

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

"ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO DEL PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADO EN EL DECRETO 49-79, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA Y EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL DECRETO LEY 141-85 QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN SUPLETORIA DEL ESTADO, Y SUS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LEY"

TESIS DE GRADO

LOURDES ALEJANDRA RUANO GARCIA
CARNET 11519-10

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2018
CAMPUS CENTRAL

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

"ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO DEL PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADO EN EL DECRETO 49-79, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA Y EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL DECRETO LEY 141-85 QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN SUPLETORIA DEL ESTADO, Y SUS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LEY"

TESIS DE GRADO

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

POR
LOURDES ALEJANDRA RUANO GARCIA

PREVIO A CONFERÍRSELE

EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, NOVIEMBRE DE 2018
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

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

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. VICTORIANO ALVARENGA

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

MGTR. MARÍA ANDREA BATRES LEÓN



Bufete Jurídico
Alvarenga & Asociados

Guatemala 1 de octubre de 2018

Señores miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente

Distinguidos miembros del Consejo de Facultad:

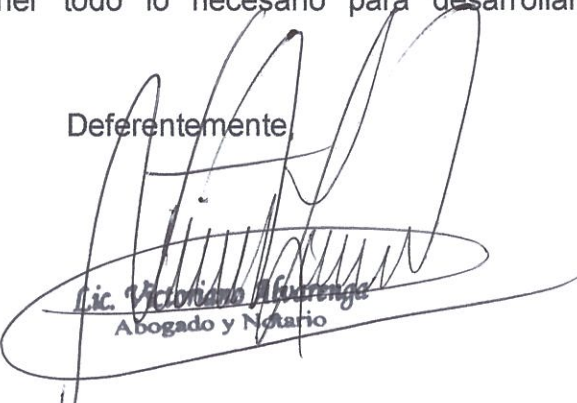
Por medio de la presente, emito el presente dictamen favorable en relación a la tesis de Grado de la estudiante LOURDES ALEJANDRA RUANO GARCÍA denominada "ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO DEL PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADO EN EL DECRETO 49-79, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA Y EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL DECRETO LEY 141-85 QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN SUPLETORIA DEL ESTADO, Y SUS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LEY."

La investigación realizada bajo mi dirección reúne los requisitos establecidos en el Instructivo de Tesis de Grado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales para ser sometido a defensa pública ante una terna examinadora.

La Tesis cumple con todos los aspectos contenidos en el anteproyecto de investigación y el cronograma de trabajo fue cumplido de acuerdo a lo previsto.

Hago énfasis en el excelente trabajo desarrollado por la estudiante LOURDES ALEJANDRA RUANO GARCÍA, comparto como asesor de tesis todos y cada uno de los puntos desarrollados, el enfoque, los alcances de la investigación y resultados. Se logró obtener todo lo necesario para desarrollar un trabajo enriquecedor.

Deferentemente,



Lic. Victoriano Alvarenga
Abogado y Notario

Oficina profesional: 11 calle 15-37 zona 1, Ciudad de Guatemala

M.A. María Andrea Batres León
Abogada y Notaria

Guatemala, 9 de noviembre de 2018

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

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, de acuerdo con el nombramiento recaído en mi persona como revisora de forma y fondo del trabajo de tesis titulado **"Análisis jurídico comparativo del procedimiento de diligencias voluntarias de titulación supletoria regulado en el decreto 49-79, ley de titulación supletoria y el procedimiento regulado en el decreto ley 141-85 que contiene el procedimiento de titulación supletoria del estado, y sus propuestas de modificación de ley"** elaborado por la estudiante **Lourdes Alejandra Ruano García con carné 1151910**.

En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE** sobre la pertinencia del trabajo de tesis denominado **"Análisis jurídico comparativo del procedimiento de diligencias voluntarias de titulación supletoria regulado en el decreto 49-79, ley de titulación supletoria y el procedimiento regulado en el decreto ley 141-85 que contiene el procedimiento de titulación supletoria del estado, y sus propuestas de modificación de ley"** elaborado por la estudiante **Lourdes Alejandra Ruano García con carné 1151910**, toda vez que dicho trabajo es apto, para que al autor se le confiera el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

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

Atentamente,



M.A. María Andrea Batres León
Abogada y Notaria



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante LOURDES ALEJANDRA RUANO GARCIA, Carnet 11519-10 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07738-2018 de fecha 9 de noviembre de 2018, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO DEL PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADO EN EL DECRETO 49-79, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA Y EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL DECRETO LEY 141-85 QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN SUPLETORIA DEL ESTADO, Y SUS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LEY"

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

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 15 días del mes de noviembre del año 2018.



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

Hoja de responsabilidad:

La autora es la única responsable del contenido y conclusiones de la presente tesis.

LISTADO DE ABREVIATURAS

CPRG	Constitución Política de la República de Guatemala
CC	Código Civil
CPCYM	Código Procesal Civil y Mercantil
LTS	Ley de Titulación Supletoria
LTSE	Ley de Titulación Supletoria del Estado
RGP	Registro General de la Propiedad
OCRET	Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado
SAA	Secretaría de Asuntos Agrarios
DGC	Dirección General de Caminos

RESUMEN EJECUTIVO

El Derecho de Posesión es la potestad que tiene una persona de ejercer sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, es decir actos equiparados al derecho de propiedad. El Decreto Ley 106, Código Civil, reconoce la posibilidad de transformar el derecho de posesión en derecho de propiedad, a través de la usucapión.

La usucapión o prescripción adquisitiva, es la facultad de adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo, siempre y cuando se logre comprobar mediante justo título que dicha posesión ha sido adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, en nombre propio y por el tiempo señalado en la ley, el cual es de 2 años para bienes muebles y 10 años para inmuebles.

Para reconocer el derecho de usucapión es necesario llevar a cabo el trámite denominado "titulación supletoria", con el cual se obtiene un título en donde se reconoce el derecho de posesión y se ordena su inscripción en el Registro General de la Propiedad. Al transcurrir 10 años desde a la inscripción del derecho de posesión, se puede solicitar que ese derecho de posesión se convierta en inscripción de dominio o derecho de propiedad oponible a terceros.

En Guatemala existen dos leyes que regulan este proceso legal, el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria y el Decreto Ley 141-85, Ley de Titulación Supletoria del Estado. La primera aplicable para cualquier persona individual o jurídica ajena al Estado y la segunda para el Estado y sus entidades autónomas o descentralizadas.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPITULO 1. LA POSESIÓN	3
1.1 Definición	3
1.2 Elementos de la Posesión	4
1.2.1 El corpus.....	4
1.2.2 El animus	4
1.3 Vicios de la posesión.....	5
1.3.1 Discontinuidad.	5
1.3.2 Violencia	5
1.3.3 Clandestinidad.....	6
1.3.4 Equívoco	6
1.3.5 Precariedad.....	7
1.4 Clases de posesión	7
1.4.1. Posesión natural y Posesión civil.....	7
1.4.2. Posesión personal y Posesión por otro	7
1.4.3. Posesión de buena fe y Posesión de mala fe.....	8
1.4.4. Posesión inmediata y posesión mediata.....	8
1.4.5. Posesión discontinua y continua.....	8
1.4.6. Posesión pacífica y posesión violenta.	8
1.4.7. Posesión pública y posesión clandestina.....	9
1.4.8. Posesión individual e indivisa	9
1.5 Efecto Jurídico de la Posesión	9
CAPÍTULO 2. LA USUCAPIÓN.....	10
2.1 Definición	10
2.2 Quienes pueden adquirir por usucapión.....	12
2.3 Cosas que se pueden prescribir	13
2.4. Elementos.....	13

2.4.1. Elemento personal	13
2.4.2. Elemento real	13
2.4.3. Elemento formal	13
2.5. Requisitos de la usucapión.....	14
2.5.1. Justo título.....	14
2.5.2. Buena fe.....	15
2.5.3. Contínua	15
2.5.4. Pública	15
2.5.5. Pacífica	16
2.5.6. Tiempo mínimo de posesión	16
2.6. Efectos de la usucapión	16
2.6.1. Transformación de la posesión en propiedad	16
CAPITULO 3. TITULACIÓN SUPLETORIA.....	18
3.1. Definición.....	18
3.2. Naturaleza jurídica.....	18
3.3. Objeto.....	19
3.4. Presupuestos.....	19
3.5. Bienes no susceptibles de titular supletoriamente.....	20
<u>3.5.1. Áreas de reserva del Estado.....</u>	<u>21</u>
<u>3.5.2. Excesos de las propiedades raíces.....</u>	<u>21</u>
<u>3.5.3. Los inmuebles situados dentro del área de uso de derecho de vía.....</u>	<u>21</u>
3.6. Efectos Jurídicos.....	21
3.6.1. Legalización de la posesión.....	21
3.6.2. Inscripción de la posesión.....	21
3.6.3. Obtención de la usucapión	22
3.7. Situación actual de las leyes de titulación supletoria.....	24
CAPÍTULO 4. ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO, PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTAD	27
4.1. Análisis jurídico comparativo.....	27
4.1.1. Naturaleza jurídica de las leyes.....	28
4.1.2. Naturaleza jurídica de los trámites.....	29
4.1.3. Naturaleza jurídica de los bienes a los que aplican.....	30

4.1.4. Personas a las que aplican.....	30
4.1.5. Inicio del trámite.....	30
4.1.6. Requisitos de la posesión.....	33
4.1.7. Descripción del inmueble.....	34
4.1.8. Medios de prueba.....	34
4.1.9. Pronunciamiento de la municipalidad.....	35
4.1.10. Multas.....	36
4.1.11. Publicaciones de edictos.....	37
4.1.12. Audiencia a la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, Secretaría de Asuntos Agrarios y Dirección General de Caminos.....	37
4.1.13. Pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación	39
4.1.14. Oposición.....	40
4.1.15. Finalización del trámite.....	40
4.1.16. Recursos contra el instrumento que resuelve las diligencias.....	41
4.1.17. Inscripción en el Registro General de la Propiedad.....	42
4.1.18. Recursos contra la inscripción de derechos posesorios en el Registro General de la Propiedad.....	43
4.1.19. Usucapión.....	44
4.2. Presentación y discusión de resultados.....	44
4.2.1. Desventajas de la Ley de Titulación Supletoria.....	45
4.2.2. Desventajas de la Ley de Titulación Supletoria del Estado.....	46
4.2.3. Propuestas de reforma de la Ley de Titulación Supletoria y su discusión de resultados.....	47
4.2.4. Propuestas de reforma de la Ley de Titulación Supletoria del Estado y su discusión de resultados.....	56
4.3. Instrumentos.....	62
4.3.1. Cuadro comparativo de las similitudes entre la Ley de Titulación Supletoria y la Ley de Titulación Supletoria del Estado	63
4.3.2. Cuadro comparativo de las diferencias entre la Ley de Titulación Supletoria y la Ley de Titulación Supletoria del Estado.....	67
4.3.3. Resultados de entrevistas.....	67
CONCLUSIONES.....	73
RECOMENDACIONES.....	74
REFERENCIAS.....	75

INTRODUCCIÓN

La presente investigación, titulada “ANÁLISIS JURÍDICO COMPARATIVO DEL PROCEDIMIENTO DE DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADO EN EL DECRETO 49-79, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA Y EL PROCEDIMIENTO REGULADO EN EL DECRETO LEY 141-85 QUE CONTIENE EL PROCEDIMIENTO DE TITULACIÓN SUPLETORIA DEL ESTADO, Y SUS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DE LEY”, es el trabajo de graduación de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales presentado por la autora.

El tema fue elegido tomando en consideración la **originalidad del enfoque** del mismo en virtud que a pesar que se han trabajado diversas tesis respecto al tema de titulación supletoria, no existe ninguna que tenga relación con la Ley de titulación Supletoria del Estado, y menos un análisis jurídico comparativo con la Ley de Titulación Supletoria.

La **importancia del tema**, radica en la necesidad existente de analizar cada uno de los trámites de titulación supletoria, a efecto de definir qué reformas es necesario realizar en los mismos, atendiendo las necesidades de los solicitantes, la capacidad de los órganos de justicia, el costo que significan, el largo tiempo que dura su tramitación y otras necesidades que se derivan de situaciones de la realidad nacional.

El **objetivo general** es el análisis jurídico comparativo de ambas leyes, que coadyuvará a determinar las diferencias y similitudes existentes en ambos procesos de titulación supletoria a efecto de responder la pregunta de investigación planteada, la cual es *¿Qué propuestas de reforma de ley se derivan del análisis jurídico comparativo del trámite de titulación supletoria común y la titulación supletoria del Estado, a efecto de continuar regulando cada proceso independientemente mediante un trámite más eficaz, legítimo y veloz?*

Para el efecto, se delimitaron los **objetivos específicos** que van enfocados al análisis de la figura jurídica de la posesión y usucapión, así como de los elementos de ambas instituciones y consecuencias jurídicas de su regulación en la legislación guatemalteca.

La **pregunta de investigación**, se responde al delimitar específicamente que reformas de ley se necesitan realizar en cada proceso de titulación supletoria, los cuales de hacerse efectivos garantizarían procesos más económicos, ágiles y con mayor certeza jurídica

La tesis se realizó utilizando cuatro **tipos de investigación**, siendo estas: investigación jurídico comparativa, pues tal como consta en el título la investigación se fundamenta en la comparación de dos leyes vigentes; investigación jurídico descriptiva ya que durante la investigación se describe cada uno de los procesos y etapas de las dos leyes relacionadas; investigación jurídico proyectiva en virtud que se indican las ventajas de la implementación de las propuestas de modificación de ley; e investigación jurídico propositiva pues el objetivo final de la tesis es la determinación de dos propuestas de modificación de ley.

Para el desarrollo de la investigación se utilizó como **instrumentos** cinco entrevistas a profesionales del derecho que laboran en entidades públicas que por mandato legal se pronuncian dentro de cada proceso de titulación supletoria. Los profesionales entrevistados corresponden a **sujetos de estudio** considerados en el anteproyecto de tesis, los cuales son la Escribanía de la Cámara de Gobierno, la Municipalidad del Departamento de Guatemala, la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, Dirección General de Caminos y Secretaría de Asuntos Agrarios.

De las entrevistas se obtuvo información enriquecedora para la investigación, siendo la más importante las propuestas de reforma de ley que la mayoría de entrevistados propuso como consecuencia de las dificultades que han enfrentado al pronunciarse dentro de los procesos de titulación supletoria.

A la vez, se utilizó un segundo instrumento, consistente en dos cuadros comparativos en donde se definen las diferencias y similitudes existentes en ambas leyes, así como los aspectos de los que carece cada una de ellas y que es necesario complementar a través de una propuesta de reforma de ley.

Al desarrollar el trabajo de campo, se encontró las **limitantes** previstas en el anteproyecto de investigación, entre las que se puede mencionar el factor tiempo con el que cuentan los abogados que fueron entrevistados y la escasa información relacionada con la Ley de Titulación Supletoria del Estado; sin embargo, se logró obtener cada uno de los alcances del trabajo de investigación tanto en el ámbito territorial como temporal.

Finalmente, como resultado del trabajo de campo y análisis jurídico realizado de ambas leyes, se concretó dos propuestas de reforma de ley cuyo objeto es simplificar cada uno de los procesos, volverlos más económicos, procurar celeridad procesal en los mismos y promover más certeza jurídica.

CAPITULO I

LA POSESIÓN

1.1. Definición

La posesión es una figura legal que ha sido objeto de estudio por muchos autores desde distintos puntos de vista, lo cual dificulta la delimitación de una sola definición.

Algunos juristas definen la posesión como **un verbo**, catalogándola como “el acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro”¹. Esta definición, considera la posesión como la acción del poseedor de resguardar la cosa que obligatoriamente tiene que ser corporal con una intención futura, ya sea para un disfrute personal o para beneficio de un tercero.

También existen autores que definen la posesión como **una facultad**, indicando que es “el poder de hecho sobre una cosa independientemente del concepto en que esta se tenga como propia o como ajena, con derecho o sin el”². Esta definición determina que el simple hecho de tener físicamente una cosa nos hace poseedores, sin importar la calidad con que la tengamos o el fin que pretendamos.

Otros autores indican que “la posesión es una **relación de hecho** entre una cosa y una persona, en virtud de que esta persona puede realizar sobre la cosa actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que estos normalmente correspondan”³

Esta definición tiene una visión futurista, pues además de catalogar la posesión como una relación de hecho o sea el vínculo entre la persona y la cosa, hace referencia a la consecuencia jurídica de la misma que es tener la facultad de aprovechar los frutos y efectos jurídicos que de la posesión se deriven, lo cual se

¹ Musto, Nestor Jorge. *Derechos reales*. Argentina. Editorial Astrea. 2000. Pág. 140.

² Espín Cánovas, Diego Manuel. *Manual de derecho civil español*. Volumen II. España. Editorial Revista de Derecho Privado. 1960. Segunda edición. Pág. 18.

³ Arce y Cervantes. José. *De los bienes*. México. Editorial Porrúa. 1990. Pág. 568.

asemeja al concepto que nuestra legislación contempla respecto a esta institución jurídica, la obtención del derecho de propiedad posteriormente a ejercer una posesión legítima que cumpla con los requisitos exigidos por la ley.

Georges Ripert comparte el criterio del autor anteriormente citado indicando que “la posesión es un **estado de hecho**, el cual consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si uno fuera su propietario”⁴. Esta definición, se fundamenta en que existe posesión si existe exclusividad en la tenencia de la cosa y si se ejercen sobre ella los derechos de uso y goce que un legítimo propietario realizaría.

Considerando los diversos elementos que los autores anteriormente citados incluyen al definir el término posesión, se puede concluir que la posesión es el efecto jurídico de la realización voluntaria de uno o más actos inherentes al dominio sobre un bien determinado.

1.2 Elementos de la Posesión

1.2.1 El corpus

El *corpus*, también es llamado **elemento objetivo o material** de la posesión. Es definido por Valverde como “el poder físico sobre la cosa, la relación directa entre el poseedor y el bien poseído”⁵. Esta definición clarifica que el corpus se refiere a la detención o tenencia material de la cosa poseída, el vínculo físico directo entre el poseedor y la cosa, la relación de hecho que entre ambos surge.

1.2.2 El animus

El segundo elemento de la posesión es *el animus*, el cual también es llamado **elemento subjetivo o intencional**. Valverde lo define como “la voluntad de

⁴ Planiol Marcel y Georges Ripert. *Derecho civil*. Volumen 8. México. University Press Oxford. 2000. Pág.45.

⁵ Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 1996. Pág. 298.

conservar la cosa, de actuar como propietario”⁶. Por lo tanto, el animus es la voluntad o intención que tiene la persona de ejercer sobre el bien poseído todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, como si fuera legítimo propietario. Este elemento por lo tanto se conforma por actos de uso y goce ejercitados voluntariamente sobre el bien.

1.3. Vicios de la posesión

1.3.1 Discontinuidad.

La discontinuidad es lo opuesto a la continuidad, y es catalogada un vicio de la posesión en virtud de que afecta la credibilidad de existencia de la misma. Se puede definir como continuidad “el hecho de realizar los actos correspondientes al derecho que se pretende tener sobre la cosa, de un modo regular, sin intervalo anormal, sin lagunas.”⁷ Por lo tanto, existe discontinuidad cuando se interrumpe el contacto o vínculo físico con el bien durante un lapso de tiempo que crea la suposición de abandono del mismo.

Es importante resaltar que no se puede exigir que la posesión sea permanente, pero es indispensable que los intervalos de tiempo que el poseedor ostente con el bien sean suficientes para que ninguna persona pueda presumir su abandono.

1.3.2 Violencia

La violencia, es catalogado uno de los vicios de a posesión en virtud de que atenta contra la existencia de la buena fe del poseedor. Se considera que existe este vicio cuando “el poseedor ha tomado la cosa usando la violencia, por vías de hecho o por medio de amenazas contra el que la poseía anteriormente.”⁸

⁶ Brañas, Alfonso. *Óp cit.* Pág. 298.

⁷ Ambrocio Colin y H Capitant. *Curso elemental del derecho civil.* Volumen II. Cuarta Edición. España. Instituto Editorial Reus. 1961. Pág. 580.

⁸ Ambrocio Colin y H Capitant. *Óp cit.* Pág. 580.

Al hablar de violencia, generalmente se piensa en la que resulta de actos físicos sustentados por la fuerza humana, sin embargo, este vicio se refiere tanto a la violencia física como a la violencia moral o psicológica; pues ambas pueden ser utilizadas como medio de coacción para obtener la posesión de un bien.

La violencia es un vicio de la posesión, ya que un legítimo poseedor no debería encontrarse en necesidad de usar violencia para tener las cosas que realmente son suyas.

1.3.3 Clandestinidad

La clandestinidad es lo opuesto a publicidad, y resulta de la realización de actos que pretendan ocultar la posesión frente a terceros. Es un vicio de la posesión porque obstaculiza determinar si una persona tiene la posesión del bien, impidiendo que terceros puedan identificarlo como poseedor del mismo.

Tal como indica Ripert, sin publicidad la posesión pierde utilidad, ya que “para ser útil, la posesión debe ser pública. El poseedor debe de obrar sin ocultarse, como lo hacen en general los que ejercen el derecho; la posesión será al contrario, clandestina cuando oculte sus actos a los que tengan interés en conocerlos.”⁹

1.3.4 Equívoco

Al referirse a este vicio de la posesión, Ambrocio Colin y H. Capitan determinan que “existe equívoco cuando los actos de uso o de disfrute del pretendido poseedor no corresponden de una manera **cierta e indiscutible** al derecho que el sostiene.”¹⁰

El equívoco consiste en la carencia de elementos de la posesión por parte de quien alega su reconocimiento, en virtud de que la persona no cuenta con argumentos suficientes para probar que tiene el corpus y animus del bien que alega poseer.

⁹ Georges Ripert, Marcel Planiol. *Derecho civil*. Volumen XIII. Editorial Oxford. 2000. Pág. 390.

¹⁰ Ambrocio Colin y H. Capitant. *Óp cit.* Pág. 582.

1.3.5 Precariedad

Este vicio, se refiere al hecho de tener físicamente un bien, pero no tener derecho a poseer el mismo. Ambrocio Colin y H. Capitan determinan que “poseer a título de precario es detentar más bien no poseer”¹¹. Por lo tanto, considerando que detentación es la mera tenencia de la cosa sin derecho a ejercer los derechos que de esta se deriven, la precariedad existe cuando una persona tiene físicamente la cosa pero el legítimo poseedor o propietario es alguien más.

1.4. Clases de posesión

1.4.1. Posesión natural y posesión civil

Respecto a esta clasificación, “la posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona; y la posesión civil, es la misma tenencia de la cosa o disfrute, unidas a la intención de haber la cosa como propia”¹².

La diferencia básica entre la posesión natural y la posesión civil es que en la segunda existe la intención de ejercer sobre la cosa todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, el *animus domini*.

1.4.2. Posesión personal y posesión por otro

“Es posesión personal la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien, y posesión por otro la que se ejerce en nombre de un tercero que sí es el legítimo poseedor”¹³.

¹¹ Ambrocio Colin y H. Capitant. *Óp cit.* pág. 573.

¹² Brañas, Alfonso. *Óp cit.* Pág. 298.

¹³ *Ibid.*

1.4.3. Posesión de buena fe y posesión de mala fe.

La posesión de buena fe existe cuando se tiene la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podría transmitir su dominio. Caso contrario, existe mala fe cuando la posesión se obtuvo sabiendo que la persona de quien se adquirió no era el legítimo poseedor.

1.4.4. Posesión inmediata y posesión mediata.

La diferencia entre la posesión mediata e inmediata radica en la calidad del sujeto que ejerce la posesión, en virtud de que se cataloga poseedor inmediato a quien se le entrega temporalmente el bien, mientras que el poseedor mediato es quien es legítimo poseedor aunque no lo tenga físicamente.

1.4.5. Posesión discontinua y continua

La continuidad está aparejada a dos condiciones: a la no interrupción de la posesión durante un plazo determinado de tiempo o a la inexistencia de manifestaciones de voluntad expresas o tácitas de no querer tener la misma. De tal modo, es posesión continua la que se ejerce sin interrupción de tiempo y sin la realización de actos que den por hecho que no se tiene voluntad de poseer el bien.

1.4.6. Posesión pacífica y posesión violenta.

Posesión pacífica es toda aquella que no se ve afectada por actos que involucren intimidación moral o fuerza física para su obtención, y violenta la que si cuenta con dichos actos.

1.4.7. Posesión pública y posesión clandestina

Es posesión pública la que el poseedor ejerce sin ocultar a terceros, y posesión clandestina la que el poseedor esconde a cualquier persona.

1.4.8. Posesión individual e indivisa

Es posesión individual la que una persona tiene sobre un solo bien, y posesión indivisa la que varias personas tienen sobre un mismo bien, sin hacer fraccionamiento alguno.

1.5 Efecto Jurídico de la Posesión

La importancia de conocer la clasificación, elementos y aspectos de la posesión radica en los efectos jurídicos que esta puede tener. Entre los efectos jurídicos más importantes se encuentra la facultad de solicitar la usucapión del bien poseído, la cual es una de las figuras jurídicas más utilizadas hoy en día para que el derecho de posesión se convierta legalmente en derecho de propiedad, siempre que se cumplan todos los requisitos exigidos por la ley.

Por consiguiente, se desarrolla en el capítulo siguiente la institución jurídica de la usucapión, a efecto de poder comprender el alcance jurídico que la posesión puede tener dentro de la sociedad guatemalteca.

CAPÍTULO II

LA USUCAPIÓN

2.1 Definición

Brañas indica que la usucapión “es un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos civiles, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale”.¹⁴ Esta definición hace referencia a dos aspectos importantes, el paso del tiempo y la obtención de propiedad o derechos civiles, pero no menciona que se deben de cumplir todas las condiciones de la posesión exigidas por la ley para que la usucapión surta efectos jurídicos.

Otra definición es la formulada por Valdez, quien determina que la usucapión es “un modo de adquirir que resulta de la posesión continuada de un inmueble o de cosas muebles robadas o perdidas, en la manera, con las condiciones y durante el tiempo establecidos en la ley”¹⁵.

Esta definición no concuerda con la legislación guatemalteca, ya que no aplica la posibilidad de que las cosas robadas o perdidas puedan ser objeto de usucapión, en virtud de que la buena fe es requisito esencial para la posesión objeto de usucapión. Si existiese mala fe por parte del poseedor, este se encuentra obligado a devolver el bien y los frutos que haya producido el mismo, y en caso de que ya los hubiere aprovechado debe de devolver al legítimo poseedor una cantidad de dinero equivalente al valor de los mismos.

¹⁴ Brañas, Alfonso. *Óp cit.* Pág. 313.

¹⁵ Valdez, Horacio. *Lecciones de Derechos Reales*, Argentina, Editorial Lemer. 1969. Pág. 283.

Cabanellas también define el término indicando que es “la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño”¹⁶.

Esta definición, aplica perfectamente a Guatemala, en virtud de que nuestro marco jurídico regula que solo la posesión que se adquiere y se disfruta en las mismas condiciones que lo haría un legítimo propietario, puede someterse a la usucapión, pues la posesión presume la propiedad sobre el bien poseído.

El Código Civil¹⁷, en adelante abreviado CC, no contiene una definición de usucapión, sin embargo, en virtud de la regulación que contiene sobre la misma, se puede definir como la institución jurídica mediante la cual se adquiere la propiedad de un bien que se ha poseído en calidad de propietario, por el tiempo y calidades exigidas por la ley.

Un aspecto importante de resaltar es la razón por la cual **se usa como sinónimos** la **usucapión** y la **prescripción adquisitiva**. Para el efecto, se detalla la definición del concepto de *prescripción adquisitiva* proporcionada por Ambrocio Colin y H. Capitan, quienes indican que “la prescripción adquisitiva es la transformación de un estado de hecho en estado de derecho, la concesión del derecho al que realiza desde hace mucho tiempo sus manifestaciones exteriores”¹⁸

La mención de que la **prescripción adquisitiva** consiste en la transformación de un estado de hecho en un estado de derecho, es lo que determina claramente por qué se trata ambos términos como sinónimos, pues al hablar de prescripción adquisitiva se hace referencia a la transformación de ese estado de hecho que es la posesión en un estado de derecho que es la propiedad, como consecuencia de

¹⁶ Cabanellas de las Torres. *Diccionario Jurídico Elemental*. Argentina, Editorial Heliasta. 2008. Pág. 378.

¹⁷ Jefe de Gobierno de la República. Decreto Ley 106. Código Civil. Artículo 633. Posesión de Bienes inmuebles. “tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro General de la Propiedad.”

¹⁸ Ambrocio Colin y H. Capitant. *Óp cit.* Pág. 575.

la realización de muchos actos inherentes al dominio durante mucho tiempo, que presume la propiedad que finalmente se reconoce.

2.2 Quienes pueden adquirir por usucapión

En Guatemala puede utilizar esta figura jurídica todas las personas que cuenten con capacidad civil. Para el efecto, es importante mencionar que la capacidad civil es la facultad que tienen las personas para poder ejercer derechos y contraer obligaciones.

Respecto a la clasificación de personas, el CC no limita a ningún tipo de persona para utilizar la figura jurídica de la usucapión, consecuentemente permite usucapir tanto a personas naturales como a personas jurídicas.

En cuanto a las **personas naturales**, considerando que en Guatemala la capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad, la cual es al cumplir 18 años; y que los menores de edad pueden ejercitar sus derechos y obligaciones por medio de sus representantes legales, se concluye que cualquier persona mayor de edad en el pleno goce de sus derechos civiles y cualquier menor a través de sus representantes legales pueden ejercer su derecho de usucapir.

Respecto a las **personas jurídicas**, cabe mencionar que todas se encuentran facultadas para utilizar la usucapión, independientemente sean personas jurídicas de derecho público como el Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas; o personas jurídicas de derecho privado como las asociaciones, fundaciones, sociedades civiles, sociedades mercantiles, etc.

Sin embargo, aunque todas las entidades descritas anteriormente gozan de la misma clasificación legal: “personas jurídicas”; por gozar algunas de distinta forma de creación, fines, organización, entes de fiscalización, etc, existió necesidad de crear dos leyes específicas para poder regular la forma de ejercer el derecho de usucapión, lo que se materializa en la vigencia de una ley especial para los procesos

de usucapión promovidos por personas individuales y personas jurídicas de derecho privado, la Ley de Titulación Supletoria; y aparte una ley especial para los procesos promovidos por el Estado, sus entidades descentralizadas y autónomas, la Ley de Titulación del Estado.

Sin embargo, cabe mencionar que aunque existen dos leyes especiales para usucapir en Guatemala, las estipulaciones contenidas en el CC son de aplicación general y supletoria en ambas normativas especiales.

2.3 Cosas que se pueden prescribir

La legislación guatemalteca regula que con susceptibles de prescripción las cosas que estén dentro del comercio, pudiendo ser estos bienes inmuebles, muebles o semovientes.

2.4. Elementos

2.4.1. Elemento personal

Hace referencia a la persona que tiene capacidad para utilizar la institución jurídica de la usucapión. En la usucapión, el elemento personal lo conforman las personas individuales y jurídicas legalmente constituidas conforme al marco jurídico guatemalteco.

2.4.2. Elemento real

Este elemento hace referencia a las cosas o bienes que pueden ser objeto de usucapión. En el caso de Guatemala, el elemento real lo conforman todas las cosas que están dentro del comercio de los hombres. Entre estas cosas se encuentran, bienes muebles, inmuebles y semovientes.

2.4.3. Elemento formal

Se conforma por todos los requisitos esenciales que el legítimo poseedor debe de comprobar para poder utilizar en beneficio propio la figura de la usucapión. Los requisitos esenciales son justo título, buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo determinado en la ley.

2.5. Requisitos de la usucapión

2.5.1. Justo título

Ripert considera que justo título “es el acto cuyo objeto es transferir la propiedad. La venta, la donación, la permuta, los legados, la dación en pago, son justos títulos para la usucapión, porque son actos traslativos de propiedad. Por el contrario, el arrendamiento, la partición o las sentencias no lo son. Quien arrienda su inmueble no tiene la intención de enajenarlo; los copropietarios que proponen una partición solamente se proponen salir de la indivisión, su título de propiedad reside en un acto anterior que los ha convertido en propietarios”¹⁹

Este autor indica que justo título no es un documento sino es un acto cuyo fin es transferir la propiedad. De tal modo, que si se pretende que se reconozca el derecho de posesión fundamentándose en un título como un contrato de arrendamiento, la acción debe ser considerada improcedente, pues no se logra perfeccionar la traslación de dominio, sino solamente el derecho de uso del bien.

Ambrocio Colin y H. Capitant consideran que “por justo título no se entiende un escrito, sino un acto jurídico que, por su naturaleza, es traslativo de la propiedad, o del derecho real que se trata de prescribir...”²⁰. Al igual que el primer tratadista citado, esta definición también considera la traslación de dominio como requisito esencial para catalogar un acto legal como justo título que faculte la prescripción. Si no se logra determinar que se perfecciona la traslación de dominio, no es justo título.

¹⁹ Georges Ripert, Marcel Planiol. *Óp cit.* Pág. 469.

²⁰ Ambrocio Colin y H. Capitant. *Óp cit.* Pág. 613.

Un aspecto positivo de la legislación es que proporciona una definición de justo título en el Artículo 621 del CC²¹, por el cual se entiende como justo título el que muestra claramente que existe traslación de dominio, pero no es suficiente para registrar la enajenación. Por lo tanto, la traslación de dominio que contiene lo convalida para poder utilizarlo en un proceso judicial cuyo fin sea la usucapión.

2.5.2. Buena fe

Es buen poseedor el adquirente que honestamente cree que quien le transfiere los derechos posesorios era el legítimo poseedor de los mismos y se encontraba legalmente facultado para transferirlos.

2.5.3. Continua

La continuidad está sujeta a dos condiciones. La primera, a no dejar en abandono el bien por más de un año; y la segunda, a que el poseedor no realice ningún acto mediante el cual manifieste expresa o tácitamente que no desea continuar con la posesión del bien.

2.5.4. Pública

La publicidad se refiere al hecho de que la posesión pueda ser conocida por cualquier persona, brindando a terceros la oportunidad de oponerse si en caso consideran que se puede afectar sus derechos.

²¹ Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Código Civil, Decreto Ley 106. Artículo 621 Justo Título. “Es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por si solo la enajenación”

2.5.5. Pacífica

El CC no regula que es posesión pacífica, pero si regula en el Artículo 631 del CC²² que es la posesión violenta, haciendo referencia que es violenta la que se adquiere con violencia física o coacción moral o material. Por consiguiente, posesión pacífica, sería la que no se ve afectada por ningún tipo de violencia.

2.5.6. Tiempo mínimo de posesión

Respecto al plazo mínimo de posesión para poder obtener el dominio mediante usucapión, el CC determina un plazo de posesión mínimo de 10 años para bienes inmuebles y un plazo de 2 años mínimo para los bienes muebles y semovientes.

Cabe mencionar que se permite la accesión de posesiones para poder cumplir los plazos señalados en la ley. La accesión de posesiones se refiere a la unificación que derechos de posesión que puede realizar el posesionario con sus antecesores, a efecto de completar el plazo exigido por la Ley, siempre y cuando todas las posesiones que se quieran unificar cumplan con los requisitos exigidos por la Ley.

2.6. Efectos de la usucapión

2.6.1. Transformación de la posesión en propiedad

El efecto principal de la usucapión, es la transformación del derecho de posesión en derecho de propiedad. El CC regula que la prescripción una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente.

²² Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Código Civil, Decreto Ley 106. Artículo 631 del CC. Posesión violenta. "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 aquel".

Para poder solicitar que la posesión se convierta en derecho de propiedad mediante la figura jurídica de la usucapión, es necesaria tramitar el proceso denominado titulación supletoria, mediante el cual se verifica si el derecho de posesión cumple con todos los requisitos exigidos por la ley para poder convertirse en inscripción de dominio con el transcurso del tiempo. Por consiguiente, se desarrolla en el siguiente capítulo el tema de titulación supletoria, para poder entender su tramitación, requisitos y efectos.

CAPITULO III

TITULACIÓN SUPLETORIA

3.1 Definición

La legislación guatemalteca no contiene una definición específica del concepto de titulación supletoria, sin embargo, considerando la regulación que posee de dicha figura jurídica se puede concluir que la titulación supletoria es el proceso legal tramitado voluntariamente ante un órgano judicial y/o entidad administrativa, cuyo objeto es obtener un título que reconozca la legitimidad de un derecho de posesión y permita su inscripción en el RGP, el cual con el transcurso de tiempo puede convertirse en inscripción de dominio a solicitud del legítimo poseedor, surgiendo en ese momento la usucapión.

3.2 Naturaleza jurídica

Actualmente, existen dos cuerpos normativos mediante los cuales se regula el trámite de titulación supletoria, estos son la Ley de Titulación Supletoria, que más adelante se abreviará LTS y la Ley de Titulación Supletoria del Estado, que más adelante se abreviará LTSE.

En ambas leyes se determina claramente que la naturaleza jurídica del trámite de la titulación supletoria es ser una **diligencia de naturaleza voluntaria**; la cual es de carácter judicial-administrativa en el caso de la LTS ya que se tramita ante un órgano judicial que confiere audiencia a varias entidades administrativas; y plenamente administrativa en el caso de la LTSE ya que se trámite solamente ante entidades administrativas.

Cabe mencionar, que la voluntariedad en el trámite de titulación supletoria recae en dos preceptos: en la necesidad de que no exista litis entre las partes durante su

tramitación y en necesidad de que exista intención del poseedor de acudir a autoridad competente a solicitar el trámite de titulación supletoria.

El precepto que consiste en que para que se tramite una titulación supletoria es necesario que no exista litis, es indispensable, en virtud de que si existe conflicto entre el solicitante y uno o más terceros, todos deben por mandato legal acudir a la vía ordinaria a dilucidar la situación jurídica, y hasta que el conflicto haya sido resuelto, se podrá retomar el trámite de titulación supletoria.

A la vez, el precepto que consiste en que para que exista voluntariedad debe de existir intención del solicitante, radica en que las diligencias de titulación supletoria deben de ser promovidas solamente por el poseedor, no pudiendo iniciarlas de oficio ninguna autoridad judicial, tercero o entidad relacionada.

3.3 Objeto

El objeto de la titulación supletoria es la obtención de un título mediante el cual se reconozca la legitimidad de los derechos posesorios del solicitante y que faculte inscribir los mismos en el RGP, los cuales con el transcurso del tiempo puede el legítimo poseedor solicitar que se conviertan en inscripción de dominio o derecho de propiedad.

3.4 Presupuestos

Los presupuestos generales que la posesión debe de cumplir para poder tramitar las diligencias voluntarias de titulación supletoria se encuentran contenidos en el CC, y estos son: justo título, buena fe, continuidad, publicidad, pasividad y el tiempo señalado en la ley; el cual es de diez años para bienes inmuebles y dos años para muebles y semovientes.

En el caso de la LTS se requiere además de los presupuestos regulados en el CC, uno más: que la posesión sea ejercitada en nombre propio. En cambio, en el caso

de la LTSE no se regula ningún presupuesto de la posesión, por lo tanto solamente se debe cumplir con los contenidos en el CC.

3.5. Bienes no susceptibles de titular supletoriamente

3.5.1 Áreas de reserva del Estado.

Para comprender esta limitante se debe conocer que regula la legislación como áreas de reserva del Estado.

La definición de áreas de reserva del Estado se encuentra en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala²³, normativa que más adelante se abreviará CPRG, y artículo del cual se puede concluir que las constituyen todas las tierras ubicadas dentro del territorio guatemalteco que sean colindantes con cuerpos de agua y que se ubiquen dentro de los metrajes delimitados en la ley.

También existe otra normativa específica respecto a esta prohibición, la cual está contenida en el Artículo 4 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala²⁴, en donde se establece específicamente que estos bienes no pueden titularse supletoriamente, ni otorgarse en usufructo o adscripción.

El motivo de no poder titular supletoriamente estos bienes radica en que los mismos son propiedad del Estado, y por lo tanto ya cuentan con una inscripción registral.

²³ Asamblea Nacional Constituyente de Guatemala. Constitución Política de la República. 1985. Artículo 122 “El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas, de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos, de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones...”²³

²⁴ Congreso de la República de Guatemala. Decreto 216-97. Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala. Artículo 4. “los inmuebles situados dentro de las áreas de reserva del Estado de Guatemala, no pueden titularse supletoriamente, ni otorgarse en usufructo a particulares, ni en adscripción...”

3.5.2 Excesos de las propiedades raíces

El CC regula que tampoco pueden titularse los excesos de las propiedades raíces, los que se adquieren según lo dispuesto por las leyes administrativas en la materia.

3.5.3 Derecho de vía

Para entender esta prohibición, es necesario conocer que se regula en Guatemala como derecho de vía. La definición se encuentra en Artículo 2 del Reglamento sobre el Derecho de Vía de los caminos Públicos y su Relación con los Predios que Atraviesan²⁵, y del mismo se concluye que el derecho de vía se conforma por el área terrestre que corresponde utilizar para la construcción de carreteras internacionales o nacionales, y/o caminos públicos.

La razón por la que existe prohibición para titular supletoriamente el área del derecho de vía se encuentra en que el derecho de vía es propiedad del Estado, y se encuentra inscrito en el RGP a favor del mismo.

3.6 Efectos Jurídicos

3.6.1 Legalización de la posesión

El primer efecto jurídico de la titulación supletoria es la legalización de la posesión que cumpla con todos los presupuestos exigidos por la ley.

La legalización de la posesión se materializa mediante un título emitido por la autoridad competente, el cual faculta la inscripción de derechos posesorios en el RGP a nombre del titular.

²⁵ Casa de Gobierno. Reglamento sobre el derecho de vía de los caminos públicos y su relación con los predios que atraviesa. 1942. Artículo 2. "Derecho de vía es el que tiene el Estado o las Municipalidades, según el caso, sobre la faja de terreno en que se construyen los caminos, y por regla general, en ella se comprenderán dos paredes o cercas, dos banquetas, dos cunetas y un pavimento que es la carretera propiamente dicha". Este derecho se inscribirá en el Registro General de la Propiedad Inmueble o Segundo Registro de la Propiedad..".

3.6.2 Inscripción de la posesión

El segundo efecto jurídico, lo comprende la inscripción en el RGP del derecho de posesión reconocido en el título que emite la autoridad competente. Cabe mencionar, que para efectos de inscripción el titular debe de solicitar a la autoridad una certificación del título para poder efectuarla.

3.6.3 Obtención de usucapión

El tercer efecto lo conforma la transformación del derecho de posesión en inscripción de dominio o derecho de propiedad, a través del transcurso del tiempo estipulado en la ley, pues la posesión registrada de un inmueble, consumado el término de 10 años desde que se inscribió el título, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a otras inscripciones de propiedad sobre el mismo bien.

Se puede concretizar que el efecto transitorio de la titulación supletoria es la inscripción de derechos posesorios en el RGP, y el efecto final es la inscripción de la propiedad sobre el mismo bien mediante la institución jurídica de la usucapión o prescripción adquisitiva.

Considerando que para nazca a la vida jurídica la usucapión es necesario tramitar las diligencias voluntarias de titulación supletoria, es indispensable conocer cómo se regula en Guatemala estas diligencias. El marco jurídico guatemalteco regula el trámite de la titulación supletoria en dos formas distintas, mediante el Decreto 49-79 que contiene la Ley de Titulación Supletoria y el Decreto Ley 141-85 que contiene la Ley de Titulación Supletoria del Estado.

El motivo por el cual se regula en dos leyes distintas la misma figura jurídica de titulación supletoria radica en una situación específica: la naturaleza jurídica de las personas a las que aplica cada ley, ya que por la forma de organización, velocidad

de gestión y funcionamiento del Estado, se vuelve necesario crear una ley específica para la tramitación de sus titulaciones supletorias.

Para comprender los motivos por los cuales se regula separadamente esta figura jurídica en Guatemala, se indica a continuación los aspectos que motivaron el surgimiento de cada ley.

Respecto a la Ley de Titulación Supletoria, es importante mencionar que el antecedente más importante surge en el año 1945 cuando se aprobó el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, el cual fue promulgado el 14 de mayo de 1946 por el Decreto 232 del Congreso de la República, que contenía la anterior LTS.

Sin embargo, en el año 1978 fue emitido el Decreto 31-78 del Congreso de la República, el cual suspendió por más de un año la tramitación de todas las diligencias de titulación supletoria, en virtud de que se estaban realizando diversos despojos de tierras a varias comunidades en todo el país, lo cual constituía una violación a los derechos humanos. En este decreto no solamente se ordenaba la suspensión de la antigua LTS, sino se ordenaba la creación y aprobación de una nueva, que se ajustará a la problemática nacional que estaba sufriendo el país y que protegiera los derechos de posesión y de propiedad de cualquier persona que se pudiera ver afectada.

Como resultado, el 26 de julio de 1979 el Congreso de la República aprueba el Decreto 49-79, que contiene la LTS que se encuentra vigente actualmente, con el fin de promover un orden territorial en todas las áreas que poseían conflicto por la tenencia de la tierra y regular un trámite que se adecuara a las condiciones de quienes se encontraban afectados por la suspensión de la ley anterior.

La LTS vigente, contempla el proceso que debe de promover cualquier persona individual o jurídica de derecho privado que desee legalizar su derecho de posesión

e inscribir el mismo en el RGP, a efecto de obtener la usucapión del bien con el transcurso del tiempo.

Respecto a la Ley de Titulación Supletoria del Estado, Decreto Ley 141-85, no existe un antecedente histórico más importante que la misma necesidad de poder regular la tenencia de las tierras el Estado y sus entidades descentralizadas y autónomas poseían, ya en la LTS se excluía totalmente a estas entidades. En otras palabras, la LTSE surge como necesidad de hacer valer el derecho de igualdad de poder titular supletoriamente, tanto a personas individuales, jurídicas de derecho privado y público.

Esta ley fue aprobada el 18 de diciembre de 1985 mediante el Decreto Ley 141-85 emitido por el Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Víctores en Consejo de Ministros.

Surge como necesidad de suplir la exclusión que la LTS realiza en su Artículo 2, al indicar que solamente las personas naturales y jurídicas (de derecho privado) pueden titular supletoriamente bienes inmuebles, excluyendo de esta manera al Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas, quienes también se encuentran categorizadas como personas jurídicas según el CC y por consiguiente también tienen derecho de titular supletoriamente bienes.

La LTSE es la norma jurídica aplicable tanto al Estado como a sus entidades autónomas y descentralizadas, quienes a través de sus autoridades competentes pueden iniciar el trámite de titulación supletoria en el caso de que adquieran bienes inmuebles que carezcan de inscripción en el RGP.

3.7. Situación actual de la LTS y LTSE

Actualmente en Guatemala se encuentran vigentes la LTS y la LTSE como leyes que regulan la tramitación del proceso de titulación supletoria, sin embargo, ambos cuerpos normativos contienen dentro de sus procesos individuales aspectos que

necesitan ser adecuados a la realidad nacional, a las necesidades de los solicitantes y la capacidad de los órganos de justicia y entidades administrativas.

Es importante mencionar que aunque cada ley aplica a diferente tipo de personas, regula su propio trámite y tiene sus propias limitantes, ambas leyes comparten un mismo fin: regular la tenencia de la tierra a través de la estipulación de un trámite que sirva para que la autoridad competente cuente con los suficientes medios de convicción para verificar la posesión y otorgar a quien se considere como legítimo poseedor la facultad de inscribir a su favor el derecho de posesión que le corresponde.

Entre los aspectos en común que tienen ambas leyes se pueden mencionar: el fin, que es otorgar un título mediante el cual se legitime el derecho de posesión; el pronunciamiento obligatorio que otorgan a la PGN; y la audiencia que confieren a la municipalidad jurisdiccional competente.

Sin embargo, dentro de los aspectos que solamente una de las dos leyes regula se puede mencionar: la publicación de edictos, la solicitud de proposición de un experto medidor, la proposición de testigos como medios de prueba, la regulación de multas, la estipulación de medios de impugnación, entre otros.

La determinación específica de las diferencias de ambas leyes es necesaria a efecto de determinar que aspectos de una sería bueno regular en la otra con el fin de subsanar las falencias que cada una tiene, y solamente se puede delimitar mediante un análisis jurídico comparativo, el cual como resultado proporcionara las ventajas y desventajas de cada ley; la estipulación de que tan pertinente es eliminar, modificar o agregar ciertas regulaciones; la delimitación de que tan adecuadas están las normativas a la realidad nacional, las propuestas de modificación de ley de cada una y el análisis de resultados que se obtendría de las mismas.

Considerando que ambas leyes se crearon hace más de 15 años, que no se encuentran apegadas a la realidad nacional; que no son funcionales en cuanto a la velocidad y costo económico que representan para los solicitantes; tampoco proporcionan suficiente certeza jurídica en virtud de los medios de prueba que exigen y significan un desgaste físico y económico para las autoridades que diligencian los trámites, es necesario poder concluir cuales aspectos de cada ley es pertinente aplicar en el otro, procurando la regulación de trámites más económicos; veloces; certeros; que garanticen el derecho de posesión y propiedad de los solicitantes.

Para el efecto, en el siguiente capítulo se realiza un análisis jurídico comparativo de ambas leyes, la presentación de resultados que se materializa mediante la individualización de las reformas que son necesarias en cada ley; y la discusión de resultados en donde se indica que ventajas se obtendría si se llegara a realizar las propuestas de reforma de ley indicadas.

CAPÍTULO 4

Análisis jurídico comparativo, presentación y discusión de resultados

4.1. Análisis jurídico comparativo

La titulación supletoria es el proceso judicial y/o administrativo mediante el cual una persona individual o jurídica obtiene un título que le faculta a inscribir en el RGP su derecho de posesión sobre un bien que carece de inscripción registral y que cumple las condiciones requeridas por la ley; con el objeto de poder solicitar la usucapión del derecho de posesión a partir de diez años de la inscripción del mismo, promoviendo la garantía del derecho de posesión y propiedad de los solicitantes.

Actualmente, existen dos leyes que regulan el trámite de titulación supletoria de bienes inmuebles. El Decreto 49-79 que contiene la LTS aplicable a personas individuales y personas jurídicas de derecho privado; y el Decreto Ley 141-85 que regula la LTSE que es aplicable al Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas.

Guatemala, es un país que cuenta con muchos antecedentes históricos de conflictos ocasionados por la posesión y legalización de tierras que carecen de inscripción registral. Una de estas razones es la falta de control en el ordenamiento territorial del país, pues no se cuenta con un catastro que coadyuve en la delimitación de colindancias, medidas y registros de las fincas que conforman completamente el territorio nacional. Pero otro factor importante, es la existencia de leyes que regulan procesos de titulación supletoria que carecen de orden, economía y eficacia procesal para legalizar la posesión de los terrenos sin inscripción registral, o sea procesos de titulación supletoria que aunque existen, no garantizan una tramitación rápida, económica y con certeza jurídica; no establecen procesos adecuados a la capacidad de los órganos judiciales o entidades administrativas competentes; y violentan el derecho de posesión y/ propiedad de los solicitantes.

El problema entre la LTS y la LTSE radica en que las dos regulan de forma distinta el trámite de titulación supletoria, pero ninguna de las dos leyes satisface las necesidades de los particulares (regular un proceso rápido, económico y con seguridad jurídica); de las autoridades antes quienes se tramita (regular un proceso ágil, económico y con suficientes medios de prueba para comprobar la posesión); y del país (solventar el problema de ordenamiento territorial); siendo necesario determinar propuestas de reforma de ley para cada normativa, las cuales surgen del análisis jurídico comparativo a realizar.

A continuación, se realiza un análisis jurídico comparativo de las dos leyes de titulación supletoria, a efecto de poder determinar las similitudes y diferencias entre ambas; así como cuales reformas sería propositivo realizar en cada una con el fin de mejorar los procesos ya establecidos y promover trámites con mayor certeza jurídica, economía y rapidez.

4.1.1. Naturaleza jurídica de las leyes

La LTS fue emitida por el Congreso de la República a través del Decreto 49-79 el 26 de julio de 1979, mediante el trámite de aprobación de cualquier decreto o ley de orden común, durante el gobierno del Presidente Fernando Romeo Lucas García, durante un entorno social

En cambio la LTSE, fue emitida por el Jefe de Gobierno Oscar Humberto Mejía Víctores el 18 de diciembre de 1985, mediante el Decreto Ley 141-85. A diferencia de la LTS, la LTSE se emitió a través de un decreto ley, en virtud de que fue emitida durante un gobierno de facto, el cual duró del 8 de agosto de 1983 y 14 de enero de 1986.

La diferencia en la naturaleza jurídica de ambas leyes puede observarse en el tipo de decreto mediante la cual se aprobó cada una, sin embargo ambas leyes cuentan con la misma fuerza legal de cumplimiento. En otras palabras, la forma en la que se

aprobó cada ley no modifica los efectos que las mismas tengan, pues el fin de ambas es poder regular su propio trámite de titulación supletoria, independientemente la forma de su aprobación o las personas a las que cada ley aplique.

4.1.2. Naturaleza Jurídica de los trámites

La LTS, regula un proceso de naturaleza judicial-administrativo voluntario aplicable a personas individuales y personas jurídicas de derecho privado. Es judicial, en virtud de que es promovido ante el juez de primera instancia civil del lugar en donde se ubica el inmueble; administrativo, porque durante su diligenciamiento se confiere audiencia a varias entidades administrativas que deben pronunciarse a favor o en contra del trámite; y voluntario, en virtud de que se tramita como diligencia de jurisdicción voluntaria en donde es necesario que no exista conflicto entre las partes y es indispensable que se requiera su diligenciamiento a solicitud de parte.

La LTSE, regula un proceso de naturaleza completamente administrativa, aplicable al Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas. Este proceso es totalmente distinto, en virtud de que no existe ninguna participación obligatoria de órganos jurisdiccionales y durante su tramitación solamente se pronuncian entidades del Organismo Ejecutivo.

En este trámite, puede existir participación de un órgano judicial solamente en el caso de que alguna persona se considere afectada por alguna inscripción hecha como consecuencia de la aplicación de esta ley, para discutir la validez, siempre y cuando no se haya consumado la prescripción adquisitiva.

4.1.3 Naturaleza jurídica de los bienes a los que aplica

Ambos cuerpos normativos regulan solamente la tramitación de titulaciones supletorias de bienes inmuebles, los cuales deben de carecer de inscripción en el RGP.

4.1.4. Personas a las que aplica

La LTS en su artículo 2 regula que solo los guatemaltecos naturales pueden obtener titulación supletoria de bienes inmuebles, y que si se tratare de personas jurídicas, estas deberán estar integradas mayoritariamente o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que debe probarse al presentar la solicitud.

En el año 2005 el Diputado Fernando Linares Beltranena presentó ante la CC una acción inconstitucionalidad general parcial promovida en contra de la LTS, específicamente sobre este artículo, la cual se fundamenta en que la norma impugnada contraviene lo preceptuado en los artículos 4, 39 y 144 de la CPRG, los cuales se refieren al derecho de igualdad, propiedad privada y nacionalidad de origen.

El interponerte, indica que existe discriminación hacia los extranjeros ya que en virtud del artículo 2 de la LTS los extranjeros no pueden titular supletoriamente, lo que violenta el derecho constitucional de igualdad.

Respecto, al derecho de propiedad privada, argumenta el interponerte que al extranjero en la CPRG se le garantiza el derecho de igualdad, derecho a tener propiedad privada y a comprar posesión, pero según este artículo no puede titular supletoriamente, lo que no le permite usucapir y convertir el derecho de posesión en propiedad, lo cual violenta su derecho de propiedad privada.

En cuanto a la nacionalidad de origen, señala que la LTS al decir que solo los guatemaltecos naturales pueden obtener titulaciones supletorias de bienes inmuebles es inaplicable porque se refiere a una categoría de guatemaltecos que ya no existe y es, por lo tanto inconstitucional.

Como consecuencia, el artículo 2 de la LTS fue declarado inconstitucional mediante la sentencia de fecha 14 de febrero de 2006 emitida por la Corte de Constitucionalidad, más adelante abreviaba CC, según el expediente 1331-2005, la cual fue publicada el 24 de abril de 2006, empezando a surtir efectos a partir de los 3 días siguientes a la fecha en que el fallo quedó firme.

Actualmente, el artículo 2 de la LTS tiene carácter inconstitucional, sin embargo, aunque no surte efectos jurídicos dentro de los procesos que se promueven no ha sido derogado expresamente de la LTS. Por consiguiente, es necesario reformar el mismo en el sentido de dejar claro que cualquier persona nacional o extranjera puede titular supletoriamente y que el Estado de Guatemala garantiza el derecho de igualdad y propiedad privada a todas las personas, sin distinción de origen o discriminación alguna.

Consecuentemente, la LTS aplica a personas individuales nacionales o extranjeras y/o a personas jurídicas de derecho privado conformadas total o parcialmente por guatemaltecos de origen y/o extranjeros, pero es necesario derogar expresamente de la ley el artículo 2 por haber sido declarado inconstitucional.

En cuanto a la LTSE, la ley es específica al indicar que su aplicación se limita a el Estado y sus entidades descentralizadas o autónomas, no siendo necesario realizar ninguna reforma.

4.1.5. Inicio del trámite

El trámite regulado en la LTS inicia con un memorial, el cual debe contener todos los requisitos que indica el Artículo 61 del CPCYM y las siguientes estipulaciones de la LTS: descripción del inmueble; datos de los colindantes, sus linderos y características de sus predios; datos de la persona de la que se adquirió la posesión y fecha y modo de adquisición; tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble; proposición de experto medidor; indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal; y proposición de dos testigos. Este memorial tiene que ir obligatoriamente firmado por el solicitante.

En cambio, al analizar el caso de la LTSE, se concluye que regula una forma de iniciar totalmente distinta, en virtud de que la ley requiere que se conforme el expediente en donde consten los datos físicos del inmueble y la forma en la cual se adquirió la posesión del mismo. Conformado el expediente, se inicia con el trámite administrativo.

Un aspecto que tienen en común ambas leyes es que regulan que los trámites deben de ser promovidos a solicitud de del poseedor. Sin embargo, la forma de iniciación de ambos trámites varía en virtud de la propia naturaleza de los mismos, ya que como el de la LTS se promueve ante un órgano judicial debe de iniciar obligatoriamente mediante un memorial; y el de la LTSE se inicia ante una entidad administrativa es solo con la conformación de un expediente administrativo.

Se considera favorable individualizar en la LTSE los requisitos documentales que debe de contener el expediente que la entidad interesada conforme con objeto de promover orden y celeridad en el proceso.

En cuanto a la LTS, se considera pertinente que se adicione como requisito en el memorial de demanda, que la firma del solicitante sea legalizada por un notario, a efecto de proporcionar mayor certeza jurídica en el instrumento de solicitud.

4.1.6. Presupuestos de la posesión.

El CC establece como norma general, que para que la posesión pueda surtir efectos de dominio, debe de contener los presupuestos siguientes: estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, y por el tiempo señalado en la ley. Estos presupuestos de la posesión son de obligatorio cumplimiento para ambas leyes, la LTS y la LTSE.

La LTS, indica específicamente como presupuestos de la posesión para el trámite de titulación supletoria los siguientes: posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor a 10 años.

Si se compara los requisitos de la posesión estipulados en el CC con los que contiene la LTS, se puede observar dos diferencias: la LTS exige un requisito más que el CC, pues exige que la posesión sea en nombre propio; y el CC indica que debe de constar la posesión en justo título mientras que la LTS exige que sea legítima, pero ambas acepciones significan lo mismo, legitimidad de la posesión.

Respecto a los presupuestos de la posesión, no se considera necesario realizar ninguna reforma en la LTS.

En el caso de la LTSE, no contiene ningún artículo que determine características fijas para la tramitación de dicho proceso, por lo tanto se debe de cumplir con probar que la posesión tiene las condiciones que determina el CC, por ser la norma general. Sin embargo, se considera prudente incluir dentro de la ley, los presupuestos que la entidad solicitante debe cumplir respecto a la posesión que ejercita.

4.1.7. Descripción del inmueble a titular

La LTS determina claramente que el interesado debe de indicar en el memorial de solicitud el nombre y dirección del inmueble (si la tuviere); ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento; extensión; condición rústica o urbana.

La LTSE no indica en ninguno de sus artículos cuales son las condiciones físicas que se deben de indicar del inmueble.

Sobre el presente aspecto, es necesario incluir en la LTSE un artículo en donde se determine como requisito indispensable las características físicas que se debe de individualizar sobre el bien a titular, con el objeto de facilitar el trámite e investigación de campo sobre el mismo.

4.1.8. Medios de prueba

Dentro de los procesos de titulación supletoria, los medios de prueba son un elemento fundamental para la proporción de certeza jurídica y comprobación de veracidad de la posesión, siendo necesario analizar que medios de prueba requiere cada proceso de titulación supletoria hoy en día a efecto de determinar si los requisitos en cada ley son suficientes para probar la posesión alegada.

En cuanto a la LTS, se verifica que requiere la aportación y diligenciamiento de los siguientes medios de prueba: dos testigos, inspecciones oculares, dictámenes de expertos e informes técnicos y legales.

Respecto a la LTSE, solamente solicita informe a la Municipalidad Jurisdiccional en donde se ubica el inmueble, quien rinde el informe que se deriva de la inspección de campo que realizan para la verificación de la posesión y características físicas del inmueble; e informe de la PGN sobre la procedencia o improcedencia de la titulación.

En muchos casos la verificación de la posesión se torna difícil de verificar, ya que no todas las personas viven en el inmueble o tienen algún tipo de construcción en el mismo que les coadyuve a comprobar que quien solicita que se legalice la posesión es a quien le asiste el derecho. Por lo tanto, es necesario que dentro de cada proceso se proporcionen otros medios de prueba que coadyuven al juez a verificar la existencia o no de la posesión.

Por lo tanto, se considera prudente, que dentro del trámite de la LTSE se incorporen algunos medios de prueba utilizados en la LTS, a efecto de promover mayor certeza jurídica en el trámite, tanto sobre la existencia real y características del inmueble a titular, como en la verificación de la posesión del mismo por parte de la entidad solicitante. Dentro de los medios de prueba que se considera prudente incorporar al trámite de la LTSE se encuentran testigos, informes técnicos y jurídicos emitidos por entidades del Estado que administran inmuebles que tienen prohibición legal para titular, dictamen de expertos y fotografías.

4.1.9. Pronunciamiento de la Municipalidad

La LTS indica específicamente que la municipalidad debe de rendir informe en un plazo de 15 días perentorios, y determina cuales son los aspectos que debe de contener el informe municipal, lo cuales son: indicación de existencia real del inmueble, si en la jurisdicción municipal el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuando se le tiene como tal; si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales; si los testigos propuestos llenan los requisitos de ley y cualquier otra circunstancia o dato relativo del inmueble.

Todos los aspectos mencionados en el informe municipal deben de respaldarse en una inspección ocular realizada por personeros de la misma previamente.

En cambio, en la LTSE, no determina un plazo para que se rinda el informe y tampoco indica específicamente cuales son los requisitos que debe de contener el informe municipal.

Al comparar ambas leyes, se observa que es necesario incluir en la LTSE un plazo para que la Municipalidad se pronuncie, así como individualizar los aspectos sobre los que debe de emitir opinión, tal como se encuentra regulado en la LTS. Incluir ambos aspectos, contribuiría a agilizar el trámite, en virtud de que usualmente las Municipalidades se tardan en pronunciarse y en otras ocasiones deben de repetir o ampliar sus informes en virtud de que no se incluyeron todos los aspectos técnicos que el juez necesita, pero no es error de la Municipalidad sino es una falencia de la ley, al no indicarlos.

4.1.10. Multas

En el caso de la LTS, se regula que si la el Alcalde o Vice Alcalde y Secretario Municipal no rinden informe dentro de los 15 días estipulado en la ley sin indicar justificación alguna, el juez competente les sancionará con una multa por demora injustificada de diez a veinticinco Quetzales.

En cambio, la LTSE no contempla ninguna regulación de multa como consecuencia del retardo del pronunciamiento de las autoridades municipales.

Se considera un aspecto positivo regular la imposición de una multa como consecuencia del retardo del pronunciamiento municipal, tal como lo regula la LTS, en virtud de que sirve como un mecanismo de presión para promover la celeridad procesal. Sin embargo, es necesario actualizar la ley en este aspecto, de acuerdo a la situación económica del país, aumentando el valor de la misma respecto a los salarios que perciben las autoridades municipales.

En el caso de la LTSE, se tendría que incluir totalmente esta regulación, determinando un plazo prudencial y la multa respectiva en caso de retardo injustificado.

4.1.11. Publicaciones de edictos

La LTS requiere la publicación de tres edictos durante un mes en el diario oficial y otro de mayor circulación. Los edictos deben de contener los nombres y apellidos del solicitante, la identificación precisa del inmueble, y se debe de citar a los colindantes o personas que pudiesen tener interés en el asunto. A la vez, se debe de publicar edictos con igual contenido en el tribunal y en la Municipalidad jurisdiccional durante 30 días.

En cambio, la LTSE no requiere ninguna publicación de edictos.

Considerando, que la finalidad de la publicación de edictos es que cualquier colindante o tercero que pudiese tener interés en el asunto o verse afectado por la tramitación del mismo, pueda pronunciarse dentro del trámite de titulación supletoria para defender su derecho, es pertinente que dentro de la LTSE se implemente también la publicación de edictos en el diario oficial y otro de mayor circulación, siendo una cantidad prudencial tres edictos durante un mes en el Diario Oficial y otro de mayor circulación, tal como lo regula la LTS.

4.1.12. Audiencia a la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, Dirección General de Caminos y Secretaría de Asuntos Agrarios

Dentro de la estructura del Organismo Ejecutivo existen varias entidades administrativas cuya función radica en la administración de bienes inmuebles que son propiedad del Estado y que consecuentemente tienen prohibición expresa para titularse supletoriamente. El pronunciamiento de estas entidades es de mucha importancia dentro del trámite de titulación supletoria, en virtud de que todo trámite

debe de investirse de imparcialidad proporcionando a cualquier persona o entidad que pueda verse afectada, su derecho de defensa.

Sobre este aspecto, la LTS solamente regula que se debe conferir audiencia a la municipalidad jurisdiccional y a la PGN para que emitan su opinión sobre la titulación. Sin embargo, en la práctica los juzgados de primera instancia civil confieren audiencia a la OCRET, DGC, SAA y PGN; opiniones sin las cuales no se tienen por culminadas las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

Conferir audiencia a estas entidades es pertinente en virtud de que su pronunciamiento técnico y legal es necesario a efecto de garantizar que los derechos de las entidades que representan no se vean afectados, siendo un aspecto positivo el hecho de que se regule en la LTS.

Sin embargo, existen tres aspectos importantes: primero, la LTS no regula que se debe de conferir audiencia a estas entidades, sin embargo los jueces en la práctica lo ordenan; segundo, cada entidad tiene su propio trámite administrativo interno para poder efectuar su pronunciamiento técnico y legal, y generalmente el trámite es tardado en virtud de que no cuentan con los insumos o personal suficiente para pronunciarse en el plazo estipulado por el juez, o en un plazo prudencial cuando los jueces no indican uno; y tercero, no todos los jueces determinan a las entidades un plazo para emitir su pronunciamiento, lo cual retarda el proceso ya que no se promueve la celeridad procesal del mismo.

En el caso de la LTSE, nada más se solicita la opinión de la municipalidad jurisdiccional y la PGN. Considerando que el CC es la normativa que aplica supletoriamente, y que en ella se contiene la prohibición de titular varios tipos de inmuebles, se considera necesario adicionar en la LTSE dichas prohibiciones a efecto también se confiera audiencia a las entidades competentes para que emitan su pronunciamiento en un plazo específico.

Por consiguiente, es necesario incluir en la LTS y LTSE todas las entidades a las que se debe de conferir audiencia, así como el plazo para realizarlo, siempre considerando que cada una necesita realizar sus propios trámites internos para remitir su respuesta.

4.1.13. Pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación

La PGN es la entidad investida legalmente para proteger los derechos del Estado, razón por la cual debe tener obligatoriamente participación en los procesos de titulación supletoria, sin embargo a continuación se analizan algunos aspectos importantes respecto a la regulación de su participación, ya que no solamente se debe de conferir audiencia, sino se debe de evaluar aspectos importantes como el plazo establecido para su pronunciamento, la determinación de aspectos sobre los que se debe pronunciar, etc.

La LTS regula que el juez debe de conferir audiencia a la PGN por el plazo perentorio de ocho días, y que con su contestación o sin ella, dictará resolución en la que aprobará o improbará las diligencias.

La LTSE, solamente regula que se debe de conferir audiencia a la PGN, sin indicar un plazo y si con su pronunciamento o no se continuará con las diligencias.

Se concluye, que es necesario incluir dentro de la LTSE un plazo para su pronunciamento. En este caso, no se puede determinar que aun sin su pronunciamento se continuará con el trámite, en virtud de que es indispensable que el PGN comparezca ante la Escribanía de Cámara y Gobierno a faccionar la escritura pública respectiva con el representante legal de la entidad solicitante.

A la vez, se considera prudente establecer en ambas leyes una multa en caso se observe un pronunciamento retardado o la falta del mismo sin justificación alguna, a efecto de promover que la PGN se pronuncie lo más pronto posible y el trámite de

titulación supletoria sea más rápido, pues el pronunciamiento de la PGN es generalmente una de las causas del retardo del trámite.

4.1.14. Oposición

La LTS, regula que cualquier persona que se considere afectada por las diligencias de titulación supletoria está facultada para presentarse ante el tribunal competente a presentar su oposición. El trámite en jurisdicción voluntaria quedará suspendido y se pondrá razón en autos ordenando que las partes acudan a la vía ordinaria en por un plazo de treinta días a solventar su situación jurídica.

Al terminar la controversia en la vía ordinaria y ser el fallo favorable al solicitante, se debe de incorporar copia certificada del mismo al expediente y se podrá continuar con el trámite de titulación supletoria. Sin embargo, si el fallo fuese desfavorable al solicitante, las diligencias de titulación supletoria se tendrán por finalizadas.

En el caso de la LTSE, no se regula un trámite de oposición durante la tramitación de las diligencias.

Al analizar ambas leyes, se concluye que el regular un proceso de oposición tal como lo hace la LTS, garantiza el derecho de defensa de los colindantes del inmueble objeto de las diligencias, así como el derecho de cualquier persona cuyos intereses se vea afectado, constituyendo un aspecto positivo. Por consiguiente, es pertinente que se incluya dentro de la LTSE un proceso de oposición como lo regula la LTS, que garantice el ejercicio del derecho de defensa de los colindantes y terceros con interés que se puedan ver afectados.

4.1.15. Forma de finalización del trámite

Respecto a la finalización del trámite de la LTS, culmina con la emisión de un auto judicial aprobatorio o denegatorio. En caso de ser aprobatorio, se remite certificación

del mismo y fotocopia del plano del inmueble al: a) Registro General de la Propiedad para la inscripción de derechos de posesión del solicitante; y b) A la Dirección de Catastro Municipal para efectos de elaboración de matrícula y pago del impuesto correspondiente.

En cuanto a la forma de finalización del trámite de la LTSE, culmina con la Escritura Pública que facciona el Procurador General de la Nación (con autorización del Presidente de la República mediante Acuerdo Gubernativo) y el superior jerárquico o Representante Legal de la entidad solicitante, ante el Escribano de Cámara y Gobierno de la República de Guatemala, siendo el testimonio de la misma el título que faculta a inscribir en el Registro General de la Propiedad o Segundo Registro de la Propiedad el Derecho de Posesión.

Respecto a este aspecto, no se considera necesario realizar ninguna reforma en ninguna de las dos leyes.

4.1.16. Recursos contra el instrumento que resuelve las diligencias

Los recursos son uno de los mecanismos más importantes dentro de todo trámite legal, en virtud de que son un medio de garantía de resarcimiento de daño hacia alguna de las partes. Por consiguiente, es necesario verificar que recursos contemplan actualmente la LTS y LTSE, y que reformas es necesario incorporar al respecto.

En el caso de la LTS, se contempla el Recurso de Apelación como mecanismo legal para impugnar el auto que apruebe o deniegue finalmente el título, el cual puede ser interpuesto solamente por quienes intervienen legalmente en el mismo dentro de los tres días siguientes a la notificación del mismo. La regulación de este recurso es un aspecto positivo de esta ley, en virtud de que garantiza el derecho de defensa de las partes.

Mientras en el trámite regulado en la LTSE, no se contempla la utilización de recursos en ningún caso. Cabe mencionar que en este caso, se imposibilita la regulación de un recurso de apelación en virtud de que la finalización del trámite es mediante una escritura pública y no una resolución judicial o administrativa. Sin embargo, si se estuviese inconforme con la emisión del instrumento público que sirve como título de inscripción de derechos posesorios en el RGP, el interesado puede proceder a redargüir de nulidad el mismo ante el órgano judicial competente.

4.1.17. Inscripción en el Registro General de la Propiedad

Este es uno de los aspectos más importantes dentro de los trámites de titulación supletoria, en virtud de que la inscripción de derechos posesorios en el RGP es una de las principales finalidades, pues es el momento en donde se reconoce oficialmente como legítimo poseedor al titular.

Finalizado cualquiera de los dos trámites de titulación supletoria y teniendo el título respectivo, se debe de proceder a realizar la inscripción de los derechos posesorios en el RGP.

Para la inscripción de derechos posesorios derivados del trámite de la LTS, el título inscribible es la certificación del auto aprobatorio de las diligencias, pues es un trámite de naturaleza judicial. En el caso de la inscripción de derechos posesorios que resulten del trámite de la LTSE, el título inscribible es el testimonio de la escritura pública suscrita ante la Escribanía de Gobierno de la República, pues es un trámite de naturaleza administrativa.

En ninguna de las dos leyes se contempla un plazo para la inscripción de los derechos posesorios en el RGP, lo cual sería prudente incluir a efecto de no dejar en vulnerabilidad el derecho de posesión del titular, ya que hasta que el título no está inscrito en el RGP, no surte efectos legales.

4.1.18. Recursos contra la inscripción de derechos posesorios en el Registro General de la Propiedad

Estos recursos hacen referencia a los mecanismos legales que quienes se consideren afectados pueden interponer posteriormente a la inscripción de derechos posesorios en el RGP.

La LTS regula que cualquier interesado puede presentar una acción de nulidad en contra de la inscripción de derechos posesorios realizada en el RGP, en el caso de que se considere que las diligencias de titulación supletoria se hayan tramitado en contra de lo establecido en la ley o que la titulación recaiga sobre bienes que tienen prohibición.

Si la nulidad es declarada con lugar, el juez competente debe mandar a cancelar la inscripción realizada y ordenará que se certifique lo conducente a los responsables, si existieren sanciones penales que deducir.

En el caso de la LTSE, cualquier persona que se considere afectada por una inscripción de derechos posesorios derivada del trámite de esta ley, puede discutir judicialmente su validez. Pero la ley no especifica que figura legal se debe de utilizar e indica que esta acción solamente cabe mientras no se haya consumado la prescripción adquisitiva o usucapión.

Existen dos diferencias entre ambas normativas. La primera, consiste en que la LTS denomina específicamente que el mecanismo de impugnación es un recurso de nulidad, mientras que la LTSE no le denomina de ninguna manera. La segunda, se refiere a que la LTS no determina que la impugnación puede presentarse solamente hasta antes de que se haya consumado la prescripción adquisitiva, mientras que la LTSE sí.

Por lo cual es considerable regular en la LTS que la impugnación cabe hasta antes de perfeccionada la prescripción adquisitiva, pues el propio CC determina que una vez consumada el Derecho de propiedad que de ella resulta es oponible a terceros.

4.1.19. Usucapión

La usucapión es el efecto final de la titulación supletoria, en virtud de que es la institución legal a través de la cual el poseedor legalmente inscrito en el RGP puede solicitar que la inscripción de derechos posesorios se convierta en inscripción de dominio oponible a terceros, o en otras palabras en derecho de propiedad.

Para ambos trámites, es a partir de la fecha de inscripción de los derechos posesorios que empieza a contar el plazo de diez años que como mínimo requiere la ley para solicitar al RGP que se efectúe la conversión de derechos de posesión en inscripción de dominio oponible a terceros, o sea, derecho de propiedad, mediante la institución jurídica de la usucapión.

4.2. Presentación y discusión de resultados

Al inicio del desarrollo del presente trabajo de tesis se planteó la siguiente pregunta de investigación: ¿Qué propuestas de reforma de ley se derivan del análisis jurídico comparativo del trámite de la LTS y de la LTSE, a efecto de continuar regulando cada proceso independientemente mediante un trámite más eficaz, legítimo y veloz?

Para poder encontrar la respuesta, se realizó un análisis jurídico comparativo de los aspectos más importantes de cada ley, con el objeto de determinar las ventajas y desventajas que tiene un trámite ante el otro; y cumplir el objetivo general de la investigación al determinar que regulaciones de un trámite coadyuvarían a subsanar las falencias del otro, mediante las propuestas de reforma de ley respectivas.

Es indispensable mencionar que la importancia del análisis jurídico comparativo radica en que el mismo permitió encontrar los aspectos que una ley contiene, y que pudiesen ser funcionales en la otra.

Fue de esta manera en la que surgieron las propuestas de reforma de ley, ya que si ciertas regulaciones, requisitos o sanciones funcionan en una ley, es posible que funcionen en la otra, independientemente las diferencias que puedan tener, ya que aunque en cada ley varíen los sujetos, elementos o plazos, el fin primordial de ambas leyes es la tramitación de una titulación supletoria.

Es importante mencionar, que cada propuesta de reforma de ley planteada en el presente trabajo de tesis se determinó tomando en consideración la naturaleza jurídica de cada uno de los trámites, las virtudes de cada normativa, y cada uno de los elementos personales, formales y reales de las leyes.

Para iniciar con la presentación de resultados, se detalla a continuación las falencias encontradas en cada ley:

4.2.1. Desventajas de la Ley de Titulación Supletoria

- El diligenciamiento del trámite es lento, siendo una de las causas principales la saturación de trabajo que tienen los juzgados competentes, su carencia de personal y de insumos para el diligenciamiento del trámite.
- El artículo dos fue declarado inconstitucional por la CC pero no ha sido derogado de la LTS.
- La ley regula que el experto medidor propuesto por el titular puede ser empírico o profesional, sin embargo, es necesario que se regule que indispensablemente sea alguien profesional a efecto de proporcionar más certeza jurídica al trámite y veracidad sobre las características físicas del inmueble.
- La multa estipulada a las autoridades municipales por retardo injustificado en su pronunciamiento no se encuentra actualizada a la realidad nacional,

constituyendo un mecanismo disfuncional de presión para una pronta respuesta.

- En la práctica se confiere audiencia a varias entidades administrativas del Estado que administran inmuebles que tienen prohibición legal para titular supletoriamente, sin embargo, en la LTS no se encuentran reguladas.
- En la práctica no existe un criterio unificado de jueces respecto al plazo que se otorga a las entidades administrativas del Estado para su pronunciamiento, siendo necesario que se estipule en la ley uno perentorio.
- Por ser un trámite de naturaleza judicial-administrativa, su diligenciamiento se convierte muy lento, ya que las entidades administrativas a las cuales se confiere audiencia poseen sus propios trámites internos que cumplir.
- Se regula que quienes se consideren afectados pueden presentar una acción de nulidad en contra de la inscripción de derechos posesorios derivada del trámite, sin embargo, no se delimita que esta puede ser hasta antes de la ejecución de usucapión o prescripción adquisitiva.
- No se estipula un plazo para la inscripción de derechos posesorios en el RGP.
- El retardo en la práctica de las diligencias coloca en condición de vulnerabilidad el derecho de posesión del solicitante ante terceros de mala fe.

4.2.2. Desventajas de la Ley de Titulación Supletoria del Estado

- No se especifica que documentos debe de contener el expediente que se tiene que conformar para iniciar el trámite.
- No se regula que características físicas se debe de indicar sobre el inmueble que se desea titular.
- No se requieren suficientes elementos de prueba para probar la posesión.
- No se indica que aspectos debe de evacuar el informe municipal.
- El pronunciamiento municipal es lento, siendo necesario incorporar en la ley un plazo perentorio para su opinión y una sanción de multa por demora injustificada de la misma.

- No se regula la necesidad de publicación de edictos, lo cual coloca en condición de vulnerabilidad el derecho de defensa de los colindantes del inmueble o terceros interesados.
- No se solicita audiencia a entidades administrativas que administran bienes inmuebles que según el CC tienen prohibición para titularse supletoriamente.
- No se estipula un plazo perentorio para el pronunciamiento de la PGN, lo cual retarda el proceso.
- No existe un proceso de oposición que garantice el derecho de defensa de quienes pudieran verse afectados.
- No se establece un plazo específico para la inscripción de derechos posesorios en el RGP.

Habiendo individualizado las falencias encontradas en cada normativa, se detallan las propuestas de reformas de ley que resultan del análisis jurídico comparativo, así como la discusión de resultado de cada una a continuación.

4.2.3. Propuestas de reforma de la Ley de Titulación Supletoria y su discusión de resultado

Reformar el Artículo 1, en el sentido de conferir a los juzgados de paz civil del municipio en donde se ubique el inmueble, única competencia para poder conocer los procesos de titulación supletoria.

Discusión de resultado

Una distribución de competencia de acuerdo a la demanda de trabajo promueve ventajas en la tramitación de los diversos procesos judiciales que se diligencia ante los órganos jurisdiccionales.

Considerando que uno de los mayores problemas que Guatemala posee es la mala distribución de competencia acompañada de una cantidad excesiva de demandas

de titulación supletoria, es necesario realizar una reforma que brinde una distribución adecuada de trabajo para que las diligencias sean más rápidas y certeras.

El CPCYM regula que todas las diligencias de jurisdicción voluntaria serán tramitadas ante el juzgado de primera instancia civil competente, sin embargo, al reformar el artículo 1 de la LTS en el sentido de brindar competencia judicial a los juzgados de paz civil para tramitar estas diligencias, existiría contradicción de normas, pero por ser la LTS una norma especial, prevalecería sobre la general.

Esta reforma promovería no solamente mejoras para el Organismo Judicial al mejorar la distribución de trabajo, sino también para los solicitantes al obtener la tramitación más rápida de sus expedientes.

Por consiguiente, entre las ventajas que conllevaría esta reforma se encuentran:

- La disminución de la carga de trabajo y saturación de expedientes con los que cuentan actualmente todos los juzgados de primera instancia del país;
- El diligenciamiento más rápido del proceso de titulación supletoria ya que los juzgados de paz civil cuentan con menor carga de trabajo;
- La disminución del costo económico del trámite en virtud de que mientras menos tiempo tarde la diligencia en resolverse, menos auxilio profesional debe de pagar el solicitante;
- El cumplimiento del principio de celeridad y economía procesal a que están sujetos de cumplimiento todos los órganos judiciales.

Reformar el Artículo 2, en virtud de haber sido declarado inconstitucional, en el sentido de indicar que cualquier persona guatemalteca o extranjera puede titular supletoriamente, atendiendo al derecho de igualdad y propiedad privada que garantiza la CPRG.

Discusión de resultado

Los derechos de igualdad y propiedad privada están contenidos en la CPRG, dentro de las normas que son de carácter dogmático y que garantizan los derechos humanos de los ciudadanos y extranjeros. Por esto mismo, ambos derechos no pueden ser violentados a ninguna persona, independientemente su origen o nacionalidad.

Considerando que el artículo 2 de la LTS fue declarado inconstitucional por la CC y también que uno de los efectos más importantes de la declaratoria de inconstitucional de una norma jurídica es la inaplicabilidad de la misma, es necesario erradicar del sistema normativo el referido artículo, por considerar que violenta el derecho de igualdad y propiedad privada de extranjeros, a efecto de evitar conflictos legales dentro de un proceso y el desgaste de los órganos judiciales por la tramitación de recursos relacionados con ese artículo, los cuales se pudiesen evitar si taxativamente se deroga la normativa impugnada.

Con esta reforma a la LTS, se obtendrían los siguientes aspectos positivos:

- Se clarificaría expresamente en la LTS que la legislación guatemalteca posiciona en igualdad de condiciones para titular supletoriamente a todos los guatemaltecos de origen y extranjeros, garantizando el derecho de igualdad y propiedad privada regulado en la CPRG, tal como se ordena en la sentencia emitida por la CC, individualizada en el apartado de análisis jurídico comparativo de este trabajo de tesis.
- Se obtendría un diligenciamiento más rápido dentro de las diligencias de titulación supletoria, en virtud de que se evitaría la tramitación de recursos procesales que puedan interponerse en relación con este aspecto, pues la normativa sería clara y ninguna persona podría utilizar como argumento para

retrasar o impugnar un trámite de titulación supletoria fundamentándose en esta normativa.

Ampliar el Artículo 3, con el objeto de agregar un literal más en donde se prohíba la titulación de bienes inmuebles ubicados dentro del área de derecho de vía y zonas ya otorgadas particulares en propiedad por el propio Estado.

Discusión de resultado

Si bien es cierto que la LTS en su Artículo 3 regula 4 incisos en donde establece que bienes tienen limitante para titularse supletoriamente, existen otras leyes específicas que regulan más limitantes, pero las cuales no se encuentran incluidas en el referido artículo, siendo estos los inmuebles ubicados dentro del área de derecho de vía y los inmuebles otorgados en propiedad a particulares por parte de la Secretaría de Asuntos Agrarios.

Por consiguiente, es necesario ampliar el mismo, a efecto de incluir todas las categorías de inmuebles que tienen prohibición para titularse y evitar conflictos legales previo, durante y posteriormente al proceso de titulación supletoria.

Entre los beneficios que se obtendrían al aprobar esta ampliación al Artículo 3 de la LTS se puede mencionar:

- Los solicitantes y sus abogados tendrían certeza del tiempo que conlleva tramitar las diligencias de titulación supletoria, en virtud de que al leer la LTS y analizar a cuantas entidades se debe conferir audiencia, no se toma en consideración a las entidades que administran los bienes que tienen prohibición para titular pero que están excluidos de ese artículo.
- Habría una integración de leyes positiva respecto a los bienes que tienen impedimento para titularse supletoriamente.

- Se evitaría que se inicien trámites de titulación supletoria sobre bienes que ya tienen impedimento pero que por no estar integrados en la ley específica, se ignoran, lo cual evitaría el desgaste de trabajo y gastos económicos de los juzgados competentes.

Reformar el artículo 5 inciso (e), en el sentido de exigir que el experto medidor propuesto por el titulante sea un profesional colegiado, no permitiendo que este sea alguien empírico, a efecto de promover mayor certeza jurídica en los requisitos técnicos del proceso.

Discusión de resultado

Una de las mayores falencias del proceso de titulación supletoria está íntimamente ligado con los aspectos técnicos que se ventilan dentro del proceso, en virtud de que el juez por tener conocimientos jurídicos mas no técnicos, necesita del auxilio de personas que conozcan de mediciones, localizaciones geográficas, ubicaciones, nomenclaturas y muchos aspectos técnicos más que coadyuven en la delimitación del inmueble a titular y las características del mismo.

Actualmente, toda persona que desee titular supletoriamente un inmueble debe de proponer en su memorial inicial un experto medidor, el cual puede ser empírico o profesional. Al hablar de un profesional empírico se hace referencia a una persona que no posee un título académico que garantice tener los conocimientos necesarios para realizar la labor pero que se supone que posee la práctica, mientras que al hablar de un profesional se refiere a una persona que por poseer el título se considera con conocimiento suficiente para la diligencia propuesta.

El hecho de que no se exija que el experto medidor propuesto sea profesional, induce a muchos errores dentro del proceso ya que en muchos casos los planos presentados por el experto medidor empírico poseen errores y como son la base fundamental del inmueble, todo el proceso o la mayoría se tramita con error,

debiendo el juez en algún momento solicitar que se proponga a otro experto medidor, aun cuando ya se ha diligenciado muchas etapas del proceso o incluso que el mismo experto medidor repita los planos presentados o el informe rendido.

Esta se considera una de las mayores falencias dentro del trámite de titulación supletoria, por lo tanto, en caso de que se logró realizar la reforma propuesta, se obtendrían los siguientes aspectos positivos:

- Reduciría el desgaste de los órganos jurisdiccionales de tener que diligenciar varias etapas del proceso repetidamente
- El trámite se volvería más corto.
- El gasto económico para el solicitante y el órgano jurisdiccional disminuiría.
- Se cumpliría el principio de celeridad y/o economía procesal.
- Haría mayor certeza jurídica sobre el informe técnico que emite el experto medidor propuesto.
- El órgano judicial se evitaría retrotraer el proceso como consecuencia de errores cometidos por el experto medidor empírico.
- El hecho de que se solicite un experto medidor profesional obligatoriamente, garantiza que quien está brindando opinión técnica tiene los conocimientos suficientes para emitir opinión respecto a los aspectos técnicos del inmueble objeto de titulación supletoria.
- Se evitaría trámites de rectificación de área en el RGP posteriores a la inscripción de derechos posesorios, que resultan de errores cometidos por el experto medidor empírico y que no se observaron durante ninguna etapa del trámite de titulación supletoria.

Reformar el artículo 8, en el sentido de aumentar la multa estipulada a las autoridades municipales como consecuencia de la demora injustificada en su pronunciamiento dentro del trámite de titulación supletoria.

Discusión de resultado

Uno de los mecanismos de presión más efectivos que la ley contempla para que las municipalidades se pronuncien de forma rápida son las multas, sin embargo, las mismas no cumplen su función si no están acorde al estatus económico de la autoridad a quien se imponen.

Ese es el caso de la LTS, en donde se estipula una multa económicamente insignificante a las autoridades municipales por demora injustificada en su pronunciamiento dentro del trámite de titulación supletoria. Por consiguiente, es necesario actualizar la multa estipulada de acuerdo a la realidad nacional y a la capacidad económica de las autoridades a quienes se impone, para que la misma si funcione como medio de presión y el trámite sea más rápido.

Esta reforma es necesaria, en virtud de que en la mayoría de casos, los trámites de titulación supletoria se retardan como consecuencia del largo margen de tiempo que las municipalidades se toman para emitir su opinión, sin la cual el trámite no puede continuar, pues es un requisito indispensable.

Entre las ventajas que se obtendría con esta reforma se encuentran:

- Un pronunciamiento más rápido de las municipalidades, y por consiguiente un trámite de titulación supletoria más corto que los actuales.
- La regulación de un mecanismo de coacción eficaz.
- La regulación de una multa apegada a la realidad nacional.
- La promoción de un proceso de titulación más rápido y económico.

Adicionar un artículo 9 BIS, en el que se confiera audiencia a la SAA, DGC y OCRET, una sola vez por el plazo improrrogable de 15 días.

Esta reforma es indispensable, en virtud de dos aspectos: primero, la LTS no contempla que se debe de conferir audiencia a estas entidades, pero en la práctica los jueces de primera instancia civil competentes si se las confieren; y segundo, los jueces no tienen un criterio unificado en cuanto al plazo por el cual se les debe conferir audiencia, otorgando cada quien el plazo que consideren pertinente o incluso otros no estipulan ningún plazo.

La consecuencia de no regular que se debe conferir audiencia a estas entidades y por consiguiente no determinar un plazo específico, es poseer un trámite de titulación supletoria sumamente lento.

Por lo tanto, es indispensable, realizar esta reforma tomando en consideración que cada entidad a la que se le confiere audiencia tiene un trámite administrativo interno que cumplir previo a remitir su opinión técnica y jurídica al juzgado competente. Se trata, no solamente de estipular un plazo, sino de promover un orden en el proceso tomando en consideración la capacidad de cada entidad.

Esta regulación promovería las diligencias de titulación supletoria cuenten con las siguientes ventajas:

- Existiría una integración de leyes en cuanto a las entidades a las que obligatoriamente los jueces deben de conferir audiencia.
- Se estipularía un plazo específico dentro del cual las entidades deben de pronunciarse técnica y legalmente, lo cual serviría como mecanismo de presión y promovería un trámite más veloz.
- El hecho de que el trámite sea más veloz, hace que el mismo sea más económico.

Reformar el Artículo 11, a efecto de establecer un plazo para que el RGP inscriba los derechos posesorios desde la recepción del título.

Discusión de resultado

Actualmente, la LTS no contempla un plazo para que el título que contiene la legalización de los derechos posesorios sea inscrito en el RGP, y considerando que el título no surte efectos jurídicos hasta que no se encuentra oficialmente inscrito, es indispensable estipular un plazo a efecto de evitar que el derecho de posesión del titular se encuentre en vulnerabilidad.

Esta reforma no solamente proporcionaría un trámite más rápido, sino protegería el derecho de posesión del poseedor que de buena fe respetó la ley tramitando su diligencia de titulación supletoria e invirtió tiempo y dinero en la misma.

Las ventajas que esta reforma tendría son:

- Se protegería el derecho de posesión del titular, aun finalizada la etapa judicial del mismo.
- El trámite se volvería más rápido.
- Se crearía un medio de presión para que el RGP inscriba con mayor velocidad los derechos posesorios.
- Se promovería más certeza jurídica en la inscripción de derechos posesorios.

Reformar el Artículo 15, en el sentido de indicar que la acción de nulidad de la inscripción de derechos posesorios se puede presentar hasta antes de que se consume la usucapión o prescripción adquisitiva, en virtud de que la misma otorga al usucapiente el ejercicio del derecho de propiedad oponible a terceros.

Discusión de resultado

La LTS no contempla un límite para presentar la acción de nulidad de inscripción de derechos posesorios, y considerando que como resultado del análisis jurídico comparativo se observó que la LTSE contempla que la misma puede presentarse

hasta antes de haberse consumado la usucapión o prescripción adquisitiva, con el fin de respetar el derecho del usucapiente de oponer su derecho de posesión frente a terceros, sería bueno implementar esta limitante en la LTS, ya que efectivamente tal como regula el CC, la usucapión otorga al usucapiente el derecho de dominio sobre el inmueble y el mismo es oponible a terceros.

Entre las ventajas que se obtendrían al realizar esta reforma se encuentran:

- Se establecería un límite para la interposición de la acción de nulidad de inscripción de derechos posesorios, lo cual garantiza el derecho de propiedad del usucapiente.
- Se evitaría la interposición de acciones de nulidad ante el RGP.

4.2.4. Propuesta de reforma a la Ley de Titulación Supletoria del Estado

Reformar el Artículo 1, con el objeto de individualizar cuales son los documentos que debe de contener el expediente administrativo que la entidad solicitante debe de conformar, para poder iniciar el trámite.

Discusión de resultado

Actualmente, la LTSE no individualiza cuales son los documentos que debe de conformar el expediente para iniciar el trámite de titulación supletoria, lo cual deja a criterio de la entidad solicitante los documentos que se deben de incorporar.

La implementación de esta reforma es necesaria ya que establecería un orden en las diligencias desde la formación del expediente respectivo, promoviendo la unificación de requisitos que se deben cumplir para poder promover el trámite y evitar que cuando ya se haya avanzado en el mismo se tengan que establecer previos para poder continuar con la titulación, lo cual retarda el proceso.

- Promovería que el trámite sea más ordenado y veloz desde el inicio, pues el individualizar que documentos se deben de incluir en el expediente evitaría que se notifiquen previos a la entidad solicitante durante el trámite, lo cual solamente obstaculiza el mismo.
- Promueve que el trámite sea más económico, en virtud de que evitaría que se tengan que repetir en varias ocasiones la emisión de varias diligencias o documentos.
- Se obtendría una unificación de todas las diligencias que conforman los expedientes de titulación supletoria del Estado, lo cual promueve que exista orden en los trámites administrativos.

Reformar el Artículo 2, en el sentido de incluir una literal d) que incluya como parte del proceso el diligenciamiento de los siguientes medios de prueba: dos testigos, un dictamen de experto medidor y dictámenes técnicos y legales de las entidades administrativas que administran inmuebles que tienen prohibición para titular.

Discusión de resultado

Los medios de prueba que se requieren obligatoriamente dentro de un trámite de titulación supletoria son indispensables para el auxilio del juez al momento de verificar la posesión del inmueble. Sin embargo, la LTSE a diferencia de la LTS, no regula como requisito esencial medios de prueba suficientes para probar el derecho de posesión y las características del inmueble a titular.

Por consiguiente, se determina a continuación cuales son los beneficios que se obtendría, si en caso se regula que durante la tramitación de la LTSE se requieren los medios de prueba anteriormente individualizados:

- Se proporcionaría al trámite más medios de convicción que comprueben el derecho de posesión del inmueble que se desea titular, promoviendo mayor certeza jurídica durante las diligencias.

- Al verificar con mayor certeza la posesión del inmueble, se reduciría la probabilidad de interposición de medios de impugnación.
- Se tendría mayor veracidad sobre las características físicas del inmueble a titular.

Reformar el Artículo 2, con el propósito de incluir en el literal b) un plazo perentorio para que la municipalidad emita su pronunciamiento, las características que debe de contener y la estipulación de una multa por demora injustificada en su pronunciamiento.

Discusión de resultado

A diferencia de la LTS, la LTSE no contempla que aspectos se deben de evacuar en el dictamen municipal, tampoco estipula un plazo para la emisión de su pronunciamiento, ni regula una multa como medio de coacción para que se pronuncien rápido.

Indicar que aspectos debe contener el dictamen municipal evitaría que el mismo se tenga que emitir en repetidas ocasiones; lo cual sería beneficioso ya que cada municipalidad puede poseer distinto criterio respecto a los datos que considere indispensables. Además, el fin del pronunciamiento municipal, es auxiliar dentro del proceso, ya que son quienes se apersonan en el inmueble a titular para verificar las condiciones físicas del mismo y determinar si la posesión es efectivamente ejercida por quien la solicita.

A la vez, la estipulación de un plazo y una multa es indispensable para que el trámite se convierta en una diligencia más veloz. Claro está, que la multa debe ser estipulada de acuerdo a la realidad nacional, al valor de la moneda y a los salarios que perciben las autoridades municipales actualmente.

Se determinan a continuación los beneficios que se pueden observar si se llega a concluir esta reforma.

- Se establecería un criterio en cuando a los aspectos que el dictamen municipal debe de contener, evitando que se solicite en reiteradas ocasiones el mismo, lo cual promovería velocidad en el trámite.
- Se promovería un pronunciamiento más rápido al establecer un plazo específico y una multa adecuada a la capacidad económica de las autoridades municipales.

Reformar el Artículo 3, en el sentido de incluir un plazo perentorio para la inscripción de derechos posesorios, bajo apercibimiento de una multa que deberá pagar el Registrador General de la Propiedad por inscripción fuera del plazo legal.

La multa es uno de los mecanismos de coacción indirecta más eficaces para promover que las entidades emitan su función dentro de un trámite legal. En este caso, la estipulación de una multa como consecuencia de la inscripción fuera del plazo estipulado promovería que el trámite se terminara más rápido y que el derecho de posesión del titular no se encuentre en vulnerabilidad frente a terceros de mala fe.

Para el efecto, se indica a continuación los efectos positivos que esta reforma tendría:

Discusión de resultado

- Se establecería un mecanismo de presión para la inscripción de derechos posesorios al RGP, protegiendo así la vulnerabilidad de derecho de posesión del titular, ya que el mismo no surte efectos jurídicos hasta que este oficialmente inscrito.
- Se promueve un proceso más rápido.

Agregar un artículo 3 BIS, a efecto de incluir un proceso de oposición durante el trámite administrativo que permita a cualquier persona que considere que se afecte sus derechos, oponerse judicialmente al trámite y suspender el mismo mientras se resuelve la controversia.

Discusión de resultado

A diferencia de la LTS, la LTSE no contempla un proceso de oposición que brinde a terceros la oportunidad de oponerse a la tramitación de titulación supletoria del Estado, lo cual coloca en condición de superioridad a la entidad solicitante y vulnera el derecho de petición, propiedad privada e igualdad, de terceros.

Además, la estipulación de un proceso de oposición no solamente protege el derecho de los terceros que se puedan ver afectados, sino garantiza el actuar con certeza jurídica de las autoridades que se involucren dentro del trámite y permite el ejercicio del derecho de defensa regulado en la CPRG.

También importante tomar en cuenta que se debe de estipular que la oposición cabe solamente durante el trámite administrativo, ya que para la impugnación posterior a la inscripción de derechos posesorios se deben de utilizar otros recursos legales.

Se individualiza a continuación los efectos que tendría esta reforma:

- Se garantizaría el derecho de igualdad, defensa y propiedad privada de cualquier tercero que puede verse afectado por la titulación supletoria promovida.
- Se coloca en igualdad de condiciones tanto a la entidad solicitante como a cualquier persona que pueda verse afectada.
- Se permite a terceros proporcionar sus medios de convicción, en caso se pretenda titular un inmueble que ellos tengan en posesión.

Adicionar un Artículo 3 TER, mediante el cual se ordene conferir audiencia a las entidades administrativas que administran inmuebles que tienen prohibición legal para titular, la OCRET, DGC y SAA; y establecer un plazo para su pronunciamiento.

En toda ley es importante determinar limitantes, y en el caso de la LTSE, es indispensable indicar que existe prohibición para titular los bienes inmuebles catalogados como áreas de reserva del Estado, el área del derecho de vía y los inmuebles administrados por la SAA; en virtud de que el hecho de que actualmente no se encuentren estas limitantes reguladas en la LTSE, no quiere decir que no apliquen las mismas, ya que están reguladas en la CPRG que es una norma jurídica jerárquicamente superior y en otras leyes específicas de la materia.

La importancia radica en que es necesario que en el expediente obren los dictámenes técnicos y jurídicos emitidos por estas entidades, a efecto de garantizar veracidad y certeza en el trámite de titulación supletoria del Estado; y a la vez proporcionar a las entidades el derecho de defensa sobre los inmuebles que administran por mandato legal.

Discusión de resultado

El CC, la CPRG y otras leyes son claras al regular específicamente diversos bienes que tienen prohibición para titularse supletoriamente, sin embargo, la LTSE no individualiza ninguna de ellas, y durante el trámite tampoco se confiere audiencia a ninguna de las entidades que administran esos inmuebles.

Por consiguiente, es importante incluir dentro del trámite un artículo que individualice los inmuebles con prohibición, así como las entidades que deben pronunciarse y un plazo específico para realizar su intervención, en virtud de que se puede titular supletoriamente un inmueble que tenga prohibición por estas entidades y pueda surgir un conflicto ya efectuada la inscripción en el RGP.

Dentro de las ventajas que se pueden obtener si se realiza la presente reforma están:

- Se garantiza el derecho de defensa y propiedad privada de las entidades que tengan bienes en su propia administración.
- Se evita conflictos legales posteriores a la inscripción de los derechos posesorios en el RGP.
- Se respeta la competencia administrativa de cada una de las entidades estatales.
- Se promueve un trámite administrativo con mayor certeza jurídica.

4.3. Instrumentos

La determinación de las propuestas de reformas de ley expuestas resulta del análisis jurídico comparativo realizado y la práctica de 5 encuestas realizadas a profesionales, instrumentos cuyos resultados se describen a continuación:

Para la obtención de datos e información que coadyuvaría a la determinación de propuestas de reforma de ley se utilizó dos tipos de instrumentos: entrevistas a profesionales que tienen experiencia en la tramitación de titulaciones supletorias y la elaboración de un cuadro comparativo.

4.3.1. Similitudes entre el trámite de titulación supletoria y titulación supletoria del Estado

	LTS	LTSE
Condiciones de la posesión	Requiere que el titular pruebe que ha tenido la posesión fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado. La Ley específica agrega dos	Requiere que el titular pruebe que ha tenido la posesión fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado.

	condiciones más: en nombre propio y legítima.	
Inscripción de Derecho de posesión	El RGP debe inscribir a nombre del solicitante el derecho de posesión declarado en el auto aprobatorio de diligencias de titulación supletoria	El RGP debe inscribir a nombre del solicitante el derecho de posesión contenido en la escritura pública suscrita con el escribano de gobierno.
Pronunciamiento de la Municipalidad	La municipalidad jurisdiccional de donde se sitúa el inmueble debe rendir informe en el plazo de 15 días.	La municipalidad debe de rendir informe, pero la LTSE no indica un plazo específico.
Notificación a colindantes	La municipalidad debe notificar a los colindantes del inmueble a titular y a quienes aparezcan con interés en las actuaciones.	La municipalidad debe notificar a los colindantes del inmueble a titular y a quienes aparezcan con interés en las actuaciones.
Audiencia a la PGN	Confiera una audiencia a la PGN por el plazo de 8 días	Confiere audiencia a la PGN, aunque no estipula plazo específico.
Naturaleza de inmuebles a titular	Regula la titulación de bienes inmuebles.	Regula la titulación de bienes inmuebles.

4.3.2. Diferencias entre el trámite de titulación supletoria y titulación supletoria del Estado

	LTS	LTSE
Naturaleza de la Ley	Decreto emitido por el Congreso de la República.	Decreto Ley emitido por Jefe de Gobierno.
Naturaleza del trámite	Trámite administrativo-judicial.	Trámite administrativo.
Personas a quienes aplica	Cualquier persona individual o jurídica.	Entidades del Estado, y entidades del Estado autónomas o descentralizadas.

Forma de iniciar el trámite	Presentar memorial con los requisitos del artículo 61 del CPCYM y los que indica la Ley.	Conformar expediente respectivo.
Requisitos de descripción del inmueble	La Ley indica que se debe de consignar en el memorial de solicitud el nombre y dirección del inmueble (si la tuviere), ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, extensión, condición rústico o urbana.	La Ley no indica que características del inmueble debe de contener el expediente.
Requisitos documentales	<ul style="list-style-type: none"> • Justo título donde funde el derecho de posesión • Dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal del inmueble. • Dictamen de Experto medidor • Planos • Edictos fijados en el Tribunal, Municipalidad y publicados en el Diario Oficial. 	La ley no indica.
Entidades que se pronuncian	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalidad donde se ubica el inmueble • Procuraduría General de la Nación –PGN- • Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado – OCRET • Dirección General de Caminos • Secretaría de Asuntos Agrarios –SAA- • Consejo Nacional de Áreas Protegidas – CONAP- • Instituto Nacional de Bosques –INAB- • Registro General de la Propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalidad donde se ubica el inmueble. • Procuraduría General de la Nación. • Escribanía de Cámara y Gobierno • Registro General de la Propiedad
Pronunciamiento de la Municipalidad	La municipalidad debe pronunciarse en un plazo de 15 días.	La Ley no indica un plazo para que se pronuncie la municipalidad.
Prohibición de bienes a titular	<ul style="list-style-type: none"> • Bienes inmuebles mayores de una caballería. 	No hay prohibición de bienes a titular en la ley, sin

	<ul style="list-style-type: none"> • Bienes situados en le FTN y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República. • Bienes inmuebles dentro de las áreas de reservas del Estado. • Los excesos de propiedades rústicas o urbanas. 	embargo aplican las limitantes establecidas en otras leyes.
Prohibición a titular inmuebles colindantes	Una misma persona no puede titular supletoriamente terrenos colindantes, si el propósito es alterar la extensión superficial que autoriza la Ley.	No regula nada al respecto.
Oposición durante el trámite de titulación supletoria	La persona que se considere afectada por la titulación podrá presentarse ante el Tribunal oponiéndose. El juez suspende el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria por plazo de 30 días.	No existe regulación al respecto.
Título inscribible en el RGP	EL título inscribible en el RGP es la certificación del auto emitido por el Órgano jurisdiccional, al cual se adjunta fotocopia del plano del inmueble.	El título inscribible en el RGP es el testimonio de la escritura pública suscrita ante el Escribano de Gobierno.
Aviso a la Oficina de Rentas Internas de la Municipalidad	El auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria debe ordenar que se de aviso a la Oficina de Rentas Internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para la apertura de la matrícula correspondiente y pago de –IUSI-	No regula nada al respecto.
Multa a municipalidad	Regula una multa a autoridades municipales por falta de pronunciamiento injustificado.	No está regulado
Impugnación del título que faculta	Contra las resoluciones que apruebe o deniegue finalmente las diligencias, procede	Contra la escritura pública suscrita con el Escribano de

a inscribir los derechos posesorios	recurso de apelación interpuesto por quienes intervienen legalmente.	Gobierno, se puede interponer nulidad del instrumento público y del negocio jurídico en la vía judicial.
Oposición posterior a la inscripción de derechos posesorios	Mientras no se haya consumado la prescripción adquisitiva, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse a instancia de parte o de la PGN, por la vía incidental, cuyo objeto es verificar si se cumplieron los requisitos de ley.	Quien se considere afectada por una inscripción hecha por la LTSE podrá discutir judicialmente su validez, mientras no se haya consumado la usucapión.
Acción de nulidad	Podrá interponerse cuando se considere que se tramitó diligencias en contra de lo establecido por leyes que prohíban la titulación de determinados bienes, o en las cuales se haya violado la Ley.	No procede acción de nulidad.
Delitos	La Ley indica que quien pretenda titular supletoriamente un inmueble cuya titulación esté prohibida, que ya esté inscrito en el RGP o que hubiere aportado a las diligencias elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o induzcan a error, incurrirá en el delito de falsedad ideológica.	La Ley no regula nada respecto a delitos.
Multas a terceros	Se impondrá multa de cien a mil quetzales a quien pretenda titular supletoriamente un inmueble cuya titulación esté prohibida por la Ley, que ya esté inscrito en el RGP o que hubiere aportado a las diligencias elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o induzcan a error, incurrirá en el delito de falsedad ideológica	No regula multas

4.3.3. Resultados de Entrevistas

Como trabajo de campo se efectuó una misma entrevista a 5 profesionales del derecho que laboran en las siguientes entidades: Municipalidad de Guatemala, Escribanía de Cámara y Gobierno de la República, OCRET, DGC y SAA.

A continuación, se describen las preguntas realizadas y el análisis de las respuestas de las mismas:

Pregunta numero 1:

¿Qué proceso de titulación supletoria conoce la entidad que usted representa?

Código	Patrón de respuesta	Frecuencia
LTS	Los expertos pertenecientes a la OCRET, Municipalidad de Guatemala, DGC y SAA, indicaron que se pronuncian dentro del proceso de titulación supletoria común.	4
LTSE	El experto entrevistado de la Escribanía y Cámara de Gobierno indicó que se pronuncia dentro del proceso de titulación supletoria del Estado.	1

Respecto a esta pregunta, cuatro de los cinco entrevistados respondieron que las entidades que representan tienen injerencia dentro del proceso de la LTS, y únicamente el profesional entrevistado en la Escribanía de Cámara y Gobierno de la República indicó que se pronuncian dentro del proceso de la LTSE.

Pregunta numero 2:

¿Qué competencia tiene la entidad que representa dentro del proceso de titulación supletoria que conoce?

Código	Patrón de respuesta	Frecuencia
Dictamen Técnico y jurídico	Los expertos pertenecientes a la OCRET, Municipalidad de Guatemala, DGC y SAA, indicaron que se pronuncian dentro del proceso de la LTS mediante la emisión de un dictamen técnico y un jurídico.	4
Emisión de Escritura pública	El experto entrevistado de la Escribanía y Cámara de Gobierno de la República de Guatemala indicó que solamente se pronuncian legalmente, mediante la emisión de la escritura pública respectiva en el trámite de la LTSE.	1

A excepción del profesional entrevistado en la Escribanía de Cámara y Gobierno, todos los entrevistados indicaron que las entidades que representan emiten dos tipos de dictámenes.

Realizan un dictamen técnico que resulta de una inspección ocular de campo, en el cual indican: a) si el inmueble que se desea titular se encuentra ubicado dentro del área física de tierra que ellos administran por mandato legal, b) si las características del inmueble coinciden con las que ellos observan en campo; y c) si técnicamente procede o no la titulación supletoria.

También emiten un Dictamen Jurídico, en el cual indican si la titulación supletoria promovida no contraviene la normativa legal que maneja cada institución, indicando finalmente si procede legalmente o no la solicitud.

En el caso de la Escribanía de Cámara de Gobierno, el profesional entrevistado indicó que solo se pronuncian dentro del trámite de la LTSE y solamente legalmente. Su injerencia radica en el faccionamiento de la escritura pública que constituye título inscribible de derechos posesorios en el RGP.

Pregunta numero 3:

¿Qué problemática o deficiencia observa en el proceso de titulación supletoria que interviene?

Código	Patrón de respuesta	frecuencia
Trámite lento y caro	Todos los entrevistados indicaron que el trámite de titulación en el que intervienen es lento y costoso económicamente, indicando que es necesario reformar los procesos para que sean más ágiles.	5
No se respetan los plazos	Todos los entrevistados indicaron que no se cumple ninguno de los plazos estipulados en la Ley de Titulación supletoria o Ley de Titulación del Estado.	5
Los juzgados que conocen la LTS se encuentran saturados de trabajo	Todos los entrevistados, a excepción del experto de la Escribanía de Cámara y Gobierno, indicaron que los trámites de titulación supletoria se tardan de 3 a 10 años en virtud de la saturación de expedientes que conocen los juzgados de primera instancia civil competentes.	4
Entidades administrativas se tardan en pronunciarse	Todos los expertos indicaron que las entidades administrativas que se pronuncian dentro de ambos procesos se tardan mucho tiempo en pronunciarse, lo cual retarda el proceso.	5
La Ley no regula un recurso de nulidad	El experto de la Escribanía de Cámara y Gobierno indicó que la LTSE no regula un recurso de nulidad que permita dejar sin efecto la inscripción de derechos posesorios en el RGP.	1
La Ley no requiere el pronunciamiento de entidades estatales, más que de la Municipalidad y la Escribanía de Cámara y Gobierno	El experto de la Escribanía de Cámara y Gobierno indicó que la LTSE no regula que se deben pronunciar en el proceso más entidades estatales que la Municipalidad.	1

Todos los entrevistados coinciden en una respuesta, siendo esta que el trámite de titulación supletoria que cada uno conoce es un trámite muy lento y burocrático. Las razones que los expertos indican que causan este problema son:

- No se respetan los plazos conferidos para evacuar audiencias.
- Existen errores en la ubicación o características físicas en el plano presentado desde el memorial inicial que requiere que algunas entidades se pronuncien dos veces, ya que cuando presentan el nuevo plano corregido les confieren audiencia nuevamente.
- Los juzgados que conocen los procesos de titulación supletoria se encuentran saturados de trabajo, y por ser una Diligencia Voluntaria, no le dan prioridad.
- Se dificulta notificar a los colindantes, en virtud de que hay inmuebles colindantes que son terrenos baldíos o terrenos en donde nadie conoce quien es el propietario.
- Las entidades administrativas que se pronuncian se toman mucho tiempo para emitir sus dictámenes técnicos y jurídicos.

Pregunta numero 4:

¿Considera necesario realizar alguna reforma a la LTS o LTSE?

Código	Patrón de respuesta	frecuencia
Si	Todos los entrevistados coinciden en que es necesario realizar reformas que agilicen el trámite	5

Todos los entrevistados respondieron afirmativamente esta pregunta. Indicando que es necesario realizar reformas de ley que promuevan la celeridad en cada proceso de titulación supletoria, en virtud de que se vulnera el derecho de petición del solicitante, el principio de economía procesal y principio de celeridad procesal.

Pregunta numero 5:

¿Considera necesario realizar alguna reforma a la Ley de Titulación supletoria del Estado y/o Ley de Titulación supletoria?

Código	Patrón de respuesta	Frecuencia
Plazo específico	Incluir dentro de ambas leyes plazos que se acoplen a la realidad de funcionamiento de las entidades que se tengan que pronunciar, y determinar que son perentorios.	5
Incluir testigos como medios de prueba	Incluir en el proceso de titulación supletoria más testigos.	2
Solicitar experto medidor profesional	Reformar la Ley en sentido se exigir que el experto medidor que presente los planos dentro del expediente de titulación supletoria tenga que se obligatoriamente profesional, eliminando la oportunidad que sea empírico.	1
Conferir audiencia a PGN y entidades administrativas	Reformar la ley de Titulación Supletoria en sentido de indicar que si la PGN no se pronuncia dentro del plazo perentorio de 8 días, se continuará con el trámite.	1
Conferir plazos específicos para la PGN y emisión de Acuerdo Gubernativo.	Reformar la Ley de Titulación del Estado para establecer ciertos plazos específicos para el pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación y emisión del Acuerdo Gubernativo.	1

Respecto a la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso General de la República, cuatro de los cinco entrevistados indicaron necesario reformar los siguientes aspectos:

- Establecer plazos específicos para el pronunciamiento de cada entidad dentro del proceso.
- Exigir dos o tres testigos como medio de prueba.

- Solicitar que el experto medidor sea específicamente profesional y no empírico como lo permite actualmente la Ley.
- Conferir a la Procuraduría General de la Nación audiencia por una sola vez, bajo apercibimiento de que aun si no evacua la misma, se continuara el trámite.

Respecto a la Ley de Titulación Supletoria del Estado, Decreto Ley 141-85, solamente se pronunció el profesional de la Escribanía de Cámara y Gobierno de Guatemala, indicando que la reforma de ley que el promovería sería establecer ciertos plazos específicos para el pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación y para la emisión del Acuerdo Gubernativo.

CONCLUSIONES

- 1) La Ley de Titulación Supletoria, regula un proceso judicial lento que necesita ser actualizado y reformado a efecto de atender el derecho de petición de los solicitantes, adecuarse a la organización y carga de trabajo de los Juzgados competentes, promover el cumplimiento del principio de economía y celeridad procesal, así como proporcionar mayor certeza jurídica.
- 2) Es necesario establecer dentro de la Ley de Titulación Supletoria plazos específicos para el pronunciamiento de cada entidad, con el objeto de regular un proceso voluntario judicial-administrativo más ágil, veloz y económico para las partes y para el Estado.
- 3) Es necesario conferir competencia a los juzgados de paz civil a efecto puedan tramitar las diligencias de la Ley de Titulación Supletoria más rápido y también se reduzca la carga de trabajo de los juzgados de primera instancia civil.
- 4) La Ley de Titulación Supletoria del Estado regula un proceso lento que necesita que se reforme mediante la interposición de plazos específicos para el pronunciamiento de cada entidad con competencia administrativa.
- 5) La Ley de Titulación Supletoria del Estado no contempla un proceso de oposición, situación que vulnera el derecho de posesión y/o petición de terceros que tengan derecho a impugnar el trámite.
- 6) La Ley de Titulación Supletoria del Estado no regula ninguna multa que funcione como mecanismo de coacción para que la Procuraduría General de la Nación y municipalidad jurisdiccional competente, se pronuncien sobre la solicitud en un corto plazo y promuevan un proceso de titulación rápido.
- 7) La Ley de Titulación del Estado no determina un delito en el que encuadren las personas que cometan algún acto ilícito durante la tramitación de las diligencias de titulación supletoria.

RECOMENDACIONES

- 1) Es necesario promover una reforma a la Ley de Titulación Supletoria que atienda el derecho de petición de los solicitantes, se adecue a la organización y carga de trabajo de los juzgados competentes, promueva el cumplimiento del principio de economía y celeridad procesal y brinde mayor certeza jurídica.
- 2) Es necesario promover una reforma a la Ley de Titulación Supletoria que determine plazos específicos para el pronunciamiento de cada entidad, con el objeto de regular un proceso voluntario judicial-administrativo más ágil, veloz y económico para las partes y para el Estado.
- 3) Es recomendable conferir competencia a los juzgados de paz civil para poder tramitar las diligencias de titulación supletoria y reducir la carga de trabajo de los juzgados de primera instancia civil.
- 4) Es necesario promover una reforma a la Ley de Titulación Supletoria del Estado, que determine plazos específicos para el pronunciamiento de cada entidad con competencia administrativa.
- 5) Es pertinente promover una reforma a la Ley de Titulación Supletoria del Estado que implemente un proceso de oposición, que proporcione a terceros que se consideren afectados su derecho a impugnar las diligencias.
- 6) Es indispensable regular en la Ley de Titulación Supletoria del Estado una multa aplicable a los representantes de la Procuraduría General de la Nación y municipalidad jurisdiccional competente, por demora injustificada en su pronunciamiento dentro del trámite de titulación supletoria del Estado.
- 7) Es pertinente determinar en la Ley de Titulación Supletoria del Estado un delito en el que encuadren las personas que cometan algún acto ilícito durante la tramitación de las diligencias de titulación supletoria.

REFERENCIAS

Referencias Bibliográficas

- Musto, Nestor Jorge. *Derechos reales*. Argentina. Editorial Astrea. 2000.
- Espín Cánovas, Diego Manuel. *Manual de derecho civil español*. Volumen II. España. Editorial Revista de Derecho Privado. 1960. Segunda edición.
- Arce y Cervantes. José. *De los bienes*. México. Editorial Porrúa. 1990.
- Planiol Marcel y Georges Ripert. *Derecho civil*. Volumen 8. México. University Press Oxford. Biblioteca Clásicos del Derecho. 2000.
- Brañas, Alfonso. *Manual de derecho civil*. Guatemala. Editora Estudiantil Fenix. 1996.
- Ambrocio Colin y H Capitant. *Curso elemental del derecho civil*. Volumen II. Cuarta Edición. España. Instituto Editorial Reus. 1961.
- Georges Ripert, Marcel Planiol. *Derecho Civil*. Volumen XIII. Editorial Oxford. 2000.
- Valdez, Horacio. *Lecciones de Derechos Reales*. Argentina. Editorial Lemer. 1969.
- Usucapión, *Diccionario Jurídico Elemental*, primera edición, Argentina, Editorial Heliasta, 2008. Cabanellas de las Torres.

Referencias normativas

- Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala, 1985.
- Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Código Civil, Decreto Ley 106.1963.
- Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79, 1979.
- Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Ley de Titulación del Estado Decreto Ley 141-85, 1985.
- Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Decreto 126-97, 1997.

- Casa de Gobierno, Acuerdo Gubernativo Reglamento Sobre el Derecho de Vía de los Caminos Públicos y su Relación con los Predios que Atraviesan, 1942.