá, tercera edición Tomo II, octubre de 1989.
- 8- Tesis: El Proceso Declarativo Común de Juicio Reivindicatorio de Dominio, a la Luz del Código Civil, en relación al Código Procesal Civil y Mercantil, (Autor: Henry Geovany Aguirre González) año 2020, UES.
- 9- José F. García, El Juicio reivindicatorio (acción de dominio), 2ª Edición corregida y aumentada, Quito- Ecuador, 1993.
- 10-Arturo Alessandri Rodríguez. “Tratado de Derechos Reales”, 6ª Edición, Tomo II, Santiago de Chile Editorial Jurídica de Chile, 1997.
- 11-Juan Arrea Holguín, Defensa Jurídica de la Propiedad, Guayaquil- Ecuador, Ed. Edino, 1996.
- 12-Guillermo Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Nueva edición actualizada, corregida y argumentada por Guillermo Cabanellas de

las Cuevas, Editorial HELIASTA S.R.L, Primera edición 1979-Undécima edición 1993.

13-Fernando Rozas Vial, Lo Bienes, Artículo de Opinión y Análisis Jurídico sobre los derechos de propiedad fiduciaria de la Corte Suprema de Justicia de la Nación de Argentina, 2004.

14-Raúl Ochoa Carvajal. Bienes, 7ª Edición, Bogotá -Colombia, Editorial Temis, 2011.

15-Luis Alonso Rico Puerta, Defensa del Derecho Real de Propiedad, Editorial, Universidad de Medellín- Colombia.

16-Eduardo J. Couture, Vocabulario Jurídico, Depalma Buenos Aires- Argentina, 1983.

17-Pekelis, "Azione" en Nuovo Digesto Italiano, Calamandre, "Relativita del concetto di azione", cit., en Riv, Dir. Proc. Civ., 1939 (hay traducción española de Sentis Melendo, cit. Supra) tomado de la referencia de Víctor Fairèn Guillén, Teoría General del Derecho Procesal.

18-Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, Curso de Derecho Civil, Los Bienes y los Derechos Reales, redactadas, ampliada y puesta al día por Antonio Vodanovic H., Tercera Edición, Editorial Nascimento, Santiago de Chile-Chile, 1974.

19-Tesis Doctoral, Bito Aguilar, El Pago de lo no Debido, San Salvador-El Salvador, noviembre de 1969.

20-Diccionario Panhispánico del derecho jurídico, Real Academia Española.

LEYES Y TRATADOS

- 1- Constitución de la República de El Salvador, 1983, D.L. N° 38, D.O. N.º 234, Tomo N° 281.
- 2- Código Civil de la Republica de El Salvador, Asamblea Legislativa, 1859.
- 3- Ley Básica de la Reforma Agraria, D. L. 153, D. O. N° 228, Tomo 265 del 5 de marzo de 1980.
- 4- Código Procesal Civil y Mercantil, El Salvador, 2008.
- 5- Código Penal de la Republica de El Salvador, DL N° 1030 de 26 de abril de 1997; DO. 105, 20 de abril de 1998.
- 6- Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca D.L N° 838 del 13 de octubre del 2005, D.O. N° 224, Tomo 369 del 1 de diciembre del 2005.
- 7- Asamblea General de la ONU. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos (217 [III] A). Paris. Recuperado de <http://www.un.org/en/universal-declaration-human-rights/>
- 8- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos Resolución 2200 A, XXI Asamblea General, 23 de marzo de 1976.
- 9- Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José”, Gaceta Oficial N° 9460 de fecha 11 de febrero de 1978.

JURISPRUDENCIA

- 1- Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente, Santa Ana, referencia: INC-APEL-29-07-03-16 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2016).
- 2- Sentencia Definitiva de las nueve horas con diez minutos de veintiuno de mayo de dos mil tres, Cámara Primera de lo Civil de la 1º. Sección del Centro, San Salvador-El Salvador, Ref.: 141-4DC2-2003.
- 3- Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente, Santa Ana, Corte Suprema de Justicia, referencia: INC-APEL-29-07-03-16, del día veinticinco de abril del año dos mil dieciséis.

- 4- Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, San Salvador, emitida a las diez horas con veintisiete minutos del uno de noviembre del dos mil diecinueve, ref.: 72-CAC-2019.

SITIOS WEB

- 1- <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/20102019/2016/04/B9B4F.HTML>,
- 2- <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/20102019/2011/08/9297F.HTML>

8. ANEXO

8.1. 14-CAC-2018

SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las diez horas veinticinco minutos del diecisiete de diciembre de dos mil dieciocho.

El recurso de casación en análisis, ha sido interpuesto por el abogado B. de J. Á., actuando como apoderado general judicial de la señora AST, impugnando la sentencia pronunciada a las catorce horas del veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, por la Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente, con sede en San Miguel, que resuelve en apelación la sentencia pronunciada a las once horas del veintiséis de abril de dos mil diecisiete, por el Juzgado Tercero de Familia de San Miguel, en los juicios civiles ordinarios acumulados, el primero Juicio Civil Ordinario Reivindicatorio, promovido por el doctor J. G. A. A. como apoderado del señor JAAR contra la señora AST y el segundo Juicio Civil Ordinario de Nulidad de Escritura Pública de Compraventa y R., promovido por el licenciado P.A.G.R. y continuado por J.A.V.A. y por último por el licenciado E.A..M., como apoderados del señor EICG contra el señor JAAR en su calidad de administrador y representante de la sucesión como heredero universal del causante señor NA representado por medio de su apoderado general judicial doctor J. G. A.A. sustituido por el licenciado H..M.V. y continuado por los licenciados D..O.A.M. y L..A.D. A..

Han intervenido en el presente juicio ambas partes por medio de sus apoderados y en casación lo han hecho el licenciado B. de J.A. como apoderado general judicial de la señora AST y el licenciado Manuel A.S.B. como apoderado del señor EICG.

CONSIDERANDO:

I- El fallo de Primera Instancia se lee: «POR TANTO: Con base en los considerandos expresados, disposiciones legales citadas, y con fundamento a lo establecido en los Arts. 2, 11, 22, 23 Cn.; A. 63, 188, 326 y sgts Com., 1319, 1552 C.C. 421 y 439 Pr. C. A. nombre de la Republica de El Salvador; FALLO: PRIMERO: a)) HA LUGAR A LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO, alegado por el demandante señor J.A.A.R. como Heredero Universal del señor NA, y por ende ORDENASE a la señora AST, a restituirle al expresado señor el inmueble descrito en la demanda de folios 1 y 2. Por estar probada la pretensión del señor JAAR, respecto a los actos de posesión que ejerce la señora AST, también de generales antes dichas, ya sea por su propia persona o por otro en su nombre, siendo el inmueble a restituir y que se describe así: ""UNA PORCIÓN DEL INMUEBLE SITUADO EN LA HACIENDA MIRAFLORES, DE LA JURISDICCIÓN Y DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL, LA CUAL ES DE UN ÁREA APROXIMADA DE DIECISIETE HECTÁREAS CINCUENTA ÁREAS EQUIVALENTES A VEINTICINCO MANZANAS Y DE LOS LINDEROS SIGUIENTES: AL ORIENTE: CON PROPIEDAD DE MAC ANTES DE NA; AL NORTE: CON RESTO DEL TERRENO DEL SEÑOR JAAR Y CON PROPIEDAD DE ZRA; AL PONIENTE: CON ZRA Y CON NPD, CALLE A LOS RANCHOS DE POR MEDIO; Y AL SUR: CON PROPIEDAD DE NPD, LÍNEA FÉRREA DE POR MEDIO. Y b)) NO HA LUGAR A LA EXCEPCIÓN PERENTORIA DE INEPTITUD DE LA DEMANDADA alegada y opuesta por la señora AST, puesto que la demanda entablada por la parte demandante, está supeditada a lo mencionado en el Art. 191 Pr. C. SEGUNDO: a))DECLARASE INEPTA LA PRETENSIÓN DE NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA, de compraventa I. en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, al Número *****, del Libro *****, de Propiedad del Departamento de San Miguel, que pretende el señor EICG.- por no haber legítimo contradictor al no estar completamente integrada la parte demandada y en consecuencia no se resuelve la excepción de prescripción de la acción de nulidad planteada por el doctor J..G..A. ARAUJO.-b)) NO HA LUGAR A LA ACCIÓN REIVINDICATORIA, interpuesta por el señor EICG, en contra del señor JAAR, respecto del inmueble descrito en la demanda de folios 251, 252, 253, 254 y 255; de la segunda pieza, por no haberse establecido

por el demandante los presupuestos para acceder a dicha pretensión.- c)) NO HA. LUGAR A LA TERCERÍA DE DOMINIO EXCLUYENTE interpuesta por el señor EICG, de generales antes expresadas por las mismas razones que se dieron para la ineptitud de la demanda y del literal anterior y por consiguiente no se puede entrar a valorar la nulidad alegado.- d)) Al quedar firme la presente líbrese oficio al Registro de La Propiedad Raíz e Hipotecas de lo Primera Sección de Oriente, a efecto de cancelar la Anotación Preventiva de la demanda inscrita al Número *****, Libro *****, páginas ***** a la *****; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este Departamento.- y e)) CONDENASE a los señores AST y EICG, al pago de los costas procesales de esta Instancia Art. 439 Pr. C.- HÁGASE SABER.» (sic)

II- El fallo de Segunda Instancia textualmente se lee: «POR TANTO: De conformidad a las consideraciones hechas., disposiciones legales citadas y Arts. 1089 y 1090 Pr. C. a nombre de la República de El Salvador. DIJERON: CONFIRMASE en su totalidad la sentencia venida en apelación, pronunciada por lo señora Juez Tercero de Familia de esta ciudad o las once horas del día veintiséis de abril del año dos mil diecisiete, con las fundamentaciones hechas por este tribunal; y CONDENASE a la parte apelante, en las costas del recurso. Oportunamente vuelva los autos al Tribunal de origen con la certificación respectiva NOTIFÍQUESE» (sic)

III- En el recurso interpuesto por el licenciado B. de J.Á. se afirma que la Cámara ha interpretado erróneamente el Art. 891 C.C. El recurrente hace descansar la errada interpretación del Art. 891 C.C. por parte de la Cámara, en el hecho de que ésta incluye supuestos de singularización del inmueble a reivindicar que no están comprendidos dentro del alcance de la norma relacionada. Dice el recurrente que la Cámara al momento de singularizar el inmueble objeto del litigio ha dicho que tanto con la demanda como con la inspección practicada por la juez A quo se ha logrado su identificación, pero que realmente de la escritura de remediación del derecho proindiviso que corresponde a la parte actora y que recae sobre una parte acotada dentro del inmueble general, la cual ha sido inscrita a favor del actor, pero no en cuanto al acotamiento y que ha sido presentada en juicio, se advierte precisamente que el

inmueble se encuentra en proindivisión no constituyendo, entonces, cuerpo cierto como lo ha dicho la Cámara.

IV- Esta Sala, por auto de las diez horas cinco minutos del veinticinco de junio de dos mil dieciocho, resolvió: «Por las razones expuestas, esta Sala RESUELVE: A) ADMÍTASE el recurso de que se trata; y B) Pase el proceso a la Secretaría de esta Sala, para que las partes presenten sus alegatos, dentro del término de ocho días contados desde el siguiente al de la notificación respectiva. Art. 14 Ley de Casación; y, e) Tome nota la Secretaría de los lugares y rodios técnicos señalados para recibir actos de comunicación. NOTIFÍQUESE.»

V- COMPENDIO DEL CASO:

El doctor J.G.A.U., actuando como apoderado del señor JAAR, demanda a la señora AST en Juicio Civil Reivindicatorio. Dice el abogado demandante que su representado es propietario de un inmueble de naturaleza rústica inscrito a su favor por traspaso por herencia bajo el número ***** del Libro ***** de Propiedad de San Miguel, el inmueble relacionado formó parte de la Hacienda Miraflores, ubicada en el Cantón Miraflores, jurisdicción de San Miguel, y es de una capacidad superficial de TREINTA HECTÁREAS CINCO MIL OCHOCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS equivalentes a CUARENTA Y TRES MANZANAS SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN VARAS CUADRADAS VEINTISÉIS CENTÉSIMOS DE VARA CUADRADA. Según el demandante la señora AST ha tomado posesión de DIECISIETE HECTÁREAS CINCUENTA ÁREAS, alegando ser propietaria por herencia de dicho inmueble sin presentar documento alguno que lo compruebe. La parte actora valúa la porción antes indicada en CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DÓLARES CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. La demanda fue contestada en sentido negativo y se alegó la excepción perentoria de ineptitud de la demanda por estar el inmueble reclamado en proindivisión y considerar la parte creo haber sido demandada dos veces por los mismos hechos. Compareció también dentro del juicio el licenciado P.A.G.R. como apoderado del señor EICG, interponiendo tercería de dominio excluyente.

Se acumuló al proceso existente el Juicio Civil Ordinario de Nulidad de Escritura y R. promovido por el licenciado P.A.G.R. como apoderado del señor EICG.

En Primera Instancia se falló a favor de la acción reivindicatoria alegada por el señor JAAR como Heredero Universal del señor NA y se ordenó a la señora AST la restitución del inmueble sometido a litigio. Se procedió, también, a declarar inepta la pretensión de nulidad de la escritura de compraventa pedida por el señor EICG por no haber legítimo contradictor y se dictó no haber lugar a la acción reivindicatoria interpuesta por el señor CG contra el señor JAAR. En Segunda Instancia, la Cámara confirmó la sentencia impugnada. Debido al desacuerdo con dicho fallo, el licenciado Benedicto de J.Á. como apoderado de la señora AST recurre en casación por el motivo y disposición infringida relacionada con anterioridad.

VI- ESTUDIO DEL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO. MOTIVO DEL RECURSO: INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DEL ART. 891 C. C.

El licenciado B. de J.Á., sostiene en su escrito de casación que la Cámara ha interpretado erróneamente el Artículo 891 C.C. pues esta incluye supuestos de singularización del inmueble a reivindicar que no están comprendidos dentro del alcance de la norma relacionada. La situación radica -dice- en que la parte actora pretende reivindicar un inmueble del cual es propietario proindiviso, según consta en la escritura de remediación que ha presentado dentro del proceso y que ha sido inscrita a su favor, pero con exclusión de la parte acotada. El inmueble se reclama como cuerpo cierto y no como cuota, de manera tal que al concepto de singularización a que se refiere el Art. 891 C. se le da un alcance que no posee. La Cámara por su parte, ha dicho que se ha singularizado el inmueble pues se ha señalado la porción de terreno a reivindicar, para hacer esta afirmación la Cámara parte de dos elementos, el primero lo constituye la demanda en la que -dice- se ha determinado la porción de terreno que pide la actora se reivindique, el segundo elemento lo constituye la inspección practicada y que arroja que el inmueble es el mismo cuya reivindicación se pide. Esta Sala observa que la Cámara guardó silencio en cuanto a la remediación presentada por la actora junto con la demanda y en la que claramente se establece que el demandante es dueño de un derecho proindiviso equivalente a las cinco

séptimas partes de un inmueble rústico, siendo que la remediación a que se refiere la escritura presentada recae sobre una parte acotada referente a ese derecho proindiviso. El instrumento de remediación expresamente dice que surte efectos únicamente entre las partes no así registralmente por ser un inmueble acotado. La escritura en mención incomprensiblemente y sin ningún sentido se inscribió con la razón de que se excluye la parte acotada por tratarse de derecho proindiviso, es decir que se trata de una remediación que a pesar de no ser inscribible se procedió a asentarla en el Registro respectivo. De lo dicho con claridad se infiere que la Cámara ha rebasado el alcance del concepto de singularización a que se refiere el Art. 891 C.C., dotándolo de un contenido que no le corresponde, pues inexplicablemente consideró que dentro de la singularización cabía reivindicar un inmueble como cuerpo cierto a pesar de no serlo y sin haberse mucho menos alegado la reivindicación de cuotas que sí permite la ley, basta para ello remitirse al Art. 894 C.C. Con facilidad se concluye que la pretensión de la parte actora ha sido planteada de manera defectuosa y ya jurisprudencialmente se ha establecido que el error en la vía utilizada para el ejercicio de la pretensión da lugar a la ineptitud, en este caso ésta surge de la reclamación de un bien inmueble en juicio reivindicatorio como cuerpo cierto del cual el actor es propietario en cuotas, lo que si bien podría dar lugar siempre a un juicio reivindicatorio la pretensión tendría que ser planteada en términos diferentes. Habiendo incurrido la Cámara en el vicio que se le atribuye procede casar la sentencia y así se declarará.

POR TANTO: De acuerdo a las razones expuestas, disposiciones legales citadas y artículos 421, 422, 428, 432 Pr. C. y 18 de la Ley de Casación, a nombre de la República, la Sala FALLA: A) Casase la sentencia definitiva de que se ha hecho mérito, habida cuenta el razonamiento subrayado en los considerandos respectivos; B) Declárase INEPTA la demanda intentada por el doctor J.G.A.A., en su concepto de apoderado general judicial del actor señor JAAR. C) Condénase a la parte demandante a las costas procesales generadas en las instancias y en el presente recurso, y en los daños y perjuicios a que hubiera lugar. Devuélvase los autos al Tribunal de origen, con certificación de esta sentencia, para los efectos de rigor. Expídase la ejecutoria de ley. HÁGASE SABER. -

A.L. JEREZ. -----R.C.C.E.M.B..S.-----PRONUNCIADO
 POR LOS MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN. -----KRISSIA REYES. -----
 --SRIA. INTA.-----RUBRICADAS.

9. GLOSARIO

Acción: 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 este derecho⁶⁰.

Bienes: todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles.

Bienes inmuebles: o bienes raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo.

Demanda: es aquella que se presenta cuando tras un conflicto entre particulares, la persona perjudicada espera se le resuelva y se le retribuyan los daños por medio de indemnización por daños y perjuicios, así también el reconocimiento de sus derechos⁶¹.

Derecho de Dominio: el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario⁶².

Dominio: el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.

Poseción: es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

⁶⁰ Guillermo Cabanellas, Diccionario de Ciencias Jurídicas, pág. 372.

⁶¹ <https://www.occident.com/canal/autonomos-pymes/post/que-es-demanda-civil-y-requisitos>

⁶² Artículo 568 del Código Civil.

Reconvención: es una figura procesal mediante la cual se le permite al demandado la promoción de una pretensión contra la persona que lo ha demandado, para que sea tramitada dentro del mismo proceso, sin que se incurra en una dilación indebida de la pretensión principal, para ello es necesario que se sigan las reglas de la acumulación de pretensiones en el sentido que deberán de ser conexas en cuanto a sujeto, objeto y causa, así como deberán de ser pretensiones que puedan ser conocidas por un mismo juez en cuanto a su competencia en razón de la materia⁶³.

Reivindicación: 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.

Tradición: 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.

⁶³<https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/20102019/2011/08/9297F.HTML>, consultado 13 de agosto de 2025.

10.DERECHOS DE AUTOR

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de orígenes respectivas (La Acción Reivindicatoria de Dominio en el Derecho Civil salvadoreño), Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra.

Yenifer Elizabeth Soto Bolainez, 2025.