

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

ANÁLISIS JURÍDICO-HISTÓRICO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN GUATEMALA  
TESIS DE GRADO

**MARIA ISABEL VELASQUEZ COTI**  
CARNET 970707-58

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

ANÁLISIS JURÍDICO-HISTÓRICO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN GUATEMALA  
TESIS DE GRADO

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

POR  
**MARIA ISABEL VELASQUEZ COTI**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

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

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

**NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**  
LIC. AURY ARMINDA LOPEZ HERRERA

**TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**  
LIC. MARIO EFRÉN LAPARRA ANGEL

## **AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO**

DIRECTOR DE CAMPUS: P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.

SUBDIRECTOR DE INTEGRACIÓN  
UNIVERSITARIA: P. JOSÉ MARÍA FERRERO MUÑIZ, S.J.

SUBDIRECTOR ACADÉMICO: ING. JORGE DERIK LIMA PAR

SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO: MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ

SUBDIRECTOR DE GESTIÓN  
GENERAL: MGTR. CÉSAR RICARDO BARRERA LÓPEZ

*Licda. Aury Arminda López Herrera  
Abogada y Notaria  
Oficina Profesional: 3era calle 13-69 zona 3  
Quetzaltenango, Guatemala, C.A.  
Teléfono 57226421*

Quetzaltenango, 24 de noviembre de 2012

Ing. Derick Lima  
Coordinador Académico.  
Universidad Rafael Landívar  
Campus Quetzaltenango.

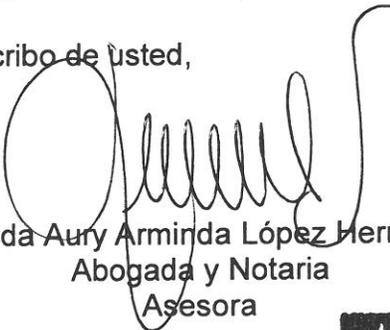
Respetable Ingeniero:

Por este medio tengo el agrado de dirigirme a usted con la finalidad de informarle que en base al nombramiento que se me hiciera, he asesorado el trabajo de tesis titulado: **ANÁLISIS JURÍDICO – HITÓRICO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN GUATEMALA** elaborado por la estudiante: **MARÍA ISABEL VELÁSQUEZ COTÍ**, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, con los títulos de Abogado y Notario.

Razón por la cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para el presente trabajo y le solicito se sirva nombrar Revisor de Fondo correspondiente; presentando a la señora **VELÁSQUEZ COTÍ** mis felicitaciones por su responsabilidad en el desarrollo de la investigación, misma que es un valioso aporte para los estudiantes y profesionales del derecho.

Sin otro particular, me suscribo de usted,

Atentamente

  
Licda Aury Arminda López Herrera  
Abogada y Notaria  
Asesora

**AURY ARMINDA LOPEZ HERRERA**  
**Abogada y Notaria**



Universidad  
Rafael Landívar  
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 071-2013

### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante MARIA ISABEL VELASQUEZ COTI, Carnet 970707-58 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07486-2013 de fecha 3 de julio de 2013, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

ANÁLISIS JURÍDICO-HISTÓRICO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN GUATEMALA

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 3 días del mes de junio del año 2015.

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



## **Dedicatoria**

**A Dios:** Infinitas gracias por darme la vida, por mi familia y todo cuanto me has dado, siento una enorme gratitud contigo Señor por acompañarme a lo largo de mi carrera ser siempre mi fortaleza y mi refugio.

**A mis Hijos:** Carlitos y Andresito por haberme dado las fuerzas para seguir adelante, para mejorar y aprender cada día, ustedes son las razones por las que continúo luchando y estoy muy agradecida con Dios por tenerlos junto a mí.

**A mis Padres:** Por su esfuerzo, dedicación y entera confianza, gracias por su apoyo y orientación para poder realizarme en mis estudios y en mi vida y sobre todo por el amor tan grande que me han dado.

**A Luis Fernando  
Velásquez:**

Muchas gracias por tu apoyo, amor, comprensión y por acompañarme en los buenos y malos momentos así como ser un incentivo en mi vida.

**A mis Hermanas:** Cory, Magnolia, Shen y Yasmin; Por brindarme su cariño y apoyo en todo momento y por demostrarme su afecto incondicional. Como las ramas de un árbol crecemos en diferentes direcciones pero nuestra raíz es una sola.

**A mi Familia  
y Amigos(as):**

Por siempre estar a mi lado y formar parte de mi vida, un especial agradecimiento.

## Índice

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>4</b>
<b>LA POSESIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1 Generalidades.....	4
1.2 Etimología y antecedentes históricos.....	5
1.3 Definiciones.....	6
1.3.1 Definiciones doctrinales.....	6
1.3.2 Definiciones legales.....	9
1.4 Naturaleza jurídica.....	10
1.4.1 En el Derecho Romano.....	11
1.5 Clases de posesión.....	14
1.5.1 Clases de posesión desde el punto de vista doctrinario.....	14
1.5.2 Clases de posesión según el Código Civil guatemalteco.....	16
1.6 Elementos de la posesión.....	19
1.6.1 El corpus.....	19
1.6.2 El animus.....	19
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>20</b>
<b>DERECHO DE PROPIEDAD.....</b>	<b>20</b>
2.1 Generalidades.....	20
2.2 Definición.....	20
2.3 Objeto de la propiedad.....	22
2.4 Limitaciones a la propiedad.....	23
2.5 La propiedad como derecho natural.....	24
2.6 Derechos reales.....	25
2.6.1 Características de los derechos reales.....	26
2.6.2 La ocupación como fundamento de la propiedad.....	26
2.7 Naturaleza de la propiedad.....	27
2.8 Teorías sobre la propiedad.....	27

2.8.1	Teorías clásicas.....	27
2.8.2	Teorías modernas.....	28
2.9	Evolución histórica.....	28
2.9.1	Época primitiva.....	28
2.9.2	Época romana.....	29
2.9.3	Edad media.....	29
2.9.4	Edad moderna.....	30
2.9.5	Época actual.....	30
2.10	Modos de adquirir la propiedad.....	30
2.10.1	Ocupación.....	31
2.10.2	Por la ley.....	32
2.10.3	Por sucesión hereditaria.....	32
2.10.4	Por donación.....	32
2.11	Modos de extinción de la propiedad.....	32
<b>CAPÍTULO III.....</b>		<b>34</b>
<b>EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA.....</b>		<b>34</b>
3.1	Antecedentes históricos de la titulación supletoria en Guatemala.....	34
3.2	Historia de la tenencia de la tierra en Guatemala.....	39
3.2.1	Época pre-colonial.....	39
3.2.2	Época colonial.....	40
3.2.3	Época independiente.....	41
<b>CAPÍTULO IV.....</b>		<b>43</b>
<b>TITULACIÓN SUPLETORIA.....</b>		<b>43</b>
4.1	Definición.....	43
4.2	Clasificación de la titulación.....	44
4.2.1	Titulación ordinaria.....	44
4.2.2	Titulación supletoria, concepto y generalidades.....	45
4.2.2.1	Naturaleza jurídica del trámite de la titulación supletoria.....	45
4.2.2.2	Elementos.....	46

4.2.2.3	Efectos.....	47
4.2.2.4	El derecho a obtener la titulación supletoria.....	47
4.2.2.5	Trámite.....	49
4.2.2.6	Regulación legal.....	51
<b>CAPÍTULO V.....</b>		<b>54</b>
<b>PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....</b>		<b>54</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>		<b>63</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>		<b>65</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>		<b>67</b>
<b>ANEXOS.....</b>		<b>70</b>

## **Resumen**

La investigación desarrollada planteó como objetivo general el establecer la evolución histórica que en la legislación guatemalteca ha tenido la institución jurídica de la titulación supletoria, a través de la recopilación de referencias bibliográficas, se logró establecer que, desde la época de la colonización y aún antes de ésta, esta institución jurídica ha evolucionado hasta llegar a convertirse en una de trascendental importancia en la legislación guatemalteca, sobre todo si se toma en cuenta la forma en que la mayoría de guatemaltecos poseen la tierra, especialmente en el área rural.

Documentado el marco teórico, analizada la evolución de la titulación supletoria en la legislación guatemalteca, se recomendó considerar la importancia de esta institución, y que se dote de certeza jurídica a quienes son poseedores, por lo que es importante actualizar la ley de Titulación Supletoria a través de la reforma legal, para adecuarla a la realidad nacional.

## INTRODUCCIÓN

La investigación que a continuación se desarrolla, pretende evidenciar la evolución histórica que a través del devenir de los años ha tenido en el país la institución de la titulación supletoria, tema que se considera importante documentar, sobre todo si se toma en cuenta que en Guatemala, la tenencia de la tierra en muchos lugares y especialmente en el occidente del país, es a través de la posesión.

Desde antes de la invasión española a tierras del nuevo mundo, la forma en que se distribuía la tierra dentro de la civilización maya, era a través de cacicazgos, en donde el cacique era dueño y debido al sistema esclavista, la explotación era colectiva; además existían las tierras comunales, que eran poseídas por personas con grados de parentesco; la tierra estaba mal distribuida desde esa época. Posteriormente con la invasión española, la independencia de España y los acontecimientos históricos sucedidos en el país en su desarrollo político y legal, la situación de la tenencia de la tierra ha sufrido pocos cambios.

De esta cuenta el antecedente histórico de la regulación legal de la titulación supletoria en el país, se remonta a una ley emitida por extranjeros el 20 de noviembre de 1578 por medio de la cual los invasores se aseguraban un título que evidenciaba la propiedad que tenían sobre las tierras arrebatadas a los pueblos originarios de los lugares invadidos; posteriormente con el devenir del tiempo, la situación fue cambiando, aunque no de manera sustancial y es finalmente como consecuencia de estallidos sociales por acontecimientos históricos acaecidos en el país, que bajo la presión popular porque se regularan los derechos posesorios de los sectores poblacionales vulnerados en su derecho, que el 19 de junio de 1978 se publica el Decreto número 31-78 del Congreso de la República, el cual suspendió todo trámite de diligencias de titulación supletoria por los abusos cometidos; posteriormente a través del Decreto 49-79 que contiene la Ley de Titulación Supletoria, emitido un 26 de julio del año 1979 la cual reflejaba la realidad del país en esos momentos, es que se dio fin a la suspensión temporal que fuera

decretada un año antes; la ley ha sufrido modificaciones, por medio del Decreto 60-82, el cual reguló la época de gobierno de facto en el país, el cual quedó sin validez al entrar en vigencia la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985; nuevamente el Decreto 128-85 introdujo modificaciones a la Ley de Titulación Supletoria.

Como puede apreciarse, es de suma importancia el conocer y analizar la Ley de Titulación Supletoria a través de su devenir histórico, puesto que en Guatemala el tema de la tenencia de la tierra es escabroso, y resulta trascendental el proteger a los poseedores de bienes a través de la inscripción de esa posesión en el Registro respectivo, para evitar no sólo que sea despojados, sino nuevos estallidos sociales en el país; si la titulación supletoria es un medio para legalizar la posesión que se ejerce sobre un bien inmueble en este caso concreto; no se encuentra explicación del porqué a la fecha, la Ley de Titulación Supletoria, permanece estancada y sin cambios sustanciales que se adecuen al contexto del país en estos momentos.

Dentro del contenido teórico del trabajo desarrollado, se documentan varias instituciones del derecho civil que se relacionan estrechamente con la titulación supletoria, tal es el caso de la posesión, que como señala el autor Cabanellas Guillermo: "Poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento material o animus, la creencia y el propósito de tener la cosa como propia, y un elemento físico o hábeas, la tenencia o disposición efectiva de un bien material; con ello manifiesta que no basta con estar detentando algo, o que no basta con tener algo, sino que es necesario querer detentarlo y tenerlo; sentir el derecho de ejercerlo, es una situación del que ejerce de hecho prerrogativas ajenas a un derecho y se comporta como su titular verdadero"; además el tema relacionado al derecho de propiedad que para Valverde, Calixto, es: "La propiedad es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos por la ley o la concurrencia de los derechos de otros"; el tercer capítulo hace referencia a la evolución histórica de la titulación supletoria, haciendo un recorrido por el devenir

histórico de la institución, así como el análisis de su desarrollo; seguidamente se aborda el tema de la titulación supletoria como trámite en sí, de la cual el autor Alvarado, Marvin, da una definición apropiada al medio guatemalteco al indicar que: Es el procedimiento por medio del cual, los poseedores legítimos de tierras que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad en Guatemala, llenando lo requisitos exigidos en el ordenamiento civil sustantivo para la posesión y los específicos de la Ley de Titulación Supletoria, a través del auto que aprueba el procedimiento de titulación supletoria obtienen título supletorio el cual sirve para inscribir en el Registro General de la Propiedad, el derecho de posesión sobre el bien inmueble poseído; el marco teórico abarca como se ha señalado, aspectos importantes que enriquecen la investigación, que se considera un aporte importante sobre el tema y un documento de consulta para futuras investigaciones sobre el mismo tema, ya que sus resultados son susceptibles de aplicarse en todo el país, es de hacer referencia a que se contó con el apoyo de textos bibliográficos suficientes para el desarrollo del marco teórico.

Se plantearon como objetivos de investigación general: la evolución histórica que en la legislación guatemalteca ha tenido la institución jurídica de la titulación supletoria; y como específicos: analizar las causas por las cuales surge en la legislación guatemalteca la institución jurídica de la titulación supletoria y su ubicación dentro de ésta; documentar un estudio comparativo de la forma en que se tramita la titulación supletoria en la legislación guatemalteca, desde sus orígenes a la fecha; verificar el avance de la regulación legal de la institución jurídica de la titulación supletoria en la legislación guatemalteca desde sus orígenes a la época moderna; y evidenciar la necesidad de garantizar la seguridad jurídica de la institución de la titulación supletoria, a través de la reforma legal de la ley que la regula. Dentro de la investigación surge la interrogante: ¿Cuál ha sido la evolución histórica de la institución jurídica de la titulación supletoria en la legislación guatemalteca?, para responder a la misma la modalidad de la investigación fue monografía histórico-jurídica; de esta cuenta, se estructuró un marco teórico desglosado en capítulos, donde se abordaron temas de interés para el logro de los objetivos de investigación.

# CAPÍTULO I

## LA POSESIÓN

### 1.1 Generalidades

Como es sabido, la posesión es aquella institución jurídica por la que una persona, sin ser el propietario legítimo de un inmueble, puede al llenar ciertos requisitos establecidos en la ley, ser el propietario de éste.

En Guatemala, la posesión es una institución de gran importancia, debido a que, en muchas comunidades del interior del país, la población es en su mayoría de ascendencia maya, por costumbre o cultura se posee la tierra, y se traslada a los herederos esa posesión, lo que provoca inseguridad jurídica para éstos, como señala Guzmán, Pedro: “Los pueblos indígenas han procurado mantener su cultura y creencias, pero de alguna manera las han tenido que transformar y adaptar a las circunstancias actuales y a las políticas, no obstante, el objetivo primordial será el de mantener sus principios fundamentales y su propio derecho, que se ocupa entre muchas cosas, de la tenencia de la tierra”<sup>1</sup>.

Posesión en el ordenamiento jurídico, es la situación fáctica de la tenencia o disfrute de una cosa por la misma persona con la intención de haberla como propia”<sup>2</sup>.

La posesión, se puede considerar como una de las instituciones del derecho civil que ha sido ampliamente estudiada, por ser un estado de hecho, que es tolerado y protegido por el orden jurídico interno de los Estados; varios sistemas han analizado a lo largo de la historia del derecho a esta institución; en el Derecho Romano, se le vio con un sentido intencionalista, pues la intención del poseedor contaba; en el

---

<sup>1</sup> Guzmán, Pedro. Estudio sobre la situación de la tenencia de la tierra y los problemas de la actividad notarial en los medios rurales. Tesis Maestría en Derecho Notarial. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2009. Página 87

<sup>2</sup>Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Posesión. Décimo cuarta Edición. Editorial Porrúa. México. Página 55

Derecho Alemán, se le analizó con un sentido objetivo, al ser considerado un poder de hecho; y en Derecho Canónico, con un sentimiento eminentemente humanitario de amparo a los poseedores.

## **1.2 Etimología y antecedentes históricos**

El término posesión, fue utilizado por los españoles en época de la invasión y es una de las figuras más complejas del derecho privado, puesto que no únicamente se relaciona con otros derechos y el derecho de propiedad, sino con la tenencia de la tierra en muchos lugares del país.

Al relacionar la posesión con otros derechos, se hace referencia al hecho de que se puede tener algo en posesión y no por ello ser el legítimo propietario, un ejemplo claro sería como el de la cosa dada en usufructo; se habla de la relación con el derecho de propiedad, porque poseer un bien es algo inherente o efectivo del propietario; y finalmente se refiere a la mera tenencia, puesto que quien tiene el poder una cosa, puede llegar a tener posesión sobre esa misma cosa.

La palabra possidere de la cual se deriva, contiene además la palabra sedere o sentarse, sentarse o asentarse en una cosa; de acá deriva la definición de posesión como el poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de retenerla y disponer de ella como si fuere de la propiedad de ella.

El vocablo deriva del latín possessio, -onis, que se refiere al acto de poseer o tener una cosa corporal con el ánimo de conservarla para sí o para otro; poseer cosas incorpóreas aunque en rigor no se posean.

Es la posesión tan antigua como la humanidad misma; es de recordar que para subsistir, el hombre se posesionó inicialmente de los animales, posteriormente tuvo la necesidad de cultivar la tierra y es de ahí donde nace la posesión de ésta para el uso y disfrute; la concepción clásica de la posesión, se refería al hecho de que tener una cosa como si el poseedor fuera el legítimo y verdadero dueño.

Según señala el escritor Valverd, Calixto: “La posesión era reconocida en el Derecho Romano por el ánimo de dominio sobre la cosa, la posesión tenía un carácter materialista que significaba un poder análogo sobre la propiedad de las cosas, más tarde se extendió este concepto a los derechos reales, pues la posesión de estos, era en cierto modo anómala y se le llamó casi posesión”<sup>3</sup>.

No se debe olvidar, que el Derecho Romano se dejó influenciar por el Derecho Canónico, por lo que posteriormente la posesión fue estudiada además como derecho personal y a las dignidades y oficios eclesiásticos; pero en la actualidad se ha retomado el rumbo, y las corrientes modernas han sido más realistas y objetivas en el estudio de la posesión.

### **1.3 Definiciones**

Al traer un poco de historia antes de dar definiciones sobre la institución de la posesión, se debe recordar que en el Derecho Romano, la posesión se refería a un poder físico o relación de hecho, a diferencia de la propiedad que era considerada como un poder jurídico sobre las cosas

#### **1.3.1 Definiciones doctrinales**

Muchos tratadistas han definido la posesión, a continuación se detallan algunas de las definiciones dadas por éstos:

Se lee en el Diccionario de la Real Academia Española: “Cosa poseída, y especialmente fincas rústicas. Territorio situado fuera de las fronteras de una nación, pero que le pertenece por convenio, ocupación o conquista; situación de poder de hecho sobre las cosas o los derechos, a la que se otorga una protección jurídica provisional que no prejuzga la titularidad de los mismos. La que se tiene sobre una cosa o un derecho con ánimo de dueño o de titular legítimo, y que permite adquirir la

---

<sup>3</sup> Valverde, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. Parte Especial. Derechos Reales. 4ª. Edición. Tomo II. Editorial Talleres Tipográficos Cuesta MaciasPicabea. Valladolid, España. 1999. Página 300.

propiedad o titularidad por su ejercicio prolongado en el tiempo mediante usucapión”<sup>4</sup>.

Señala Cabanellas, Guillermo “Tenencia, detentación, goce o ejercicio de un derecho, bien o cosa poseída, apoderamiento del espíritu humano por otro que lo domina, gobierna o extravía”<sup>5</sup>

Para De Pina, la posesión es: “Poder de hecho ejercido sobre una cosa”<sup>6</sup>

Se considera importante citar el concepto que hace años dio el autor Albaladejo sobre posesión: “La idea que encierra la palabra posesión es una idea de derecho positivo, en el sentido de que cada ordenamiento pueda concebir a su manera la figura que se estudia y, dentro del derecho positivo.

Esta palabra tiene dos sentidos; el primero como señorío o poder de hecho, y el segundo, como derecho o poder jurídico; por lo que en el supuesto de toda posesión, hay una relación o potestad de hecho del hombre sobre una cosa determinada.

La posesión está jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que, actúa sobre los mismos como si fuera titular verdadero; esta es la verdadera posesión. En su acepción de derecho real, es la posesión que tiene apariencia de dominio; es la posesión de una persona, como si fuera el titular de la cosa o derecho”<sup>7</sup>.

Los autores Planiol y Ripert señalan que: “El principio generalmente aceptado es que la propiedad representa el derecho, en tanto que la posesión corresponde al hecho, porque quien tiene en su poder una cosa, puede llegar a tener la posesión sobre la misma y por ende la propiedad por el transcurso del tiempo, se trata del ejercicio de

---

<sup>4</sup>Diccionario de la real academia española. 22ava. Ed. Tomo II. España. Editorial Rotativas de Estrella, S. A. 2006. Página 1809.

<sup>5</sup>Cabanellas, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Argentina. Editorial Heliasta. 2000. Página 311

<sup>6</sup>.De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho Privado. SE. 1984. Página 381.

<sup>7</sup>Albaladejo, Manuel. Concepto, Estructura y Clases de Posesión. Ed. Revista de Derecho Privado. Vol. 1. Buenos Aires Argentina. 1962. 112 páginas.

un simple poder de hecho sobre una cosa, que corresponde exteriormente al ejercicio de un derecho”<sup>8</sup>.

Cabanellas, G., quien define de forma más amplia el concepto: “Poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento material o animus, la creencia y el propósito de tener la cosa como propia, y un elemento físico o hábeas, la tenencia o disposición efectiva de un bien material; con ello manifiesta que no basta con estar detentando algo, o que no basta con tener algo, sino que es necesario querer detentarlo y tenerlo; sentir el derecho de ejercerlo, es una situación del que ejerce de hecho prerrogativas ajenas a un derecho y se comporta como su titular verdadero”<sup>9</sup>.

Para Ossorio, M., es” La posesión es una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento con ánimo de dominio o como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno”<sup>10</sup>.

A la vez, el autor Hernández, A., señala que: “La posesión es la más fáctica, la más tangible de las relaciones jurídicas, toda vez que representa algo que es representable físicamente y en ella se ve ante todo, una relación de hecho del hombre sobre una cosa determinada. El derecho pues, empieza a actuar decididamente cuando el hombre tiene las cosas con un deseo de tenerlas, refiriéndose al deseo o ánimo de dominio; es decir, querer tener la cosa como suya”<sup>11</sup>.

El estudioso guatemalteco, Brañas, C., la define así: “Es un estado o un poder de hecho, pero fundamentalmente la exteriorización de la propiedad, del derecho de

---

<sup>8</sup>Planiol, Marcel y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. La Habana, Cuba. Editorial Cultural S. A. 1946. Página 471

<sup>9</sup>Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo III. Editorial Heliasta, Argentina. 2000. Página 330.

<sup>10</sup>Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Eliasta. Argentina. 2000. Página 591.

<sup>11</sup>Hernández, Andrés Algunos Problemas en torno a la Posesión. 2º. Tomo. Madrid, España. Editorial IJ. 1951. Página 349.

propiedad; o, en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión es el inicio de la propiedad, ahora, en un sentido intrínseco, no se admite que la posesión sea la exteriorización de la propiedad. Tiende a afirmarse que la posesión es una presunción legal de propiedad<sup>12</sup>.

Aunque cada autor da una definición propia de la posesión, es innegable que la institución tiene un arraigo en todas ellas bastante profundo, ya que hace referencia a derechos considerados reales, pues trata sobre objetos inmuebles, que son tangibles, y del interés de la presente investigación. De esta cuenta, posesión, hace referencia a poseer, en este caso concreto, ser poseedor de bienes reales, lo que implica el inicio de la propiedad, siempre y cuando se cumpla con los requisitos que la ley establece, tales como, posesión pública, de buena fe, continua, a título de dueño y por más de diez años.

### **1.3.2 Definiciones legales**

#### **a. Código Civil guatemalteco**

El Código Civil guatemalteco, en el artículo 612, no da una definición específica sobre la posesión, sino que define lo que es poseedor, es decir la persona que tiene en posesión un bien, en los términos siguientes: Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Según lo establece el artículo 616 del Código Civil guatemalteco, solamente pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que pueden ser susceptibles de apropiación.

#### **b. Derecho comparado**

A continuación se detallan algunas definiciones contenidas en Código o Leyes extranjeras:

- El Código Civil Italiano define la posesión en los términos siguientes: Poder sobre la cosa que se manifiesta en una actividad correspondiente al ejercicio del derecho de propiedad o de otro derecho real. Artículo 1140.

---

<sup>12</sup> Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Tomo I. Primera Parte. 1ª. Edición. Editorial Estudiantil Fénix. Guatemala. 1996. Página 298.

- En Suiza, señala: Quien tiene el señorío efectivo de una cosa, tiene de ella la posesión. Artículo 919.
- En Alemania, se considera que la posesión de una cosa se adquiere por la obtención del poder de hecho sobre las cosas.
- En la legislación española se le define así: La tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por parte de una persona, unidos a la intención de hacer la cosa como suya. Artículo 430 del Código Civil Español.

Las diferentes legislaciones a pesar de que no manejan una sola conceptualización, si hacen alusión a los elementos esenciales que integran la posesión, como lo son: la cosa, la posesión de la misma y derecho sobre ella. En esencia, el fondo esencial de las definiciones dadas, sigue siendo común, es decir, el mismo, del que solamente cambia la forma de manifestarlo; por lo que del análisis de las anteriores definiciones tanto doctrinarias como legales, se puede resumir lo siguiente: La posesión, no es más que, la tenencia, goce o disfrute de un derecho, un bien o una cosa, sin necesidad de ser propietario o propietarios de los mismos.

#### **1.4 Naturaleza jurídica**

Existe discusión sobre el hecho de que el ordenamiento jurídico de un país, proteja y regule una situación de hecho, tal como es considerada la posesión, pues al ser contemplada por el derecho, adquiere definitivamente relevancia jurídica.

La posesión es considerada una de las instituciones jurídicas difíciles de estudiar, ya que desde la época romana a la actualidad ha sido objeto de múltiples interpretaciones, a la vez hay diferentes teorías que pretenden explicar la naturaleza jurídica, por lo que a continuación se desarrollan estas posiciones:

### 1.4.1 En el Derecho Romano

Quienes son partidarios del Derecho Romano, señalan que para este la posesión no era un derecho, sino simplemente una situación de hecho, según puede encontrarse contemplado en el Digesto.

Así, se tiene que Papiniano, en relación al postliminio argumentaba: “Si el comprador, antes de adquirir la propiedad de una cosa por usucapión, hubiese sido capturado por los enemigos, se estimó procedente que la usucapión interrumpida no pueda reintegrarse por el poder del postliminio, porque la usucapión no se realiza sin la posesión, y la posesión es sobre todo un hecho, y la situación de hecho no entra en el derecho de postliminio”<sup>13</sup>.

Por otra parte, Javoleno, al hacer alusión a la herencia señalaba: “Cuando son instituidos herederos, pasan a éstos todos los derechos; pero no tienen la posesión a no ser que la hayan tomado realmente”<sup>14</sup>.

Por su parte, Paulo afirmaba que: “El loco y el pupilo no pueden tomar posesión sin la autoridad del tutor, pues no tienen intención de tener, aunque tengan una cosa en sus manos, como cuando se pone algo en las manos del que está durmiendo. El pupilo puede empezar a poseer incluso sin la autorización del tutor, pues es cosa de hecho y no de derecho, opinión esta que puede admitirse si los pupilos están en edad de entender lo que hacen”<sup>15</sup>.

Al igual que es difícil y complejo estudiar y analizar la posesión, el Digesto de Justiniano, de todos es sabido que muestra muchas y variadas contradicciones, puesto que no muestra criterios uniformes para una misma institución; aún así es interesante analizar a qué se deben tantas contradicciones, pues como puede ser por interpretación errónea de los compiladores, puede ser también por el hecho de

---

<sup>13</sup>Ad’Orsy y Otros. Digesto de Justiniano. Versión Castellana. D. 19. Pamplona, España. 1968. Páginas 4 y 6.

<sup>14</sup>Ibid. Página 41.

<sup>15</sup>Ibid. Páginas 41 y 43.

que los juristas de Roma hagan referencia en unos casos a la posesión de hecho y en otros a la posesión como un derecho.

La posesión de hecho, no es difícil de entender, pues el hecho de que una cosa esté bajo el control de una persona, solamente es un hecho natural que no tiene importancia para el derecho, debido a que la posesión se adquirirá en el momento en que desempeñe cierta función de naturaleza jurídica, como por ejemplo:

- **Ejercicio de un derecho**

El cual está implícito en todos y cada uno de los derechos que autorizan a las personas a actuar sobre las cosas. De tal manera que, tanto el arrendatario como el propietario están autorizados a poseer, pues de lo contrario no podrían ejercer el derecho que les pueda corresponder.

- **Cumplimiento de un deber**

Puesto que, el derecho de posesión por ser un derecho es forzosamente una facultad de conducta, una autorización, o sea la conducta facultada al poseedor.

- **Violación de un deber**

Tanto la posesión como la propiedad son un derecho en lo individual; cada uno es un derecho diferente, por lo tanto se está ante dos derechos distintos.

- **Supuesto para la producción de consecuencias: derechos y deberes o su modificación, transmisión o extinción**

Sobre el argumento de que la posesión es un hecho en tanto se defiende procesalmente con los interdictos y no con acciones, no es un argumento decisivo, puesto que el resultado es el mismo: poder defender un derecho, el de posesión, ante el órgano jurisdiccional; la posesión al igual que la propiedad se defiende

también con acciones. Pues como señalan Morineau, M. e Iglesias, R.: “ Se debe tratar sobre los interdictos y las acciones que hacen las veces de tales”<sup>16</sup>.

Así pues del análisis anterior se concluye que la naturaleza jurídica de la posesión, es que la misma implica un derecho para el poseedor, que puede gozar y disponer de los bienes, sin más limitaciones que las señaladas en ley.

### **b. Teoría subjetiva**

Más conocida como teoría clásica, la cual es la más aceptada en las legislaciones modernas, y está basada en el principio de que nadie está capacitado por la ley para hacer justicia por propia mano, por lo que quien se vea privado de la posesión que ostentaba, debe acudir a los órganos jurisdiccionales correspondientes para que le sea restituida esa posesión de la cual fue despojado. Aparentemente la ley protege primero al usurpador, aunque en realidad aplica el principio de que el poseedor, tiene apariencia de legitimidad en esa situación, la cual debe ser atacada por la vía judicial por el verdadero propietario o poseedor legal.

Para el autor Puig Peña, F.: “La diferencia entre la mera detentación no protegida y la verdadera posesión civil, es el ánimo de dominio, o sea la intención del poseedor de actuar como verdadero propietario. Los que poseen la cosa, de la forma en que la ostenta el arrendatario, el usufructuario, entre otros, no son verdaderos poseedores en el aspecto civil de esta, pues no podrían tener nunca lícitamente la intención de poseer”<sup>17</sup>.

### **c. Teoría objetiva**

Es considerada la teoría moderna por quienes siguen sus postulados, y considera que la propiedad se ejerce por lo general a través de actos o de hechos derivados o expresivos de la posesión. Considera propietario a quien está poseyendo, por ello

---

<sup>16</sup> Morineau, Marta e Iglesias, Román. Derecho Romano. Tercera Edición. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. México. 1993. Página 17.

<sup>17</sup> Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil, Tomo II. Editorial Aranzadi. Pamplona, España. 1986. Página 335.

la ley protege al poseedor, aún a sabiendas de que en determinados casos, puede proteger aún al usurpador.

Puig Peña, F., comenta que:“el ánimo, que debe existir en el poseedor, no tiene que ser un ánimo de dominio, sino que debe haber o existir intención de tener la cosa; para poseer, basta con que se tenga la intención de poseer”<sup>18</sup>.

## **1.5 Clases de posesión**

La posesión ha sido clasificada desde el punto de vista doctrinal y desde el punto de vista legal, se hará diferenciación entre ambos.

### **1.5.1 Clases de posesión desde el punto de vista dictrinario**

Los diferentes tratadistas y autores que han estudiado la posesión, han dado diferentes clasificaciones de la misma, por lo que se tomarán en cuenta dos de los más importantes.

Se señala que en Roma se reconocieron tres clases de posesión:

- a. La de los meros detentadores, que no merecían la tutela de los interdictos.
- b. La natural, que ya disfrutaba de dicha tutela, y
- c. La posesión civil que se ejercía en concepto de dueño.

Según documenta Castán, J. que:“tanto los autores como las diferentes legislaciones reconocen que hay diferentes clases de posesión”<sup>19</sup>, él las clasificó de la manera siguiente:

---

<sup>18</sup>Ibid.

<sup>19</sup>Castán, J. Derecho Civil III. Quinceava Edición. Editorial Reul. España. 1994. Página 79.

**a. Posesión natural y posesión civil**

La primera se refiere a la tenencia o disfrute de una cosa o derecho por una persona; la civil, se refiere a esa tenencia o disfrute, agregando la intención de haber la cosa como propia.

**b. Posesión en concepto de dueño y de tenedor**

La primera hace referencia a la típica eposesión civil, la cual se ejerce con la intención de haber la cosa o el derecho como propio, o sea del propio derecho real deposición; mientras que la de tenedor de la cosa o derecho, se refiere a la que se ejerce en nombre de otro, la cual no sirve para adquirir el dominio.

**c. Posesión inmediata y mediata**

La inmediata es aquella que se tiene en el momento, sin mediación posesoria de otra persona; la mediata, es la que se tiene por mediación posesoria de otra persona, en esta se presupone la existencia de una relación entre el poseedor y el subposeedor, ya por prenda, usufructo, arrendamiento, u otros.

**d. Posesión personal y por otro**

La personal, es la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien o el derecho, en nombre propio; la posesión por otro o en nombre ajeno, es la que ejerce por ejemplo el mandatario, en nombre de otro sin ser el poseedor.

**e. Posesión justa y posesión injusta**

La primera es la que se adquiere legítimamente, sin vicios; la segunda es la adquirida de forma ilegal, sin la voluntad del anterior poseedor.

**f. De buena fe y de mala fe**

La de buena fe es aquella que se da cuando se cree que de quien se recibe la cosa era la dueña y podía transmitir el dominio; la de mala fe es aquella en la que se entra a poseer conociendo los vicios del título que impiden aquella, o sin tener este para poseer.

### **g. Posesión exclusiva y coposición**

La exclusiva es la que se ejerce por una sola persona, ya sea individual o jurídica; la segunda se da cuando varias personas tienen la cosa o de forma pro indivisa ejercitan el derecho correspondiente.

### **h. Posesión ficticia o presunta**

Esta se adquiriría por ministerio de la ley, de forma independiente al hecho material de la tenencia de la cosa<sup>20</sup>.

De acuerdo a las corrientes actuales, la posesión no es un hecho, es además un derecho; aunque el poseedor no pueda ejercer todas las facultades propias del dominio, pues para ello debe legalizar esa posesión, para que surta los efectos legales correspondientes el título de propiedad y se puedan ejercer todas las facultades del pleno dominio por el poseedor.

## **1.5.2 Clases de posesión según el Código Civil guatemalteco**

El Decreto Ley 106, regula las siguientes clases de posesión:

### **a. Posesión temporal**

Regulada en el **artículo 613**, señala: El poseedor temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho. Distingue dos clases de poseedores, el inmediato y el mediato, según posea el bien o lo haya dado en posesión.

Se tiene pues que, es poseedor inmediato quien posee el bien, pero el anterior poseedor, es el poseedor mediato, quien tuvo el bien antes del actual poseedor. Ambos son poseedores, el que lo posee actualmente y el que lo poseyó con anterioridad del actual poseedor.

---

<sup>20</sup>Ibid.

#### **b. Posesión actual, anterior o intermedia**

**Artículo 619.** (Posesión actual, anterior e intermedia). La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia; pero la posesión actual no hace presumir lo anterior.

Se refiere al caso en que ha habido tres poseedores, si se evidencia que habido un primero poseedor y un tercer poseedor, se puede considerar que hubo un segundo poseedor o posesión intermedia, entre el primero y el tercero; pero si se identifica al actual poseedor, no necesariamente se presume que hubo un anterior poseedor.

#### **c. Posesión de mala fe**

**Artículo 629.** El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o al valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir; y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario.

En el caso de que una persona haya poseído un bien de manera pública, pero a sabiendas de que existe un propietario con todo el derecho sobre el bien, en caso de deterioro o pérdida que sea imputable al poseedor de mala fe, éste debe responder por el deterioro o pérdida que le sea imputable o por caso fortuito o fuerza mayor si estaba en posesión del bien cuando sufrió el daño o deterioro, libera responsabilidad si demuestra que el daño o deterioro se hubiese sufrido aún en posesión del propietario.

#### **d. Posesión discontinua**

**Artículo 630.** Existe discontinuidad en la posesión cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.

Para los efectos de la titulación supletoria, el requisito de poseerla por más de diez años, se interrumpe si el bien es abandonado con clara intención y manifestación de voluntad de ya no tener interés en conservarla o tenerla.

#### **e. Posesión violenta**

**Artículo 631.** Es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél.

Uno de los requisitos de la posesión es que se tenga de forma pacífica, si la posesión es violenta, pierde uno de los requisitos esenciales, por tal razón carece de valor legal, es invalidad esa posesión.

#### **f. Posesión pública y clandestina**

**Artículo 632.** Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos.

Se debe recordar que otro requisito de la posesión es que sea pública, si no se posee el bien de esta forma es una posesión clandestina, por lo que no cumple requisitos legales para darle certeza jurídica a través de la titulación supletoria y su posterior registro.

La ley civil guatemalteca, regula los diferentes aspectos y clases de posesión que se pueden dar dentro del contexto nacional; coincide con las clasificaciones que la en la doctrina han documentado los estudiosos del derecho; se debe recordar que el derecho guatemalteco se ha nutrido del derecho español, romano, inglés, entre otros, de ello deviene precisamente esa coincidencia que se da en la legislación nacional con la doctrina e incluso legislaciones internacionales.

## **1.6 Elementos de la posesión**

Tanto la doctrina como la legislación, distingue dos elementos de la posesión: el corpus y el animus.

### **1.6.1 El corpus**

Es el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva, es decir actos de señorío jurídico como los que puede llevar a cabo el propietario.

### **1.6.2 El animus**

Hace referencia al deseo o ánimo de poseer en calidad de dueño, ya que este animus es lo que distingue al poseedor del terreno

## CAPÍTULO II

### DERECHO DE PROPIEDAD

#### 2.1 Generalidades

El derecho de gozar y disponer de un bien, es llamado propiedad, sin más limitantes que las que las leyes establecen. Es considerado el derecho real por excelencia que se traslada en un poder inmediato y directo sobre las cosas.

El derecho de propiedad está integrado por un conjunto de facultades de las cuales el ejercicio y defensa están sujetos al libre albedrío del titular. La importancia de esta institución civil, es reconocida con rango constitucional, puesto que a nivel de la Constitución Política de la República de Guatemala, se reconoce el derecho de propiedad privada como propio del ser humano, aunque el incluir la noción de función social, es únicamente como una limitante subjetiva sobre el uso y disfrute de ese derecho, puesto que no lo limita en lo absoluto, al menos en la práctica; pero cabe la posibilidad de la expropiación, si es para utilidad pública, pero únicamente lo determine la autoridad competente, debiéndose indemnizar al propietario.

#### 2.2 Definición

Doctrinariamente, los autores han dado una serie de definiciones de lo que es la propiedad, a continuación se documentan algunas de ellas:

Para Peniche, Edgardo, la propiedad es: “El derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes. La propiedad es un derecho real que se tiene sobre una cosa, cuyo dominio corresponde a uno solo o a varios individuos sin limitaciones y con las restricciones que dispone la ley”<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Peniche, Edgardo. Introducción al Derecho Civil. 8ava. Edición. Editorial Porrúa. México. 1972. Página 157.

El autor Fairín, Manuel define de la manera siguiente: “La propiedad es el paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial, hasta el punto de que todas las instituciones jurídico-privadas de trascendencia económica encuentran en la propiedad su más genuina expresión y participan de algún modo en el arquetipo máximo que constituye el dominio”<sup>22</sup>.

El autor Rojina, Rafael señala en torno a la propiedad: “Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”<sup>23</sup>.

A su vez, Valverde, Calixto, define: “La propiedad es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos por la ley o la concurrencia de los derechos de otros”<sup>24</sup>.

Cabanellas, Guillermo, la propiedad es: “Todo cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer de una cosa”<sup>25</sup>.

Legalmente, el artículo 464 del Código Civil de Guatemala, preceptúa en torno al contenido del derecho de propiedad: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

La ley guatemalteca citada, otorga al propietario el derecho de defender la propiedad por lo medios establecidos en la ley, a no ser perturbado en ese derecho, si

---

<sup>22</sup>Fairín, Manuel. La Propiedad, Teoría de Errores. (s. l. i.). Editorial Revista de Derecho Civil. Volumen I. 1963. Página 64.

<sup>23</sup>Rojina, Rafael. Compendio de Derecho Civil. 20. Tomo. México. 2000. Página 78.

<sup>24</sup> Valverde, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. Parte Especial: Derechos Reales. Editorial Talleres Tipográficos Cuesta MacusPicabea. Valladolid, España. 1990. Página 147.

<sup>25</sup> Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo V. Editorial Heliasta. Argentina. 2000. Página 462.

previamente no ha sido citado, oído y vencido en juicio; a la vez tiene el derecho de reivindicar esa propiedad de cualquier poseedor o detentador, así como el derecho de gozar de los frutos que esos bienes producen y de todo lo que por accesión se les puede incorporar.

Interesante resulta el hecho de que, el Código Civil nacional no otorga al propietario únicamente derechos, sino también limitaciones tanto de prohibiciones como de obligaciones, además pueden ser de tipo voluntario, cuando el propietario otorga servidumbres sobre esa propiedad.

### **2.3 Objeto de la propiedad**

Lógicamente, el objeto de la propiedad son las cosas materiales, las cuales son susceptibles de posesión, aunque en determinados casos también lo son algunos bienes inmateriales; lógicamente se debe tomar en cuenta que la extensión objetiva del dominio se encuentra limitada hasta donde alcance el interés y la posibilidad del propietario, además de ciertas leyes que se refieren a aspectos relacionados con las aguas, minas, navegación aérea, entre otros.

Dentro de los aspectos que caracterizan a la propiedad, se pueden mencionar:

- Unitaria y unívoca, aunque se le pueden adjudicar usos y contenidos distintos.
- Tiene un carácter perpetuo, lo que la hace contrastar con derechos reales transitorios, como el uso, el usufructo y la habitación.
- La facultad de exclusión.
- La indeterminación de medio para gozar de la cosa.
- Posibilidades de acción protegidas por el orden jurídico.
- Autonomía frente al Estado.

Es innegable que, la propiedad a lo largo de la historia de la humanidad, ha sido un factor que ha generado progreso, atraso, conflictos, que han degenerado en crisis sociales que han afectado a la humanidad en casi todos los rincones del orbe.

#### **2.4 Limitaciones a la propiedad**

La propiedad, al igual que los demás derechos que posee la persona, tiene ciertos límites, que marcan un hasta aquí al ejercicio, tales como la prohibición del abuso de ese derecho y el ejercerlo de mala fe; además se encuentran las limitaciones legales, derivadas de la propia ley, las cuales pueden afectar el uso o goce del propietario de la cosa.

Refiere el autor Allende, G.: “La propiedad en cuanto a derecho, dispone de una serie de acciones cuya finalidad es la protección de la misma y la represión de los ultrajes o perturbaciones de que pueda haber sido objeto. Aparece, en primer lugar, la acción reivindicatoria que compete a un propietario no poseedor contra quién posee de forma indebida una cosa determinada; es una acción de condena y de carácter restitutorio. En segundo término se encuentra la acción declarativa tendente a que el demandado reconozca el dominio del actor y la negatoria, tendente a lograr que se declare la inexistencia de gravámenes sobre la cosa cuyo dominio corresponde al actor. Existen además las acciones preparatorias y cautelares, como son la acción de exhibición de cosa mueble, el interdicto de obra nueva o el de obra ruinoso. Por otra parte, hay que tener en cuenta la institución del Registro General de la Propiedad, que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, dado que el titular registral dispone de acciones específicas tendentes a la protección de su derecho y se beneficia de una serie de presunciones fortalecedoras de su posición”<sup>26</sup>.

La propiedad como todo derecho tiene en principio sus limitaciones; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversos orígenes, ya por su ejercicio frente o

---

<sup>26</sup> Allende, G. Panorama de Derechos Reales. La Ley S. A. Buenos Aires, Argentina. 1970. Página 150.

ante otros sujetos, ya por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban preferentemente al ejercicio de éste. Lo importante, es que resulta interesante el estudio y análisis del tema, precisamente por ser un derecho cuyo ejercicio o falta del mismo, afecta intereses particulares y sociales

## **2.5 La propiedad como derecho natural**

Es evidente la trascendencia e importancia del derecho de propiedad, ya que la misma declaración de los derechos del hombre lo ha situado entre los llamados naturales e imprescriptibles, dentro de los cuales se puede identificar a los siguientes: el de libertad, igualdad, propiedad y seguridad individual; estos principios fueron fijados a través de la discusión de la soberanía y las leyes. Se señala que los derechos fundamentales se pueden limitar a tres: seguridad, libertad, propiedad. Debido a que la propiedad rechaza la igualdad, puesto que un propietario, no puede ser igual a un desposeído y viceversa; si se comparan estos derechos, se verá que la propiedad es la más opuesta, pues no se parece en nada a los otros; debido a que para la general de las personas, ésta existe vista como facultad dormida, sin ejercicio; para quienes tienen el privilegio de poder disfrutarla es motivo de determinadas transacciones y modificaciones que la afianzan con la facultad de derecho natural. Analícese que si la propiedad es un derecho natural, absoluto, imprescriptible e inalienable, por mandato legal entonces ésta existe sin que haya un propietario, como facultad sin sujeto; lo mismo existe para el no nato como para el adulto mayor. Los estudiosos afirman que la justificación del derecho de propiedad depende de la autenticidad de su origen, lo cual resulta perjudicial, por lo que Puig Peña, F., afirma: “Han acogido tal derecho sin haber dilucidado antes la cuestión de su origen. Aún hay quienes se oponen a que se esclarezca lo que haya de cierto en los pretendidos títulos del derecho de propiedad y a que se investigue la fantástica y quizá escandalosa historia: quieren que se atenga uno a la afirmación de que la propiedad es un hecho, y como tal ha existido y existirá siempre. Los títulos en que se pretende fundar el derecho de propiedad se reducen a dos: la ocupación y el trabajo. Se examinarán sucesivamente bajo todos sus aspectos y en todos sus detalles, y cualquiera que sea el título invocado, se hará surgir la prueba

irrefragable de que la propiedad, para ser justa y posible, debe tener por condición necesaria la igualdad”<sup>27</sup>.

En el Derecho Romano, se consideraba al derecho de propiedad, como el derecho de usar y abusar de las cosas, siempre dentro de la razón del derecho, puesto que ese abuso hace referencia al dominio absoluto sobre ese derecho, pero que analizada detenidamente, no justifica el exceso en ese derecho.

Si bien es cierto la propiedad es el derecho que tiene todo propietario de gozar y disponer a voluntad de sus bienes, rentas, del fruto de su trabajo, de forma absoluta, debe hacerlo dentro de los límites que las leyes y reglamentos le marcan, limitante que no restringe el derecho de propiedad, sino el abuso en el ejercicio de ese derecho.

## **2.6 Derechos reales**

El Derecho Romano, como punto de partida sobre la división de los derechos que existen, ha clasificado éstos como derechos reales y derechos personales; el derecho real es el que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa, es la relación directa de alguien con algo determinado, de la cual obtiene un beneficio, aunque no se pueda establecer un vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

En relación al planteamiento anterior, dio origen a la llamada teoría de la obligación pasiva universal, que argumenta que la relación se establece entre la persona u la sociedad, o sea la colectividad, sería entonces el sujeto pasivo el que tiene la obligación de respetar y no impedir ese ejercicio. Ha habido críticas a este planteamiento, por considerarse que responde a una concentración inadmisibles que establece el vínculo entre personas, sujeto activo, el titular del derecho y sujeto pasivo la sociedad entera y este estaría entonces referido al derecho personal e implicaría el desconocimiento del derecho real.

---

<sup>27</sup> Puig Peña, F. Compendio de Derecho Civil Español. Página 3.

### **2.6.1 Características de los derechos reales**

De todos es sabido que el derecho real es erga omnes, que significa que vale contra todo. Todos los no titulares tienen un deber igual y general. Los derechos reales se transmiten a través de los modos de enajenación y adquisición. Los medios de transferencia del dominio, según el derecho civil y el derecho de gentes.

Los derechos reales tienen una función económica, en general más estable y perpetua, no se extinguen por el no uso, se les aplica la prescripción adquisitiva; el titular de los mismos nada tiene que temer, aun cuando se constituyeran posteriormente otros derechos sobre la misma cosa y en beneficio de otras personas. La hipoteca es un derecho real. El número de los derechos reales es limitado, sólo pueden ser creados por la ley. La propiedad es el derecho real por excelencia, por cuanto los demás derechos reales se subordinan y derivan del derecho de propiedad.

### **2.6.2 La ocupación como fundamento de la propiedad**

Señala Puig Peña, F. que: “Para Bonaparte, la propiedad debía ser el primero de los derechos; el derecho de ocupación o del primer ocupante es el que nace de la posesión actual, física y efectiva de la cosa. Quien ocupa un terreno, se presume dueño en tanto no se demuestre lo contrario”<sup>28</sup>.

Al hacer una remembranza sobre la época primitiva, se tiene que, todas las cosas eran comunes e indivisas; constituían el patrimonio de todos; de ello se deduce que, la propiedad podría tener su origen, en la guerra y la conquista, inicialmente, después en los tratados y en los contratos. Pero estos pactos distribuyeron los bienes por partes iguales, conforme a la comunidad primitiva, o se impusieron por violencia y aceptados por debilidad, y en tal caso son nulos, no habiéndoles podido convalidar el consentimiento tácito de la posteridad. De ahí que se reflexione en cuanto el derecho de propiedad no es natural, es adquirido; no procede de la constitución del hombre, sino de sus actos.

---

<sup>28</sup> Puig, Federico. Op. Cit. Página 7.

## **2.7 Naturaleza de la propiedad**

Gramaticalmente el significado de propiedad se refiere a adherencia a un sujeto que en materia jurídica no puede ser otro que el ser humano, o la entidad conformada por seres humanos. En derecho se entiende por propiedad una pertenencia, la adquisición de bienes útiles al hombre.

## **2.8 Teorías sobre la propiedad**

Se han dado diferentes teorías por parte de los estudiosos del derecho civil, para fundamentar el derecho de propiedad. Algunas de estas teorías son:

### **2.8.1 Teorías clásicas**

Dentro de las teorías clásicas existe una sub clasificación que se detalla a continuación:

#### **a. Teoría de la ocupación**

Se basa en la apropiación del hombre sobre las cosas que no tenían dueño, nullis, para satisfacer sus necesidades sirviéndose de ellas, dándose el fenómeno de que de una apropiación pasajera, se pasó a una relación permanente y estable, basada en el respeto a la adquisición realizada por los demás.

#### **b. Teoría del trabajo**

Teoría propugnada por los economistas Adam Smith y John Stuart Mill, quienes justificaron la propiedad por el trabajo mediante el cual el hombre da a las cosas su propio sello o personalidad.

#### **c. Teoría de la convención**

Sus seguidores: Rosseau, Kant y Fichte, quienes señalan que fue la conversión, y no la ocupación o el trabajo, la que justifica la adquisición de las personas.

#### **d. Teoría de la ley**

Para Montesquieu, Mirabeau y Bentham, la propiedad es fundamento en la ley, pues es ésta la que puede sancionar la renuncia de todos y servir de título para el goce de uno solo, sin ley, la propiedad no existe.

#### **2.8.2 Teorías modernas**

Sus seguidores, Hegel, Ahrens y Miraglia, relacionan la propiedad con la personalidad individual, ya que es una continuación de la persona en el espacio; quien necesita recursos estables para existir, que el hombre está llamado a cumplir su destino, el cual es el deber de conservar la existencia.

Por otra parte, Leroy-Beaulieu y Cimballi, señalan que la propiedad tiene la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia, justificándola en relación a la utilidad o servicio que reporta a la sociedad.

Los modernos civilistas, aportan una tercera posición, avalada por la iglesia a través de la Encíclica de León XIII, fundamentando la propiedad en la naturaleza humana que tiene una triple modalidad: individual, familiar y social.

#### **2.9 Evolución histórica**

Se desglosará en épocas, siendo éstas:

##### **2.9.1 Época primitiva**

Puig Peña, F., indica que: “En la época primitiva, se puede suponer que al dar principio la propiedad, apenas si se concibe esta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo inmobiliaria”<sup>29</sup>. Señala el autor que, posteriormente empiezan a surgir los primeros vestigios del derechos y aunque existen otros derechos más antiguos que el Derecho Romano, aunque es a partir de este derecho, desde el punto de vista civil en que se debe visualizar la historia del derecho de propiedad.

---

<sup>29</sup> Puig Peña, F. Op. Cit. Página 52-53.

### **2.9.2 Época romana**

En esta época se conocía una pequeña parte de la propiedad, la cual se reducía al área del derecho de familia, como apunta Lafaille, H.: “El derecho de propiedad se concentraba materialmente en un linderro territorial corto, especie de huerto familiar, y circunscrita a las cosas muebles, familia pecunia, conjunto de bienes del pater familia, esclavos y ganado”<sup>30</sup>. Lo que constituía la propiedad genuina en el Derecho Romano, era únicamente factible para los ciudadanos de Roma, quienes las adquirirían por un procedimiento especial, el cual era contemplado en el Derecho Civil.

En el Derecho Romano, la propiedad tuvo una serie de modificaciones, además de ser considerada un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de disponer de la cosa, conocida como derecho de propiedad quiritaria, estaba en contrapartida la propiedad pretoriana, que era propia del derecho de gentes.

### **2.9.3 Edad media**

Esta se puede ubicar desde Justiniano hasta el Código de Napoleón. Fue durante esta época que se da una gran transformación, no sólo del concepto, sino de las características de la propiedad; según documenta el autor De Diego, C. que: “En el derecho de Justiniano se logran suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad y se llega a un concepto laico del dominio, que en la actualidad se conoce como la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico-privado, el patrimonio. Continúa manifestando que en el Estado Feudal, la propiedad o dominio la otorgó el Imperio; en esa época los señores feudales disponían no sólo de la propiedad de las tierras, sino que además mandaban sobre quienes habitaban esas tierras; esta forma de ejercer la propiedad, permaneció hasta la Revolución Francesa”<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup>Lafaille, H. Derecho Civil I. Tratado de los Derechos Reales. 3t. 1er. Vol. Editorial Heliasta. Argentina. 1943. Página 357

<sup>31</sup>De Diego, C. Curso Elemental de Derecho Civil Español. T. IV. España. Sin Editorial. Sin año. Página 94

#### **2.9.4 Edad moderna**

Es a partir de la Revolución Francesa, con la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, que se reconoce la propiedad como un derecho natural, el cual puede ser reconocido, pero no creado por el Estado, pues es anterior al mismo, los fundamentos filosóficos de la referida declaración fueron tomados en el Código de Napoleón, para crear un nuevo concepto de propiedad, de esta cuenta, los códigos emitidos con posterioridad se vieron influenciados por el Código de Napoleón.

#### **2.9.5 Época actual**

Actualmente, se ha criticado a las teorías individualistas y los autores propugnan por un concepto más acorde a la realidad y necesidades modernas; de esta cuenta el autor Duguit, L., señala que: “El derecho de propiedad no puede ser innato al hombre y anterior a la sociedad, si el hombre ha vivido en sociedad, tendrá que estudiársele como integrante de un grupo y sus derechos; es decir, que los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad ni sociológica, ni jurídicamente, puesto que el derecho solamente puede ser concebido dentro de una relación social”<sup>32</sup>.

Se entiende por propiedad la adquisición de bienes útiles al hombre, que le sirven para su subsistencia, por lo que se percibe una función que va más allá del individualismo, los propietarios pueden disfrutar de sus bienes, sin más límites que los que marca la ley, por lo que el derecho de propiedad tiene una limitante, y es el ejercicio del derecho, mientras no perturbe los derechos de los demás.

#### **2.10. Modos de adquirir la propiedad**

Legalmente existen varias formas de adquirir la propiedad, a continuación se detallan.

---

<sup>32</sup>Duguit, L. El derecho social, el derecho individual y la transformación del Estado. T. II. Vol. IV. F. Beltrán Editores. Madrid, España. 2007. Página 25.

### 2.10.1 Ocupación

Para el tratadista Borda, G., la ocupación es: “La aprehensión de una cosa sin dueño, para lo cual se necesita demostrar la voluntad o propósito del ocupante de apropiarse de la cosa y que carezca de dueño, y sea de aquellas cuyo dominio se adquiere por ocupación según las disposiciones legales”<sup>33</sup>.

#### a. Elementos de la ocupación

La ocupación requiere de dos elementos para que se pueda adquirir la propiedad:

- **El elemento formal**, que se refiere a la existencia de la aprehensión de una cosa, que consiste en el hecho de someter la cosa al poder de quien la detenta, para que no exista duda de esa ocupación; y
- **El elemento personal**, que se refiere al hecho de que el aprehensor de la cosa tenga la intención de haberla para sí, lo que requiere la voluntad adquisitiva, el acto de posesión de la cosa.

El Código Civil de Guatemala, en relación a los modos de adquirir la propiedad, se circunscribe a enumerar estas formas; el artículo 589 regula: Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales. El artículo 590 regula: que los bienes inmuebles no pueden adquirirse por ocupación, y los que no están reducidos a propiedad particular pertenecen a la Nación.

Regula el Código Civil guatemalteco en el artículo 591: Son bienes muebles los que pueden ser objeto de ocupación, las piedras, las conchas y otros objetos que se encuentren en las riveras del mar, ríos y arroyos de uso público y que no presentan señales de dominio anterior, así como las cosas cuya propiedad abandona voluntariamente el dueño. Más adelante, en los artículos 596 al 599 hace alusión a los bienes mostrencos y la forma de ocuparlos.

---

<sup>33</sup> Borda, G. Manual de Derechos Reales. 3ª. Edición. Editorial Perrot. Argentina. 1989. Página 62.

### **2.10.2 Por la ley**

Regula el Código Civil que en materia de contratos, el traslado del dominio y de la propiedad de un bien sea mueble o inmueble, se realiza mediante escritura pública; señala en el artículo 1574, que toda persona puede obligarse: por escritura pública, por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar, por correspondencia, y verbalmente.

### **2.10.3 Por sucesión hereditaria**

También se puede adquirir la propiedad por medio de la sucesión hereditaria, que puede ser por causa de muerte o herencia y se da de forma testamentaria, si hay testamento, o intestada, cuando éste no existe.

### **2.10.4 Por donación**

La donación es el contrato por medio del cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa; puede ser gratuita, remuneratoria y onerosa, según represente una erogación para el beneficiario o no. Debe ser estimada y aceptada por el donatario en el mismo acto o con posterioridad y si es de bienes inmuebles, debe constar en escritura pública; a la vez puede ser revocada por causas justificables que la misma ley señala.

## **2.11 Modos de extinción de la propiedad**

Dentro de los modos que doctrinariamente se han clasificado para que la propiedad se extinga están:

### **a. Voluntario e involuntario o forzoso**

El voluntario se refiere a la transmisión por acto unilateral o bilateral; el involuntario o forzoso que se da con la muerte del propietario, la extinción de la cosa, o la pérdida de la propiedad por ministerio de la ley.

## **b. Absolutos y relativos**

De la escuela francesa, que señala como modo absoluto, el que produce la extinción del derecho, sin que se pueda dar en otra persona, desapareciendo para siempre, tal el caso de la destrucción física de la cosa y la destrucción jurídica. Como modo relativo, cuando deja de pertenecer a su actual propietario para pasar a un tercero.

El Código Civil guatemalteco, únicamente hace referencia a la terminación de la copropiedad, en el artículo 503 regula: La copropiedad cesa por la división de la cosa como por su pérdida, destrucción o enajenación; o por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo propietario.

## CAPÍTULO III

### EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA

#### 3. 1 Antecedentes históricos de la titulación supletoria en Guatemala

Referirse a los antecedentes históricos de una institución jurídica, es remontarse a los orígenes de la misma, al hacer un esbozo retrospectivo del inicio, evolución y desarrollo, sin dejar de considerar las causas que justifican el hecho de el nacimiento a la vida jurídica.

En tal sentido, Rivera, R., señala como antecedentes de la titulación supletoria la siguiente; “Don Felipe II, con fecha 20 de noviembre del año 1,578, emite una ley que dispone: Por haber nosotros sudedio enteramente en el señorío de las indias, y pertenecer a nuestro patrimonio y corona real los baldíos, suelos y tierras que no estuvieren cesidos por los señores reyes nuestros predecesores, o por nosotros, o en nuestro nombre conviene que toda tierra, que se posee sin justos y verdaderos títulos, se nos restituya, según y como nos pertenece, para que reservando ante todas las cosas, lo que a nosotros o a los virreyes, audiencias y gobernadores pareciere necesario para plazas, ejidos propios, pastos y baldíos de los lugares y consejos que están poblados, al repartir a los indios lo que buenamente hubiere menester para labrar y hacer sus sementeras y crianzas, confirmándoles en lo que ahora tienen, y dándoles de nuevo lo necesario.

Por lo cual se ordena y mandaa los virreyes y presidentes de audiencias pretoriales, que cuando les pareciere señalen término competente para que los poseedores exhiban ante ellos, y los ministros de sus audiencias, que nombraren, los títulos de tierras, estancias, chacras y caballerías, amparando a los que con buenos títulos y recaudos o justa prescripción poseyere, se nos devuelvan y restituyan las demás, para disponer de ellas a nuestra voluntad”<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Rivera, R.. La Titulación Supletoria, como un asunto susceptible de tramitarse ante Notario. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Editorial Imprenta Americana. Guatemala. C. A. 1989. Página 45.

Es a través de esta ley emitida en el año 1,578, en que, se hace referencia a que se restituyan las tierras de las cuales no se posee justo título, para ser poseídas por los invasores.

Se puede considerar a este decreto según se hace referencia, como el primer antecedente que regula lo concerniente a la titulación supletoria en el país; a partir del mismo, se sucedieron una serie de Decretos que contribuyeron a la evolución de la regulación legal de la institución que ocupa esta investigación, los cuales se detallan a continuación:

- La Licenciada Gamboa, L., con relación a los antecedentes de la titulación supletoria, señala: “Don Juan Ibarra promulgó la real cédula de fecha 1 de noviembre de 1,591, la cual estaba redactada en similares términos que la ley emitida por don Felipe II, la que ordenaba recoger los baldíos indebidamente ocupados.
- Con fecha 27 de enero del año 1,825, posterior a la independencia patria, la Asamblea Constituyente emitió la primera ley que en el artículo 5º. señalaba: “Los que a pretexto de una justa prescripción poseyeren tierras baldías desde tiempo inmemorial, deberán recurrir en el perentorio término de seis meses después de la publicación de esta ley, a sacar sus títulos de propiedad, debiendo, si no lo hicieren, volver al dominio del Estado las expresadas tierras, aunque estén pobladas o cultivadas”<sup>35</sup>.

Como puede apreciarse, esta ley es un antecedente más de la titulación supletoria, la cual, fue obligatoria so pena de volver los fundos baldíos a poder del Estado; en la misma regulación se contemplaba en los artículos subsiguientes, el procedimiento a seguir para la adjudicación de terrenos para vivienda, cría de animales y labranza.

---

<sup>35</sup> Gamboa, L. La Unificación de Criterios en la Procuraduría General de la Nación en sus opiniones, al evacuar audiencias en los Procesos de Titulación Supletoria. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Editorial Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2000. Página 31

- Para el año 1,829, específicamente el 26 de agosto, la Asamblea Legislativa, emite otra ley relacionada al tema de la titulación supletoria; con fecha 5 de diciembre del año 1,835, se emite por la Asamblea Legislativa la ley novena, en la que se estableció que quienes poseyeran terrenos no titulados, y que no hubiesen acudido en los plazos señalados en los decretos 1,824 y 1,829, a tramitar gratuitamente sus títulos correspondientes, lo podrían hacer dentro de los treinta días de publicada la ley, previo pago de la mitad del valor de los terrenos a titular.
- En el año 1,845, se emitió el Decreto Ley 15, el cual disponía: Todo particular que se encuentre en ocupación terrenos baldíos en su totalidad, o adyacentes a su propiedad titulada, ya sea con sementeras, apostaderos o fincas de cualquier clase, y que de ellos no tenga el título correspondiente, deberá promover los trámites establecidos por la ley del 2 de noviembre de 1,837, para componerlo con la hacienda pública en el perentorio término de un año, contado desde la publicación del presente decreto, bajo la pena de perder el derecho que las leyes conceden al poseedor de buena fe. Los extranjeros quedan excluidos de los derechos que otorga esta ley.
- Por el año 1,886, el Código Civil de la época, reguló en el Capítulo XII del Título V, libro III, lo referente a títulos supletorios, al expresar en el artículo 2,161: El propietario que a la fecha de publicación de este Código, careciere de título hábil para la inscripción, deberá inscribir su derecho justificando previamente la posesión ante el tribunal competente según el valor de la cuantía de que se trate, con audiencia al síndico municipal del lugar donde se instruya la información si se tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario o la de los demás participantes del dominio si pretendiere inscribir un derecho real. El artículo 2161 hacía referencia a los requisitos que se debían llenar en la solicitud de legalización del inmueble; el artículo 2,163 abordó el trámite del caso si hubiese oposición al mismo.

- Otro antecedente legal de la Titulación Supletoria en el país, es el Decreto gubernativo número 642 del año 1,904, de la época del presidente Manuel Estrada Cabrera, el cual regulaba: Considerando que la experiencia aconseja dictar algunas disposiciones que tiendan a evitar los abusos a que se presta la tramitación de títulos supletorios, en consonancia con lo dispuesto por el artículo 2,161 del Código Civil, queda prohibido solicitar y tramitar títulos supletorios de inmuebles, cuya posesión sea posterior al 15 de septiembre de 1,877.
- Con fecha 10 de mayo de 1,926, la Asamblea Legislativa emitió el Decreto número 1,455 que aprobó el Decreto Gubernativo 905, que contiene la denominada Ley de Título Supletorio, la cual establecía en su artículo 2º.: El propietario de bienes inmuebles que careciere de título hábil para la inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá inscribirlo, debe justificar previamente que lo ha poseído por diez o más años de manera pública, continua, pacífica, de buena fe y a nombre propio. A la posesión que tenga el interesado el día de la solicitud, deberá ser agregado la del anterior poseedor para el cómputo del término de diez años. El Juez de Primera Instancia del departamento donde estén ubicados los bienes, es el competente para conocer de las diligencias de títulos supletorios. Además el artículo hacía alusión al caso de que la solicitud se tuviera que hacer por medio de apoderado legal. El artículo 3º., se refería a los requisitos que debía llenar la primera solicitud.
- Al seguir cronológicamente los antecedentes de la titulación supletoria, cabe mencionar que el Código Civil de 1,933, reguló al igual que el Código Civil anterior la prescripción positiva y el título supletorio; además contenía en el Capítulo I, la prescripción general; positiva; en el Capítulo II la positiva; en el Capítulo III la negativa, todas del Título VI, del Libro II; el título supletorio se encontraba regulado en el Título IX del libro señalado.  
Afirma Marroquín, S. que: “En el Código Civil de 1,933 la prescripción positiva y la titulación supletoria fueron reguladas en una relación de dependencia, y aún cuando ambas instituciones estaban reguladas en el mismo cuerpo legal, subsiste

contradicción entre dichas instituciones en el sentido de que la primera establecía que si la prescripción se consumaba hacía cesar la posesión registrada de un inmueble que hubiera sido inscrito; la segunda tipificaba como reo de falsedad al solicitante que a sabiendas sobre la anterior titulación del inmueble, aseguraba que no lo estaba”<sup>36</sup>.

- El 21 de abril de 1,938 fue emitido el Decreto Ley 2,309, que suprimió el capítulo único de títulos supletorios, Título II del Libro IV, del Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil emitido el 26 de mayo de 1,934. Este Decreto se denominó reposición de inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, por lo que cambió el anterior de títulos supletorios.
- Se aprobó, por la Junta Revolucionaria de Gobierno en el año 1,945, el Decreto número 70 que contenía la nueva ley de titulación supletoria; la que establecía que conocerán tales solicitudes, los jueces de primera instancia de la jurisdicción departamental de donde están situados los inmuebles. La ley mencionada, establece claramente que ni pueden ser objeto de titulación supletoria, los inmuebles situados dentro del área de reserva del Estado; así como tampoco pueden titularse los excesos de las propiedades o bienes raíces.
- El 14 de mayo de 1,946 se promulgó el Decreto 232 del Congreso de la República, se aprobó el Decreto citado anteriormente, o sea el 70 de la Junta Revolucionaria, pero con algunas reformas, las cuales fueron: la limitante a la extensión de los terrenos que se pretendía titular; las obligaciones de las personas extranjeras, naturales o jurídicas que pretendían titular bienes; y la obligatoriedad de presentar al Registro de la Propiedad en duplicado la certificación de aprobación de las diligencias de titulación supletoria.

---

<sup>36</sup>Marroquín, S. La importancia de crear un medio de defensa con el objeto de impedir que particulares inscriban a su favor bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, invocando el Decreto Número 49.79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2007. Página 113.

- En el año 1,978 fue emitido el Decreto 31-78 del Congreso de la República, el cual suspendió la Ley de Titulación Supletoria contenida en el Decreto 232 del Congreso de la República, por lo que en ese tiempo, por más de un año no se tramitó ninguna diligencia de titulación supletoria en Guatemala. La cual según señala Marroquín, Sergio: “ Dicha suspensión temporal de la titulación supletoria tuvo su origen en los conflictos sobre la tenencia de la tierra, principalmente en el municipio de Panzós, el 29 de mayo del 1978”<sup>37</sup>; hecho que por la trascendencia nacional y sobre el cual existen varias versiones, pero que pertenece al pasado oscuro del país y a la historia de los conflictos que se han dado por el despojo de las tierras ancestralmente propiedad de los pueblos originarios de esta nación, vino a constituir una flagrante violación a los derechos humanos de la población vulnerable.

En el Decreto en mención, se ordenaba la creación de una nueva ley, que se ajustara al contexto nacional, de esta cuenta, nace a la vida jurídica del país el 22 de agosto de 1,979 el Decreto número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, el cual con algunas reformas se encuentra actualmente vigente

## **3.2 Historia de la tenencia de la tierra en Guatemala**

Haciendo una breve consideración histórica de lo que ha sido la tenencia de la tierra en el país, se documentarán divididos en épocas, algunos aspectos sobre este tema.

### **3.2.1 Época pre-colonial**

Antes de que los españoles llegaran a estas tierras, era a los caciques y jefes de las tribus indígenas a quienes pertenecían las tierras; además estaban las destinadas a la comunidad, conocidas como calpulli, cuyo significado es barrio; quienes las poseían tradicionalmente tenían algún grado de parentesco, por lo que las mismas pasaban a sus descendientes, se regían por un sistema patriarcal en donde los

---

<sup>37</sup>Ibid.

demás trabajaban para el patriarca; la forma de explotar la tierra se basaba en creencias religiosas propias de la cultura y por el sistema político de la época.

### **3.2.2 Época colonial**

Después de la invasión y posterior conquista de España a Guatemala, la corona española se reservó el derecho de propiedad de las tierras invadidas, por lo que el 18 de junio del año 1,513 el Rey Fernando V, emitió la ley primera, por la cual, a los españoles se les otorgaron tierras solares e indios en encomienda para que les servieran. Señala Solórzano, V. que: “Federico Enjuto Ferrán, clasifica los tipos de propiedad de la corona de la manera siguiente:

- Propiedad absoluta de la corona sobre todos los territorios descubiertos y conquistados en su nombre y en el de sus reyes, sin excepción de ningún tipo.
- El derecho de posesión y usufructo legítimo de carácter comunal reconocido a los indígenas, de las tierras que disfrutaban.
- Tierras de propiedad exclusiva de la corona, que podía ceder en uso exclusivo a sus habitantes<sup>38</sup>. Las cuales se distribuían por gracia real o por subastas, lugar donde debían permanecer por cuatro años, para que se consideraran como propietario.

Quienes se encargaban de proporcionar las tierras a los españoles, eran los virreyes, con la venia de los cabildos de las ciudades, priorizando la entrega a los regidores que no poseían tierras, para ello, se tenía el cuidado de no despojar del todo a los indios para que no carecieran de lo necesario, aunque las que les dejaban no eran las mejores.

---

<sup>38</sup> Solórzano, V. Evolución Económica de Guatemala. Seminario de Integración Social Guatemalteca. Editorial José de Pineda Ibarra/Ministerio de Educación Pública. Guatemala. 1963. Página 49.

Para el año 1,591 se emitió Real Cédula, por los abusos cometidos contra los indígenas, a través de esta se ordenaba la restitución a la corona de las tierras poseídas sin justo título, lo que no evitó los abusos cometidos en contra de la población originaria de estas tierras. Para el año 1,813, el Rey de España Fernando VII, decretó que debían reducirse a propiedad particular todos los baldíos.

La época de la colonia, fue difícil para los habitantes de estas tierras, puesto que el abuso cometido por los invasores, los despojó de las tierras ancestrales, las cuales fueron repartidas entre éstos y los descendientes, dejándoles a ellos las menos favorables para la subsistencia y esclavizados a los extranjeros que cometieron una serie de abusos contra la población de la época.

### **3.2.3 Época independiente**

En el año 1,825 ya en la época independiente del país, se decretó que todas las tierras baldías que no fueran del dominio del Estado, fueran propiedad privada con la obligación de hacerlas producir; si estaban poseídas pero sin título justo, debían ser puestas a la venta, salvo que el propietario acudiera dentro del perentorio término de seis meses a obtener sus títulos, caso contrario, volvían a dominio de la corona. La denuncia de quienes pretendían comprar tierras baldías, la debían hacer ante los jefes políticos del lugar donde las tierras se encontraban, colocándose cedulones de aviso en los pueblos vecinos, los agrimensores medían la tierra y los peritos las valuaban, si no había oposición, los jefes políticos declaraban la propiedad de la tierra a favor del solicitante y remitía el expediente a la intendencia para la emisión del título respectivo.

Se puede señalar que a partir de la emisión de la primera ley agraria en el país, el 27 de enero de 1,825, hasta el año 1,866 se promulgaron 18 leyes relacionadas a la tenencia de la tierra, que hacían referencia a la concesión de las tierras consideradas baldías, matrículas de tierras y contribución territorial, de esta cuenta, la estructura de la época de la colonia en relación al tema, permaneció de la misma manera, sin

cambios sustanciales a favor de los pueblos originarios, ya que los privilegios estaban servidos para los invasores.

Justo Rufino Barrios, inició la reforma liberal, al cambiar algunos aspectos relacionados con la tenencia de la tierra, como la modificación en el régimen de la propiedad de la tierra, puesto que se crearon condiciones favorables para la propiedad privada de grandes extensiones que no eran cultivadas; además se le dio un nuevo sentido al crédito otorgado para la apropiación y explotación de la tierra. Se dejó vigente la propiedad de las tierras comunales, se repartieron las baldías propiedad del Estado entre agricultores, las cuales no eran muy extensas y se adjudicaron como propiedad privada las tierras del clero.

Como se ha documentado en los párrafos anteriores, la tenencia de la tierra en Guatemala, ha sufrido transformaciones, avances y retrocesos a lo largo de la historia del país; por lo que, la regulación legal de la tenencia de la tierra debe ser actualizada, ya que si bien es cierto hablar de la posesión y propiedad de la tierra en este país, es origen de conflictos serios, la distribución de la misma es inequitativa y persisten las formas coloniales de tenencia de la tierra que a la fecha aún ocasionan conflictos sociales que solamente serán detenidos a través de una reforma agraria, tema álgido que no ha sido abordado seriamente por el Estado de Guatemala y los gobiernos que hasta el momento han presidido el mismo.

## CAPÍTULO IV

### TITULACIÓN SUPLETORIA

#### 4.1 Definición

A la titulación supletoria se le considera doctrinariamente una acción supletoria de hechos o situaciones que no se encuentran plenamente reguladas en los ordenamientos jurídicos de índole civil.

Para Cabanellas, G., no es más que: “La serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales”<sup>39</sup>.

La Ley de Titulación Supletoria en Guatemala, expone en el tercer considerando: La usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un ordenamiento legal que haga operante esta inscripción.

De acuerdo al considerando anotado con anterioridad, se deben tomar en cuenta algunos elementos para definir la titulación supletoria, por lo que, Alvarado, M., sugiere la siguiente definición como apropiada: “Es el procedimiento por medio del cual, los poseedores legítimos de tierras que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad en Guatemala, llenando lo requisitos exigidos en el ordenamiento civil sustantivo para la posesión y los específicos de la Ley de Titulación Supletoria, a través del auto que aprueba el procedimiento de titulación

---

<sup>39</sup> Cabanellas, G., Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Argentina. 2000. Página 240.

supletoria obtienen título supletorio el cual sirve para inscribir en el Registro General de la Propiedad, el derecho de posesión sobre el bien inmueble poseído”<sup>40</sup>.

Al hacer referencia al auto que aprueba la titulación supletoria, aclara el autor, se refiere al título supletoria a que hace referencia el artículo 11 en su literal “d” de la Ley de Titulación Supletoria que indica: “Ordena que se extienda certificado del auto aprobatorio para que sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad”.

Analizado lo anteriormente documentado, se puede señalar que la titulación supletoria viene a ser un proceso de jurisdicción voluntaria judicial, por medio del cual el poseedor acredita esa posesión y la usucapión sobre un bien inmueble, al haber cumplido los requisitos establecidos en la ley.

Es pues la titulación supletoria un derecho, que contiene principios y normas tanto judiciales como doctrinales que regulan el proceso de adquirir la propiedad de un bien.

## **4.2 Clasificación de la titulación**

La principal clasificación de la titulación supletoria, es la que la divide en titulación ordinaria y titulación supletoria.

### **4.2.1 Titulación ordinaria**

Define Cabanellas, G. de la forma siguiente: “Es el documento o serie de documentos en que se funda la propiedad inscrita o inscribible en el registro, u otro derecho real. Los documentos han de ser públicos, y especialmente notariales, para servir de titulación ordinaria. Puede serlo un testamento, pero ya protocolizado, al que acompañe la correspondiente escritura particional.

---

<sup>40</sup> Alvarado, M. Interpretación y Aplicación Arbitraria del Artículo Diez de la Ley de Titulación Supletoria. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. 2007. Página 66

Además de las escrituras públicas, de las actas y de los testimonios notariales, integran titulación ordinaria diversos documentos administrativos y judiciales que por ley o jurisprudencia tienen acceso directo al registro.

A diferencia de la titulación supletoria, la ordinaria comprueba y justifica el acto de que se trate, sea de constitución, modificación, transmisión o extinción de la propiedad o derechos reales; y casi siempre de manera bilateral, por constar el consentimiento de adquirente y transmisor, o el de todos los interesados, o la voluntad bastante en los actor unilaterales<sup>41</sup>.

Cabe destacar que en la legislación guatemalteca, únicamente hay dos formas de inscribir derechos posesorios en el Registro respectivo, y es a través de la Ley de Titulación Supletoria y por medio del Decreto 141-85, emitido en Consejo de Ministros, relacionada a entidades del Estado.

#### **4.2.2 Titulación supletoria, concepto y generalidades**

Es el tema central de la presente investigación y sobre la cual se profundiza en la misma.

##### **4.2.2.1 Naturaleza jurídica del trámite de la titulación supletoria**

Señala Orellana, A. que: “Las diligencias de titulación supletoria, tienen naturaleza de voluntarias, regidas por las disposiciones de la ley específicamente creada para esa materia, ya que no se adapta a la regulación de la jurisdicción voluntaria propiamente dicha. En conclusión, constituyen diligencias de naturaleza voluntaria, pero no en el sentido estricto del vocablo como procedimiento, sino en cuanto al libre actuar del hombre ante el órgano jurisdiccional que habrá de conocer las mismas<sup>42</sup>”.

Para estudiar la naturaleza jurídica de las diligencias de titulación supletoria, se debe hacer desde dos puntos de vista:

---

<sup>41</sup> Cabanellas, G. Op. Cit. Página 240.

<sup>42</sup> Orellana A. La Usucapión y su Regulación Legal en Guatemala. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Mariano Gálvez de Guatemala. Guatemala. 1980. Página 39.

Por una parte, tienen relación con la naturaleza registral pues conlleva una serie de actos que tienen por finalidad la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la posesión de derecho obtenido, al transformarse esa posesión de hecho de que se gozaba, y con la expectativa de lograr una inscripción de dominio plena o de propiedad con el transcurso del tiempo; a la vez se debe considerar que no se pueden conceptualizar estas diligencias como juicios, ya que no existe el juego clásico de partes contendientes, puesto que únicamente la parte interesada es la que promueve la actividad jurisdiccional, en la generalidad de los casos, con la única finalidad de obtener el título correspondiente y sólo cuando media oposición invocándose igual o mejor derecho, se tramitará esa oposición por medio de juicio ordinario, lo cual sale del a órbita de la titulación supletoria

#### **4.2.2.2 Elementos**

Doctrinariamente, Gamboa Lucía, identifica como elementos de la titulación supletoria:

- a. La titulación supletoria necesariamente tiene que ser declarada por el órgano jurisdiccional competente.
- b. Esta declaración que aprueba las diligencias, al inscribirse, y transcurrido el período de prescripción, constituye un derecho real de propiedad, por constituir una situación jurídica firme, oponible a todos como sujetos universales pasivos.
- c. La titulación supletoria procede únicamente sobre predios urbanos y rústicos, no se pueden titular supletoriamente bienes incorpóreos, ni tampoco bienes muebles.
- d. Para ser susceptibles de ser inscritos en el Registro de la Propiedad, debe existir una resolución judicial, que consiste en la certificación del auto aprobatorio de esas diligencias que extiende el órgano jurisdiccional competente.

e. La declaración que emite el órgano jurisdiccional, surte los efectos deseados, al momento de inscribirse en el Registro de la Propiedad. Ya que si se omite su inscripción, no surte efectos registrales, pues no inicia la prescripción.

#### **4.2.2.3 Efectos**

La titulación supletoria surte los efectos siguientes:

- a. Es un medio para legalizar la posesión que se ejerce sobre un bien inmueble.
  
- b. La certificación del auto por el órgano jurisdiccional que aprueba las diligencias, surte efectos registrales.
  
- c. La inscripción de este auto en el Registro de la Propiedad, se convierte en el medio de adquirir la propiedad, a través del transcurso del tiempo estipulado en la ley.
  
- d. Transcurrido ese tiempo legal, que inicia a correr desde el momento de la inscripción en el Registro respectivo, adquiere calidad de título de propiedad indiscutible, oponible ante todos<sup>43</sup>.

#### **4.2.2.4 El derecho a obtener la titulación supletoria**

Según se desprende de la normativa nacional, todos los guatemaltecos de origen o naturalizados, así como las personas jurídicas civilmente capaces para adquirir cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles en usucapión.

Quien pretenda solicitar la titulación supletoria de un bien inmueble deberá promover ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, debe llenar los requisitos siguientes:

---

<sup>43</sup> Gambia, Lucía. Op. Cit. Páginas 40 y 41.

- a. Posesión legítima. Es aquella que se tiene de conformidad con los requisitos establecidos en la legislación y que la ley reconoce.
  
- b. Fundada en justo título. Hace referencia a un documento público que sea suficiente para demostrar legalmente la posesión del bien por parte de quien desee iniciar los trámites correspondientes legalmente.
  
- c. De manera continua. En este caso concreto la ley establece que debe ser por más de diez años, y que se pueden agregar los del poseedor anterior, siempre y cuando se puedan probar.
  
- d. Pacífica. Se refiere a que la posesión debe ser de forma pacífica sin haber despojado al anterior poseedor o que se haya utilizado violencia, engaño o fraude para poseer ese bien.
  
- e. Pública. Conocida por todos, es decir, que la posesión sea del conocimiento público, puesto que a la hora de iniciar las diligencias de titulación supletoria, la declaración testimonial de quienes han conocido esa posesión, como vecinos y colindantes, es importante para el diligenciamiento del proceso.
  
- f. De buena fe. Que se refiere al hecho de que quien realiza un acto jurídico, en este caso, está convencido de que el mismo es justo y lícito.
  
- g. A título de dueño. La posesión del bien debe hacerse como si fuera el propietario y no a cuenta de un tercero, por encargo, sino como dueño o propietario del mismo.
  
- h. Por espacio no menor a diez años. Esa posesión debe ser por un espacio de tiempo establecido legalmente, el cual, en el presente caso, debe ser no menor a diez años, ello para asegurar que no existe otra persona que tenga derecho a hacer el reclamo.

#### **4.2.2.5 Trámite**

De acuerdo a la normativa actualmente vigente, este es un proceso de jurisdicción voluntaria judicial, y el procedimiento a realizar es el siguiente:

a. Solicitud o memorial dirigido al Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del lugar donde se ubica en inmueble; la solicitud debe llenar los requisitos contemplados en los artículos 61, 106 y 107 del Código Procesal Civil y Mercantil, así como los otros detallados a continuación:

- Descripción del inmueble indicándose nombre y dirección, si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano.
- Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales; servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable.
- Nombres y apellidos de las personas de quienes se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos.
- Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado.
- Plano o azimut elaborado por el experto medidor.
- Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular.

- Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.
  
- b. El juez califica la solicitud o memorial.
  
- c. El juez resuelve.
  
- d. Notificación de la resolución, cumplidos los requisitos el juez ordena lo siguiente:
  - e. Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble, ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones, cultivos.
  
  - f. Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días.
  
  - g. Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación de la Procuraduría General de la Nación y Centro de Acción Legal – Ambiental y Social de Guatemala, CALAS.
  
  - h. Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente. No será necesaria la ratificación a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario.
  
  - i. Concluidas todas las diligencias, se da audiencia por el término de 8 días a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que emita dictamen favorable.

j. Con su contestación o sin ella, el juez resuelve, mediante la cual aprueba o no la titulación supletoria.

k. Aprobada la titulación supletoria, el juez ordena al Registro de la Propiedad inscribirla a nombre del interesado.

#### **4.2.2.6 Regulación legal**

El antecedente de la regulación legal de la titulación supletoria, se encuentra en el Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala de fecha 3 de mayo del año 1946 y sus reformas; a la vez se tiene el Decreto 31-78 del Congreso de la República de Guatemala, el cual a partir de esa fecha suspendió los trámites de títulos supletorios.

La ley específica está contenida en el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, la cual fue emitida un 26 de julio del año 1979 y sus reformas, ésta ley derogó con su entrada en vigencia, el Decreto 232 del Congreso de la República.

Si se toma en consideración la importancia de la institución de la titulación supletoria, y se analiza que en el Código Civil del país, no se le contempla como una institución jurídica independiente, puesto que se encuentra dentro de la usucapión, que se creó para legalizar los bienes que se poseen, pero que carecen de inscripción en el Registro de la Propiedad; se entenderá la posición de muchos autores que consideran a la usucapión el modo idóneo para que quienes poseen un bien inmueble en forma legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe, a título de dueño y por más de diez años, puedan obtener legalmente la propiedad del bien que poseen.

La Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79, contiene el procedimiento de las diligencias de titulación supletoria, a las cuales debe sujetarse el poseedor para que

se le otorgue un título supletorio de propiedad de bienes inmuebles que carecen de registro, diligencias a las cuales se puede oponer un tercero.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el artículo 634: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”.

Por lo tanto, la titulación supletoria es el procedimiento establecido en la ley civil para que el poseedor inscriba la posesión del inmueble que posee, momento en el que empieza a correr el plazo para que la posesión registrada de un inmueble se transforme en inscripción de dominio.

El objeto de la ley es constituirse en una normativa instrumental o procedimental para la realización jurídica de la usucapión. En la ley específica se establece el procedimiento para que quien posee bienes inmuebles que carezcan de título inscribible en el Registro de la Propiedad, obtenga un título supletorio, mediante el cual, transcurridos 10 años, a partir de su inscripción, deja de ser supletorio para transformarse en inscripción de dominio, o sea título de propiedad. El trámite se realiza mediante la vía judicial y cualquier Juez de Primera Instancia Civil es el competente para conocer el mismo.

Este procedimiento, el de la titulación supletoria, abarca los pasos siguientes:

- a. Solicitud.
- b. Resolución del órgano jurisdiccional.
- c. Informe de la autoridad municipal del lugar donde se ubica el inmueble.
- d. Oposición.

e. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación.

f. Auto aprobatorio de las diligencias.

g. Recursos.

h. Sanciones.

Este trámite se encuentra regulado en la Ley de Titulación Supletoria, en los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 respectivamente.

El Decreto 49-79, tuvo el cuidado de regular aquellos casos en que se pretenda titular supletoriamente un inmueble ya registrado y cuyo registro esté prohibido por la ley, de esta cuenta el artículo 13 establece: El que pretenda, mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error. Además de la sanción dispuesta por el Código Penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales.

## CAPÍTULO V

### PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El desarrollo de la investigación, ha permitido evidenciar la evolución histórica que a través de los años ha tenido en el país la figura de la titulación supletoria, institución que reviste trascendental importancia debido a las formas que se dan de tenencia de la tierra, en donde persisten muy arraigadas costumbres y formas propias de los pueblos originarios de poseer la tierra.

Se puede señalar que en el ordenamiento jurídico que se encuentra vigente en el país, tanto la usucapión como la titulación supletoria tienen una relación de dependencia; puesto que la primera de las mencionadas se encuentra regulada tanto en el Código Civil, como en la Ley de Titulación Supletoria. En lo referente a la titulación supletoria, el mismo Código Civil regula que las diligencias relacionadas se deben adecuar a lo señalado en la ley específica en relación a su procedimiento, además que, la resolución que aprueba dichas diligencias es título para poder adquirir la propiedad.

Cabe destacar que en el artículo 1º. De la Ley de Titulación Supletoria, se regula que: “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”.

De acuerdo a lo regulado en la ley específica, se puede afirmar que la titulación supletoria es el medio que la ley otorga a quienes sean poseedores de bienes inmuebles y que reúnan los requisitos que la ley determina, a que por medio de

diligencias voluntarias lleven a cabo el trámite de la titulación supletoria, para poder adquirir la propiedad de ese bien.

La titulación supletoria bien puede ser vista como el medio o instrumento que la ley otorga, para transformar, es decir, para cambiar una forma de hecho de poseer, en una situación de derecho como lo es la propiedad, con las facultades propias del dominio sobre ese bien, lo que implica la protección que le otorga la ley; esta potestad legal, se reserva únicamente a los guatemaltecos de nacimiento, siempre y cuando la hagan valer en terrenos que se encuentren dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y de litorales, si quienes titulan supletoriamente son personas jurídicas, todos sus miembros deben ser también guatemaltecos de nacimiento. Cabe destacar que, al concluir las diligencias, lo que se inscribe es el derecho posesorio, la cual se convierte en inscripción de dominio después de transcurridos diez años de esa inscripción. Este procedimiento lo inician en la municipalidad del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble y posteriormente se traslada al poder judicial, que es el ente encargado del trámite respectivo.

Al recapitular lo plasmado en capítulos anteriores, se puede señalar que en el país hay gran cantidad de personas que han tenido la tierra en posesión por generaciones, lo que las ha privado de tener un título que acredite ese derecho o dominio que tienen sobre sus bienes inmuebles; esta situación ha creado incertidumbre, no sólo para los poseedores, sino en el derecho de propiedad en general, ya que el hecho de no contar con un título que garantice plenamente ese derecho de propiedad, hace insegura y carente de valor ese bien, por lo que si no se promueve la legalización de esa posesión de hecho que se ha tenido por muchos años, la inseguridad jurídica en la que se mantienen permanecerá aún por muchos años más.

De esta cuenta se puede afirmar que la titulación supletoria es el medio idóneo, para que quienes poseen la tierra de hecho, puedan obtener del Registro de la Propiedad la inscripción de bienes inmuebles que carecen de título, lo que les daría certeza

jurídica para evitar la pérdida del derecho que sobre los mismos se tiene y lograr a través de su inscripción un título pleno sobre éstos.

Así pues la importancia que reviste la titulación supletoria en el medio guatemalteco es trascendental, puesto que deviene en un instrumento legal por el que se logra la transformación de una situación de hecho, tal es la posesión, en una institución de derecho tal cual representa la propiedad, con todas las facultades que le son propias al dominio y por supuesto la consiguiente protección que le otorga el ordenamiento jurídico guatemalteco.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 39, garantiza la propiedad como un derecho inherente a la persona que incluye la facultad de disponer libremente de ese o esos bienes; a la vez establece la obligación del Estado de crear condiciones que faciliten el uso y disfrute de los bienes para el progreso individual y el desarrollo nacional. De esta, es obligación del Estado guatemalteco, garantizar a sus habitantes el uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes, los cuales deben gozar de certeza jurídica; esta certeza jurídica se logrará a través de la inscripción en el Registro de la Propiedad; pero, para poder lograr esa inscripción es necesario que la tenencia de la tierra pase de ser una mera posición a constituirse en una propiedad, esta situación únicamente se logrará, con el transcurso del tiempo establecido en la ley media vez se haya seguido las diligencias de titulación supletoria y se haya inscrito en el registro esa resolución de Juez competente donde aprueba y da por buenas las diligencias voluntarias realizadas.

Ahora bien, es importante resaltar que en Guatemala, la institución de la titulación supletoria, a lo largo de la historia del país, tanto en su etapa colonizadora como independiente ha tenido una evolución que la ha transformado y ha fortalecido como institución del derecho, específicamente del derecho civil; si bien es cierto en los inicios fue un medio utilizado por los invasores para despojar a los pueblos originarios de grandes extensiones de tierra, también lo es que a través de su evolución ha crecido y cambiado, para convertirse en toda una institución del

Derecho Civil, que ha servido para que muchos guatemaltecos legalicen bienes inmuebles y han dado certeza jurídica a los mismos.

Al resumir y analizar lo concerniente a la evolución histórica de la institución de la titulación supletoria, se puede señalar que, en la época pre colonial, la propiedad sobre la tierra fue detentada por los jefes y caciques, para el resto de los integrantes de las comunidades la tierra se les otorgaba por porciones para la explotación y usufructo mediante el capilli, la cual era una forma de agrupación social, que se basaba en lazos de consanguinidad. En la época colonial, desaparece la forma de organización maya, y principia la imposición de una estructura de dominación sobre los pueblos originarios del país, despojándoles de las tierras; de esta cuenta la corona española a través, inicialmente de la Bulas Pontificias asegura el derecho sobre el territorio descubierto; seguidamente surgieron las capitulaciones de descubrimiento y conquista, las reales cédulas, que permitieron a la corona española el pleno dominio sobre las tierras invadidas. Es en esta época donde surge la propiedad privada y pública; dentro de las primeras se pueden mencionar, las encomiendas, las mercedes reales y las composiciones, entre otras; en las de propiedad pública destacan: el realengo que era del Estado, propiedad exclusiva de la corona; el ejidal, que era del pueblo, de uso comunal, no se podían cultivar; del municipio, propios de arbitrios y obvenciones.

Fue tal la imposición del sistema colonial, que en el año 1591, se emitió una real cédula que ordenaba que todas la tierras que fueran poseídas sin justos y verdaderos títulos pasaban a favor de la corona, lo que impedía el dominio de un bien por usucapión. Por 1513 Fernando V, crea la ley de la venta, composición y repartimiento de tierras, solares y aguas, la cual fue conocida como el repartimiento de encomiendas, fundamentada en la necesidad de cristianizar a los pueblos originarios, que no era más que una forma de disfrazar la esclavitud a que fueron sometidos los indígenas.

Se creó la denominada composición, por medio de la cual se daba la usucapión, remedida y titulación de tierras. En enero de 1813, Fernando VII Rey de España, decretó que los terrenos baldíos debían transformarse a propiedad particular con pleno dominio.

En la época independiente, se pueden identificar varias etapas:

**a. De 1821 a la reforma liberal de 1871**

La Asamblea Constituyente el 27 de enero de 1825 promulgó la primera ley que disponía que los terrenos baldíos se transformaran en propiedad privada, con excepción de ejidos y pastos comunales, lo que benefició a los criollos y no a los desposeídos. El 30 de abril de 1835, Mariano Gálvez creó el Decreto de contribuciones sobre ejidos, que distribuyó en propiedad, una parte de los baldíos, en extensiones no mayores de cinco caballerías.

En 1860, al entrar en auge el cultivo de café, se dieron las usucapiones de grandes extensiones de tierra.

**b. La reforma liberal de 1871**

Se suprimen las tierras comunales, lo que trae como consecuencia compra y usurpación de parcelas de indígenas.

Se crea el Registro de la Propiedad Inmueble, para asegurar la propiedad privada.

**c. De la revolución de 1944 a 1954**

El 11 de marzo de 1945, se crea el Decreto Número 70, ley de titulación supletoria, que otorgó a quienes cultivaron la tierra por menos de diez años su posesión.

El 17 de junio de 1952, se promulgó la ley de reforma agraria, Decreto 900, que tenía por propósito, eliminar la propiedad de tipo feudal, proporcionar tierra a los trabajadores agrícolas que no la tuvieran; se dio la expropiación.

Posteriormente, en agosto de 1954, se emite el Decreto 57, que regula restituir al Estado las fincas nacionales que habían sido entregadas en usufructo vitalicio a campesinos.

Es pues la historia y desarrollo de la titulación supletoria, parte de la historia patria; en donde se han visto involucradas tendencias opuestas; por una parte la mentalidad colonizadora que, oprimió y despojó a los pueblos originarios de las tierras; la otra que promovió la reforma agraria y ocasionó enfrentamientos entre hermanos por la posesión uso y propiedad de la tierra; pero que finalmente sucumbió ante la ambición desmedidas de invasores que a la fecha persisten en su actitud colonialista y opresora.

Por otra parte, la legislación interna no ha estado exenta de transformaciones; la regulación legal de la titulación supletoria también ha evolucionado y se ha transformado a lo largo de la historia del país y de la institución misma de la manera siguiente:

El primer Código Civil en el país entró en vigencia el 15 de septiembre de 1877, el cual reguló de manera específica la legitimación de la posesión con fines registrales. Reguló la usucapión y la titulación supletoria como instituciones diferentes; los títulos supletorios en la parte sustantiva los reguló en el título V del libro III, y su parte adjetiva en el Código de Procedimientos Civiles, a través de la figura del interdicto de adquirir, el cual se tramitaba indistintamente ante el juez de primera instancia departamental o ante el juez de paz jurisdiccional, no se podía probar la posesión con testigos.

El 10 de mayo de 1926, se emitió el Decreto 1455, Ley de Titulación Supletoria, el que estableció como competente para conocer de tales diligencias el juez de primera instancia del departamento donde se ubicara el bien.

Al reformarse el Código Civil en los dos primeros capítulos, la titulación supletoria quedó regulada en su parte sustantiva, en el Decreto Legislativo 1932, y la parte adjetiva en el Decreto Legislativo 2009, Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, Título II. Al promulgarse el Decreto Legislativo 2268, el 16 de marzo de 1938, se aprobó el Decreto 2053 del Presidente de la República, se suspendió la tramitación de la titulación supletoria, con la finalidad de reformar el Código Civil que regulaba específicamente la titulación supletoria. Según Decreto 2039 del 21 de abril de 1938, de la Asamblea Legislativa, se derogó el capítulo que regulaba la tramitación de la titulación supletoria y entró en vigencia una ley que transformó el trámite judicial administrativo, a cargo de la sección de tierras.

El Decreto Legislativo 2317 del 25 de abril de 1939, varió parte de lo regulado con anterioridad, en relación a la ratificación de la solicitud, la no intervención de mandatarios y la imposibilidad de titular inmuebles ubicados en las franjas fronterizas por extranjeros.

La Junta Revolucionaria de 1944, emitió el Decreto 70, el 11 de marzo de 1945, Ley de Titulación Supletoria. El 3 de mayo de 1946, el Congreso de la República promulgó el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno.

Actualmente es el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 26 de julio de 1979 y vigente desde el 22 de agosto de ese mismo año, el que contiene la Ley de Titulación Supletoria; este decreto derogó el decreto 232 del Congreso de la República de fecha 3 de mayo de 1946 y sus reformas, así como el Decreto 31-78 del Congreso de la República, el cual suspendía el trámite de los títulos supletorios, lo cual privó a legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les daba la oportunidad de inscribir legalmente esos derechos posesorios que tenían de años atrás, incluso de generaciones atrás.

Como se evidencia en la recapitulación anterior, la titulación supletoria es una institución que ha venido de menos a más y viceversa, pero en la actualidad ha sido

reivindicada en el ordenamiento jurídico nacional a través del Decreto 49-79, el cual tiene más de treinta años de regular el trámite de la titulación supletoria y que a pesar de que ha sido una herramienta clave para muchos guatemaltecos que han logrado dar certeza jurídica a la posesión de los bienes poseídos, es una ley que debe ser actualizada y contextualizada a la realidad nacional; aún permanecen muchos poseedores de bienes inmuebles sin haber tramitado la titulación supletoria de los derechos de posesión, lo cual en el presente siglo es injustificable; corresponde pues al Estado Guatemalteco el dotar de certeza jurídica a los ciudadanos, especialmente a aquellos cuyos bienes inmuebles a la fecha carecen de una inscripción registral de tal derecho, por lo que deviene procedente, reformar la Ley de Titulación Supletoria, puesto que la misma debe estar adecuada a la realidad nacional y a las necesidades de la población en general.

Es importante resaltar que, el país ha pasado por etapas bastante complicadas, tanto en el desarrollo económico y social, como en el aspecto jurídico; un verdadero estado de derecho es aquel que garantiza a los ciudadanos el ejercicio pleno de los derechos y dota al mismo Estado y por ende a los poderes de la confianza y credibilidad ante la población que busca en estos sectores el cumplimiento y aplicación correcta de las leyes positivas y vigentes; a esta situación de caos, no escapa el sistema legal del país, inconformidad por el retardo en la aplicación de justicia, corrupción, inseguridad; esta inseguridad no sólo en el plano social, sino también en la certeza jurídica de la que deben gozar quienes poseen bienes inmuebles debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, a nadie escapa las noticias publicitadas en los medios de comunicación en donde se señala la existencia de redes de estafadores y profesionales sin ética que se prestan para despojar de las propiedades a quienes se han confiado porque las mismas están inscritas en el referido Registro, pero que aún así, no hay seguridad de que en un momento dado estas propiedades pasen a nombre de otra persona; si eso sucede con éstas, qué se puede esperar de aquellas que no cuentan con una inscripción, situación que hace un llamado a la reflexión, la cual debe ser activa, debido a que se necesita dotar de certeza jurídica a estos poseedores que desconocen la tramitación a seguir para

lograr la inscripción registral de los bienes que poseen, o que en todo caso, la misma les resulta onerosa e imposible de costear. Es pues imperativo que se dé una reforma a la Ley de Titulación Supletoria como necesidad nacional.

## CONCLUSIONES

1. A lo largo de la historia del país, desde antes de la época de la colonización, hasta los actuales días, la institución de la titulación supletoria ha evolucionado en el país; si bien es cierto comenzó como una forma de explotación y esclavización de los pueblos originarios de estas tierras, que ha tenido retrocesos y avances en ese devenir histórico, la misma ha cambiado y se ha desarrollado con el transcurso del tiempo.
2. La titulación supletoria ha llegado a revestir trascendental importancia en la época actual, puesto que es una herramienta práctica para dar certeza jurídica a los poseedores de bienes inmuebles, aún así ha habido un proceso de estancamiento en las últimas décadas que debe ser superado y otorgarle la importancia que merece dentro del ordenamiento jurídica del país.
3. La titulación supletoria como tal, surge en el país por la necesidad de los invasores de despojar de sus tierras a la población maya; posteriormente surgen cambios en su regulación, por el interés de los criollos en hacerse de grandes extensiones de terreno que estaban en manos de los desposeídos; luego se le otorga una función social, por así decirlo a través de la reforma agraria, para que las tierras volvieran a manos de sus poseedores originales; posteriormente retoma su papel de medio de despojo.
4. En la actualidad se encuentra regulada en una ley específica que otorga a todo ciudadano y ciudadana guatemaltecos el derecho de regular la situación jurídica de los bienes inmuebles que poseen; es una institución del Derecho Civil que en la legislación guatemalteca posee una ley propia con el procedimiento para su diligenciamiento.
5. La forma en que la titulación supletoria ha sido tramitada desde los inicios de la institución a la fecha ha evolucionado; si en sus inicios solamente podían

tramitarla los invasores y era un derecho real para los monarcas; esta situación ha cambiado a lo largo de su historia.

6. En la actualidad si se cumple con los requisitos legales y estando fuera de las prohibiciones expresas, los ciudadanos guatemaltecos pueden tramitar las diligencias voluntarias de titulación supletoria, para darle certeza jurídica al derecho de posesión que ostentan sobre sus bienes inmuebles.
7. La titulación supletoria como tal, ha tenido avances en la legislación guatemalteca desde sus orígenes hasta la fecha; si bien es cierto que en sus albores fue un instrumento de despojo y dominación,
8. En la actualidad, la titulación supletoria pretende dotar de certeza jurídica a los poseedores de bienes inmuebles que carecen de una inscripción registral de esos bienes, lo que evita el despojo de éstos por terceras personas a sus legítimos poseedores.
9. Si bien es cierto ha habido avances en la institución de la titulación supletoria, también lo es que ha habido un estancamiento debido al tiempo de vigencia de la Ley de Titulación Supletoria, que data de hace más de tres décadas; aún existen muchos bienes inmuebles que carecen de inscripción registral, lo que coloca en riesgo a sus poseedores de ser despojados de estos bienes.
10. El trámite de la titulación supletoria es eminentemente teórico, es decir, el juez conoce únicamente lo que consta en los memoriales y documentos aportados en las diligencias, sin que conozca a fondo las características de los bienes en su ubicación; a la vez la ley debe ser contextualizada a la realidad nacional que es diferente a la se vivía en la década de los años setenta.

## RECOMENDACIONES

1. Es importante que en el país se dote de certeza jurídica a los poseedores de bienes inmuebles que aún carecen de inscripción registral, debido a que en el país muchas personas poseen bienes inmuebles que han sido poseídos de generación en generación, las prácticas consuetudinarias se encuentran bastante arraigadas en la mayor parte de la población guatemalteca, lo que ha motivado que a muchos se les despoje de sus bienes.
2. Se hace necesario que se actualice de acuerdo a la realidad nacional la Ley de Titulación Supletoria, debido a que por los años que tiene de vigencia ha quedado descontextualizada y desactualizada de las necesidades de la población guatemalteca; la reforma legal es imperante, puesto que el procedimiento es lento, engorroso para la mayor parte de la población, además de que resulta oneroso y quienes son poseedores de bienes inmuebles en su mayoría carecen de los recursos económicos para afrontar el costo del diligenciamiento de la titulación supletoria.
3. Si aún los bienes debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, no gozan de total garantía y seguridad jurídica, qué se puede esperar de los que carecen de inscripción registral, lo que evidencia la imperiosa necesidad de reformar la ley específica, no sólo para agilizar la tramitación de estas diligencias, sino para ser más accesible, sencillo y rápido para los guatemaltecos y guatemaltecas que son poseedores, pero no propietarios de bienes inmuebles.
4. La ciencia del Derecho no es estática, es una ciencia dinámica, evolutiva y cambiante, de esta cuenta, también las instituciones que la conforman deben gozar de esta cualidad, la titulación supletoria es una institución importante y de arraigo en el Derecho Civil, además es una herramienta clave en el país para que quienes poseen bienes inmuebles obtengan una inscripción registral de sus

bienes, por lo que resulta de necesidad social, la reforma a la Ley de Titulación Supletoria en el país.

5. Se debe declarar de interés nacional la reforma a la ley de titulación supletoria, por lo que el Congreso de la República de Guatemala a través de la comisión respectiva, debe iniciar desde ya con la redacción del anteproyecto de reforma para que el mismo sea conocido por el Pleno del Congreso y se emita el dictamen respectivo para ser aprobado, previa consulta de la población en general, especialmente de los pueblos indígenas.

## REFERENCIAS

### 1. Referencias Bibliográficas

- 1) Ad´Orsy y Otros. Digesto de Justiniano. Versión Castellana. D. 19. Pamplona, España. 1968.
- 2) Albaladejo, Manuel. Concepto, Estructura y Clases de Posesión. Ed. Revista de Derecho Privado. Vol. 1. Buenos Aires Argentina. 1962.
- 3) Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Tomo I. Primera Parte. 1ª. Edición. Editorial Estudiantil Fénix. Guatemala. 1996.
- 4) Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Libros I, II, III. Editorial Estudiantil Fénix. Guatemala. 2004.
- 5) Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo III. Editorial Heliasta, Argentina. 2000.
- 6) Cabanellas, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Argentina. Editorial Heliasta. 2000.
- 7) De Pina, Rafael. Diccionario de Derecho Privado. 32ava. Edición. Editorial Porrúa. México. 2003.
- 8) Diccionario de la real academia española. 22ava. Ed. Tomo II. España. Editorial Rotativas de Estrella, S. A. 2006.
- 9) Hernández, Andrés Algunos Problemas en torno a la Posesión. 2º. Tomo. Madrid, España. Editorial IJ. 1951.

- 10) Morineau, Marta e Iglesias, Román. Derecho Romano. Tercera Edición. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. México. 1993.
- 11) Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Eliasta. Argentina. 2000.
- 12) Planiol, Marcel y Ripert, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. La Habana, Cuba. Editorial Cultural S. A. 1946.
- 13) Puig, Federico. Compendio de Derecho Civil, Tomo II. Editorial Aranzadi. Pamplona, España. 1986.
- 14) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y Posesión.
- 15) Valverde, Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. Parte Especial. Derechos Reales. 4ª. Edición. Tomo II. Editorial Talleres Tipográficos Cuesta MacíasPicabea. Valladolid, España. 1999.

## **2. Referencias normativas**

- Código Civil, Decreto Ley 106. Del Congreso de la República de Guatemala
- Código Procesal Civil y Mercantil. Del Congreso de la República de Guatemala
- Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-79. Del Congreso de la República de Guatemala
- Ley del Organismo Judicial. Decreto 64-90. Del Congreso de la República de Guatemala.
- Código Civil Español.

- Código Civil de Italia.

- Código Civil Alemán.

### **3.Otras referencias**

1) Gamboa, Lucía. La Unificación de Criterios en la Procuraduría General de la Nación en sus opiniones, al evacuar audiencias en los Procesos de Titulación Supletoria. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Editorial Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2000

2) Guzmán, Pedro. Estudio sobre la situación de la tenencia de la tierra y los problemas de la actividad notarial en los medios rurales. Tesis Maestría en Derecho Notarial. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2009.

3) Marroquín, Sergio. La importancia de crear un medio de defensa con el objeto de impedir que particulares inscriban a su favor bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, invocando el Decreto Número 49.79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2007.

4) Rivera, Romeo. La Titulación Supletoria, como un asunto susceptible de tramitarse ante Notario. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales.. Editorial Imprenta Americana. Guatemala. C. A. 1989.

5) Solórzano, Valentín. Evolución Económica de Guatemala. Seminario de Integración Social Guatemalteca. Editorial José de Pineda Ibarra/Ministerio de Educación Pública. Guatemala. 1963.

# **ANEXOS**

## **ANEXO 1**

### **DECRETO NÚMERO 49-79**

#### **EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA,**

##### **CONSIDERANDO:**

Que al suspenderse el trámite de todas las diligencias que tienen por objeto la obtención de título supletorio, se privó temporalmente a legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios sobre éstos;

##### **CONSIDERANDO:**

Que las razones que motivaron la suspensión temporal de los trámites correspondientes a la Ley de Titulación Supletoria y sus reformas, fueron justificables en vista de los graves conflictos surgidos por la tenencia de la tierra en algunas regiones del país, siendo conveniente y aconsejable regular debidamente los derechos posesorios mediante la emisión de una ley más adecuada a la realidad del país;

##### **CONSIDERANDO:**

Que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción,

**POR TANTO,**

Con base en los artículos 156 y 170, inciso 1o, de la Constitución de la República,

**DECRETA:**

La siguiente

**LEY DE TITULACION SUPLETORIA**

**ARTICULO 1.-\***

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

\* Texto Original\* Reformado por el Artículo 1 del Decreto 128-85 del Jefe de Estado [18-Dic-1985]\* Reformado por el Artículo 1 del Decreto Número 49-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

**ARTICULO 2.-\***

Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva.

\*Declarado inconstitucional, por el Expediente No. 1331-2005 de la Corte de Constitucionalidad.

### **ARTICULO 3.-**

Queda expresamente prohibida la Titulación Supletoria de:a) Bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha. (una caballería);b) Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrarioa que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso. Conforme sus reglamentos y normas privativas, el Instituto Nacional de Transformación Agraria resolverá el otorgamiento de títulos en las áreas a que se refiere este literal. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario;c) Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado; yd) Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.

### **ARTICULO 4.-**

Una misma persona no podrá titular supletoriamente terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza esta ley.

### **ARTICULO 5.-**

Además de los requisitos señalados en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:a) Descripción del inmueble indicándose nombre y dirección, si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano;b) Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales; servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable;c) Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad;e) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional

colegiado;f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y g) Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.

#### **ARTICULO 6.-**

La primera solicitud de diligencias de titulación supletoria deberá ser firmada por el interesado; los memoriales subsiguientes podrán ser firmados por el solicitante, si no pudiere hacerlo, los firmará a su ruego otra persona o bien el Abogado director.

#### **ARTICULO 7.-\***

Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará: a) Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos); b) Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días; c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación del Ministerio Público; y d) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente. No será necesaria la ratificación a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario.

\* Texto Original\* Reformada la literal a) por el Artículo 2 del Decreto 128-85 del Jefe de Estado [18-Dic-1985]

#### **ARTICULO 8.\*-**

El informe de la municipalidad en que se encuentre situado el inmueble que se pretende titular deberá contener lo siguiente

a) Existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el propio alcalde. En el acta de la inspección ocular se hará constar: la extensión, linderos y colindantes; las edificaciones y cultivos; la naturaleza rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté ubicado; b) Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuándo se le tiene como tal; c) Si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuándo; d) Si los testigos propuestos llenan los requisitos que esta ley establece; y e) Cualquier otra circunstancia o dato relativo al inmueble.\* Este informe no causará honorarios, lo firmarán el Alcalde o Vicealcalde Municipal en su caso, y el Secretario de la respectiva municipalidad. Deberá ser enviado al Juez de Primera Instancia que lo haya requerido, dentro del término establecido en el artículo anterior, sancionándose la demora injustificada con multa de diez a veinticinco quetzales, de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal.

\* Texto Original\* Último párrafo modificado por el Artículo 1 del Decreto Número 60-82 del Presidente de la República [ ].

#### **ARTICULO 9.-**

La persona que se considere afectada por las diligencias de Titulación Supletoria, podrá presentarse ante el Tribunal, oponiéndose. En este caso, el juez suspenderá el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días. Terminada la controversia podrá proseguirse las diligencias siempre que el fallo sea favorable al solicitante, incorporándose al expediente copia certificada del mismo.

#### **ARTICULO 10.-**

Concluidas las diligencias el juez dará audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación.

#### **ARTICULO 11.-**

El auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señala la Ley del Organismo Judicial, para las resoluciones judiciales, y además expresará: a) Nombres y apellidos de la persona solicitante; b) La identificación completa del inmueble cuya Titulación Supletoria se solicita, su extensión, colindancias; nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, si fuere pertinente, fecha y modo de la adquisición, valor real en que fue estimado el inmueble y cuanto dato sea necesario para una plena identificación del bien; c) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias; y d) Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se dé aviso a las oficinas de Rentas Internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para que la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. La certificación se extenderá en el papel sellado correspondiente al valor del inmueble y a la misma se acompañará el plano respectivo.

#### **ARTICULO 12.-**

Contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación interpuesto por quienes intervienen legalmente.

### **ARTICULO 13.-**

El que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error. Además de la sanción dispuesta por el Código Penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales.

### **ARTICULO 14.-**

Mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el Artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o del Ministerio Público. La revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes y tendrá por objeto comprobar si en la tramitación de las diligencias de Titulación Supletoria, se cumplieron los requisitos establecidos por la ley.

### **ARTICULO 15.-**

La acción de nulidad de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la Titulación Supletoria de determinados bienes o en las cuales se haya violado la ley, podrá ejercitarse tanto por el Ministerio Público como por cualquier interesado. El Ministerio Público deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se le presente, sin que sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso. Si la nulidad se declara con lugar, se mandará cancelar, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad y se certificará lo conducente para los efectos de las sanciones penales.

### **ARTICULO 16.-**

En todo lo no dispuesto por la presente ley, serán aplicables las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS**

### **ARTICULO 17.-**

Quedan derogados el Decreto 232 del Congreso y sus reformas, el Decreto 31-78 del Congreso y cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley.

### **ARTICULO 18.-**

Los tribunales resolverán las diligencias de Titulación Supletoria que con anterioridad a la vigencia de este Decreto se hubieren suspendido, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 176 de la Ley del Organismo Judicial, siempre que se cumpla con las normas de esta ley.

### **ARTICULO 19.-**

La titulación supletoria de bienes inmuebles poseídos por comunidades a que se refiere el Artículo 133 de la Constitución de la República, pendientes de resolución en los tribunales, continuarán su trámite hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, aplicándose a tales expedientes la presente ley, sin importar su extensión y siempre que no estén ubicadas en zonas expresamente prohibidas. Esta disposición será aplicable a aquellos casos que se inicien, en tanto se emite la ley de carácter especial a que se refiere la misma norma constitucional citada.

### **ARTICULO 20.-**

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

**PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACION Y CUMPLIMIENTO.**

Dado en el palacio del organismo legislativo, en la ciudad de Guatemala, a los veintiséis días del mes de julio de mil novecientos setenta y nueve.

**MANUEL SALVADOR POLANCO RAMIREZ**  
**PRESIDENTE**

**LEOPOLDO ANTONIO URRUTIA BELTRAN,**  
**SECRETARIO**

**GUILLERMO ROMERO PERALTA**  
**SECRETARIO**

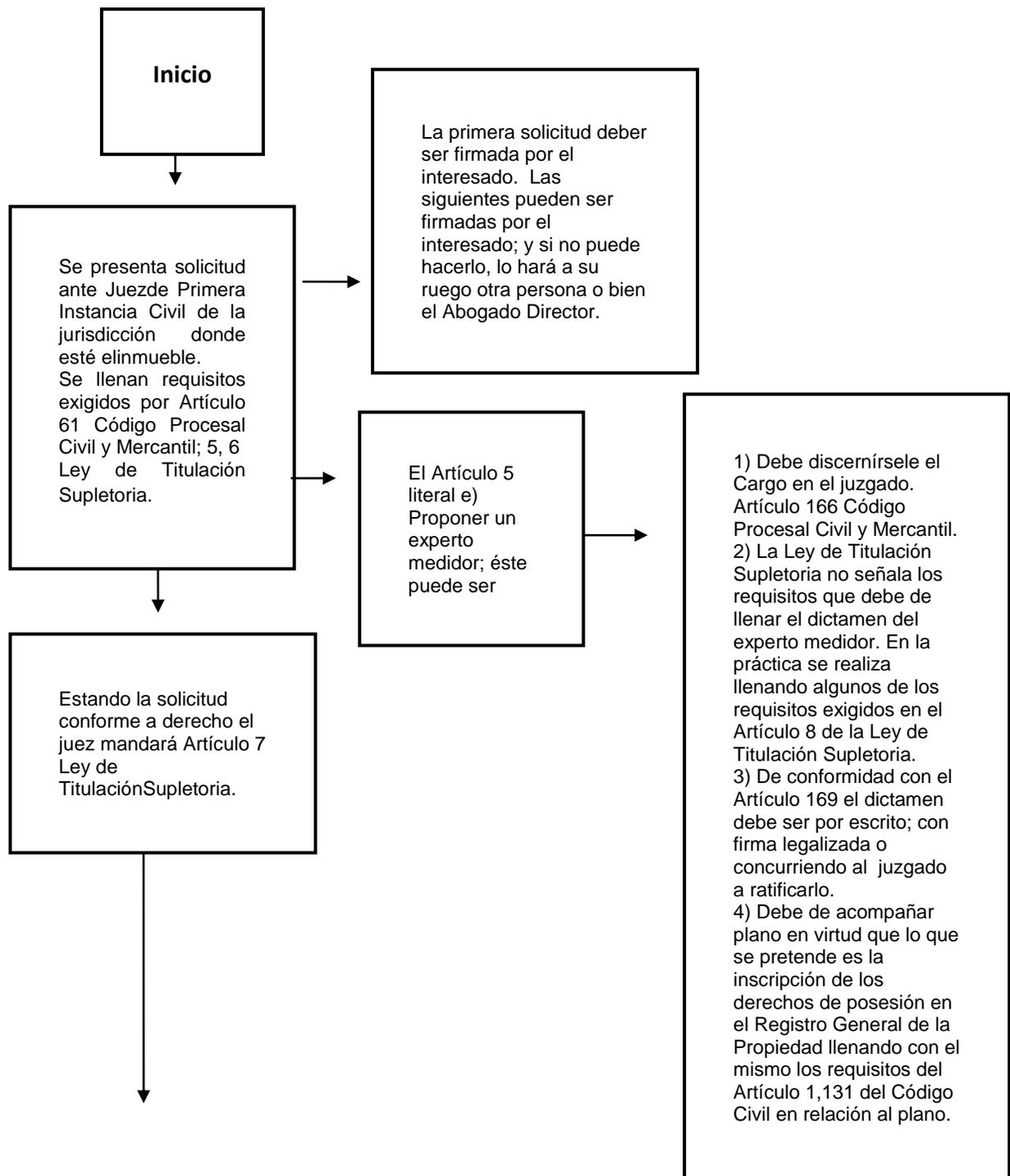
**PALACIO NACIONAL:GUATEMALA, 9 DE AGOSTO DE 1979.PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

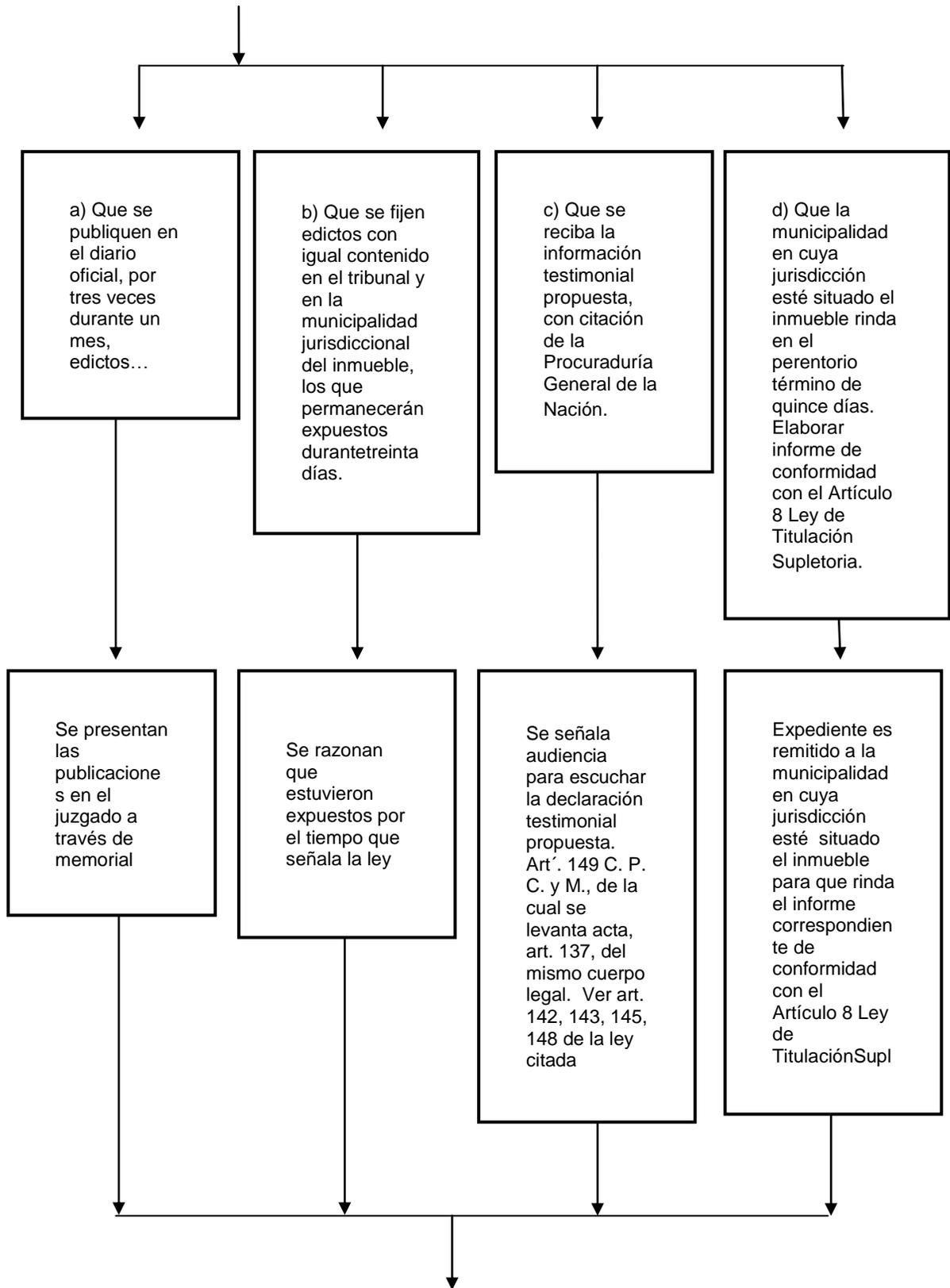
**FERNANDO ROMEO LUCAS GARCIA.EL**

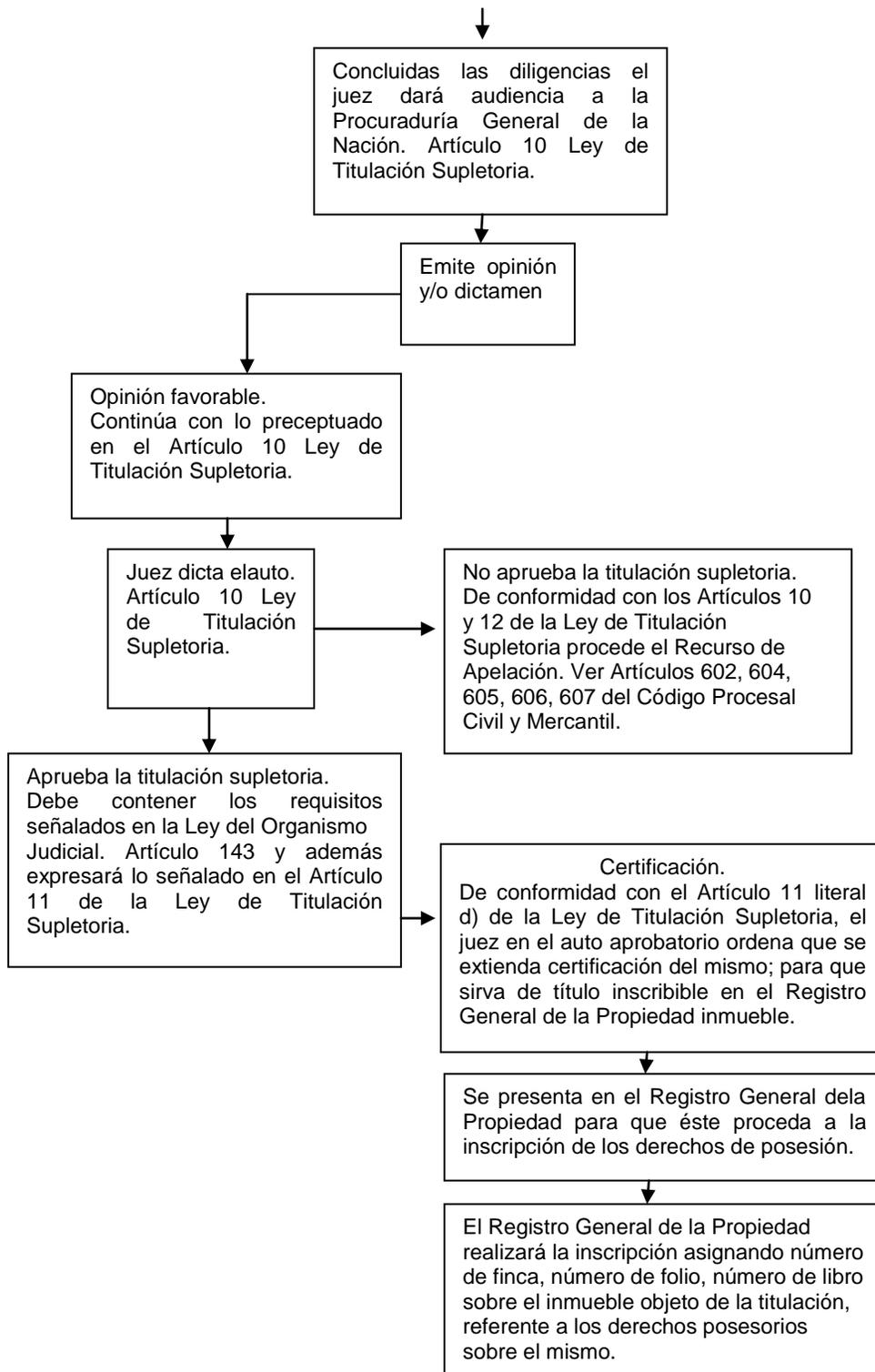
**MINISTRO DE GOBERNACION,**  
**Donaldo Álvarez Ruiz**

## ANEXO 2

Para ilustrar gráficamente el trámite de titulación supletoria, se acompaña el flujograma siguiente:







Fuente: Alvarado, M. "Interpretación y aplicación arbitraria del artículo 10 Ley de Titulación Supletoria. Guatemala 2007.