

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**IDONEIDAD DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EXTRAJUDICIAL, COMO VÍA DE
TRAMITACIÓN DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA**



LUIS CARLOS RIVERO GONZÁLEZ

GUATEMALA, DICIEMBRE DE 2012

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**IDONEIDAD DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EXTRAJUDICIAL, COMO VÍA DE
TRAMITACIÓN DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LUIS CARLOS RIVERO GONZÁLEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, Diciembre de 2012

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Avidan Ortiz Orellana.

VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi.

VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz.

VOCAL IV: Br. Victor Andrés Marroquin Mijangos

VOCAL V: Br. Rocael López González

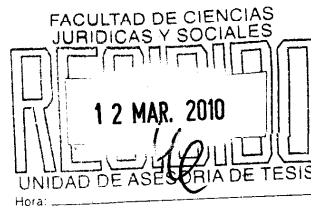
SECRETARIA: Lic. Rosario Gil Pérez.

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenidas de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Exámen General Público).”

Guatemala 8 de Marzo de 2010



Licenciado
Marco Tulio Castillo Lutin
Jefe de Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Castillo Lutin:

De la manera más atenta me permito comunicarle que he cumplido con la función de Asesor de Tesis de la bachiller LUIS CARLOS RIVERO GONZÁLEZ, intitulado "LA NECESIDAD DE CREAR EL TRÁMITE DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA TAMBIÉN EN SEDE NOTARIAL", el cual a mi criterio cumple con todos los requisitos y formalidades que establece la normativa de esta facultad, y emito el dictamen siguiente:

Considero que el tema investigado por la estudiante LUIS CARLOS RIVERO GONZÁLEZ, es de suma importancia, cambiando el tema sutilmente y queda así: "IDONEIDAD DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EXTRAJUDICIAL, COMO VÍA DE TRAMITACIÓN DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA" y es de alta categoría respecto a su contenido científico y técnico, por lo que puede llegarse a la conclusión que el mismo, no solo reúne los requisitos exigidos por la normativa correspondiente sino además que se presenta con una temática para que los Profesionales del Derecho se informe en cuanto a los efectos de la idoneidad de la jurisdicción voluntaria extrajudicial, como vía de tramitación de la titulación supletoria.

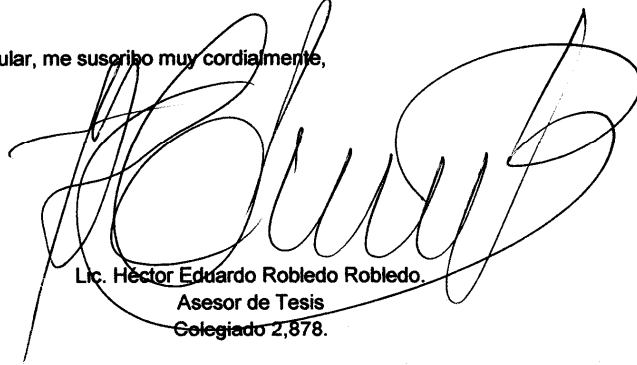
La bibliografía empleada por la estudiante LUIS CARLOS RIVERO GONZALEZ, fue la adecuada al tema elaborado y sus conclusiones resultan congruentes con su contenido y las recomendaciones son consecuencia del análisis jurídico de la investigación realizada habiendo empleado en la investigación los métodos analítico al tener contacto con toda la información bibliográfica de diferentes autores; el método sintético al resumir la información que realmente se consideró importante; el método deductivo al tener conocimiento del tramite de la titulación supletoria, y posteriormente especificando el tema que ocupaba la presente investigación; y finalmente se aplicó el método inductivo durante el desarrollo de la tesis.

En definitiva, el contenido de trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, las conclusiones y recomendaciones, bibliografía utilizada son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación es por ello que al haber cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis

considerando conveniente la impresión del mismo previo DICTAMEN del señor revisor, para que pueda ser discutido en el correspondiente examen público.

Sin más que agradecer la consideración a mí persona, al encomendarme tan honroso trabajo de Asesor, aprovecho la oportunidad para reiterarle mi alta muestra de estima.

Sin otro particular, me suscribo muy cordialmente,



Lic. Héctor Eduardo Robledo Robledo.
Asesor de Tesis
Colegiado 2,878.

Héctor Eduardo Robledo Robledo
ABOGADO Y NOTARIO



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

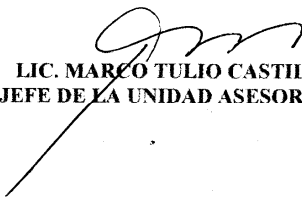
Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diecisiete de mayo de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) RODOLFO ENRIQUE DE LEÓN, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante LUIS CARLOS RIVERO GONZÁLEZ, Intitulado: "IDONEIDAD DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EXTRAJUDICIAL, COMO VÍA DE TRAMITACIÓN DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis
MTCL/slth.

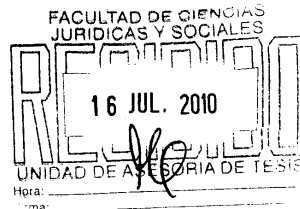


Lic. Rodolfo Enrique de León.
ABOGADO Y NOTARIO
San Marcos.
Tel. 77604675 -- 51970748



1 de Julio de 2010.

Licenciado
Marco Tulio Castillo Lutín
Jefe de Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Castillo Lutín:

De la manera más atenta me permito comunicarle que he cumplido con la función de Revisor de Tesis del bachiller **LUIS CARLOS RIVERO GONZÁLEZ**, intitulado **IDONEIDAD DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EXTRAJUDICIAL, COMO VÍA DE TRAMITACIÓN DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA**, el cual a mi criterio cumple con todos los requisitos y formalidades que establece la normativa de esta facultad, y emito el Dictamen siguiente:

Se establece comunicación con la bachiller Luis Carlos Rivero González, con quien procedí a efectuar la revisión del plan de investigación y de tesis, los que se encontraban congruentes con el tema a investigar, y en consenso con la ponente del tema; se decidió sobre la manera de elaborarlo.

La bibliografía empleada por el bachiller Luis Carlos Rivero González, fue la adecuada al tema elaborado y sus conclusiones resultan congruentes con su contenido y las recomendaciones son consecuencia del análisis jurídico de la investigación realizada, habiendo empleado en su investigación los métodos históricos, deductivos e inductivos, habiendo aportaciones valiosas y propuestas concretas para su realización; ya que dicho métodos le llevaron a tener contacto con la información bibliográfica de diferentes autores y por ende tener el conocimiento de la realización del trámite de la titulación supletoria.

Cabe resaltar que en base a mi experiencia le indique al bachiller que realizara el procedimiento de la titulación supletoria con base a la investigación así será más rico el aporte y se tendría el conocimiento de tal cual quedaría el trámite al realizarlo en sede notarial del cual queda constancia en los anexos de dicha investigación.

Por lo que se estima favorable y se considera de parte de su servidor que el tema es de mucha importancia puesto que trata aspectos relativos, al demostrar la Idoneidad de la Jurisdicción Voluntaria Extrajudicial, como vía de Tramitación de la Titulación Supletoria.



Debido a lo anteriormente anotado emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud que el trabajo de tesis de mérito cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Sin más que agradecer la consideración a mí persona, al encomendarme tan honroso trabajo de Revisor.

Sin otro particular, me suscribo muy cordialmente,

Lic. Rodolfo Enrique de León.
Revisor de Tesis
Colegiado No. 2,801.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, once de febrero del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante LUIS CARLOS RIVERO GONZÁLEZ, Titulado IDONEIDAD DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA EXTRAJUDICIAL, COMO VÍA DE TRAMITACIÓN DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/slh



DEDICATORIA

A DIOS:

Todo poderoso, único, digno de alabanza y adoración, por haberme dado sabiduría para cumplir mis metas y colmarme de bendiciones.

A MIS PADRES:

Carlos Antonio Rivero Hernández (QEPD) Una oración a su memoria, guía espiritual en mi vida deseando que despierte por un instante de su sueño profundo para que comparta mi triunfo, y Dinora Nineth González Sosa por los múltiples esfuerzos y sacrificios realizados para mi formación.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:

En especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por brindarme la oportunidad de realizar mi estudios superiores.

A MIS HERMANOS:

Carlos, Sthefanny y Nubia, por darme cariño y apoyo que un hermano lo puede dar y porque siempre podre contar con ellos.

A MIS AMIGOS:

Porque hemos compartido alegrías y tristezas y con su prestigio, experiencia y honorabilidad y, sobre todo, su amistad, ha sido parte importante para alcanzar mis metas. Especialmente, Kamilo de Dios, Kamilo De Jesús Rivera y Alfredo Arévalo Reyes.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. Los derechos reales.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Definición.....	4
1.3. Regulación de los derechos reales.....	18
1.4. Clasificación de los derechos reales.....	23
1.5. La propiedad.....	23
1.5.1. Antecedentes.....	23
1.5.2. Definición.....	29
1.5.3. Justificación del derecho de propiedad.....	32
1.6. El verdadero fundamento de la propiedad.....	36

CAPÍTULO II

2. Los modos de adquirir la propiedad.....	41
2.1. Modos originarios de adquirir la propiedad.....	42
2.1.1. La actividad creadora del hombre.....	42
2.1.2. La ocupación.....	43
2.1.3. La accesión.....	45
2.2. Titulación supletoria.....	53
2.2.1. Evolución histórica en Guatemala.....	53
2.2.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria.....	59
2.2.3. Definición.....	61
2.2.4. Objeto de la ley.....	62
2.3. Titulación especial.....	64
2.3.1. Antecedentes históricos.....	64
2.3.2. Definición.....	65

2.4.	Similitudes entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de Titulación especial.....	65
2.5.	Diferencias entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de Titulación especial.....	66
2.6.	Ventajas y desventajas de la titulación supletoria.....	68

CAPÍTULO III

3.	Jurisdicción.....	71
3.1.	Naturaleza y características.....	72
3.2.	Bases de la jurisdicción.....	74
3.3.	Estrategias de clasificación de la organización de justicia.....	76
3.4.	Momentos de la jurisdicción.....	77
3.4.1.	Fases del conocimiento.....	77
3.4.2.	Fases de la decisión.....	77
3.4.3.	Fases de la ejecución.....	78
3.5.	Límites de la jurisdicción.....	79
3.6.	Tipos de jurisdicción.....	80
3.6.1.	Jurisdicción contenciosa.....	80
3.6.2.	Jurisdicción disciplinaria.....	80
3.6.3.	Jurisdicción voluntaria.....	81
3.7.	Diferencia entres jurisdicción contenciosa y voluntaria.....	81
3.8.	Elementos de la jurisdicción (poderes clásicos jurisdiccionales).....	83
3.9.	Clases de jurisdicción en el sistema jurídico.....	83
3.10.	Clases de jurisdicción.....	84
3.11.	Antecedentes del proceso de jurisdicción voluntaria en Guatemala.....	84
3.12.	Principios fundamentales contenidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República.....	86
3.12.1.	Principio de conocimiento	86

	Pág.
3.12.2. Principio de constancia de actuaciones y resoluciones	87
3.12.3. Principio de colaboración de las autoridades.....	88
3.12.4. Principio de audiencia a la Procuraduría General de la Nación.....	88
3.12.5. Principio que establece el ámbito de aplicación a la ley y Opción al trámite	89
3.12.6. Principio de inscripción en los registros	91
3.12.7. Principio de remisión del expediente al Archivo General de Protocolos	92
3.13. Formas de tramitación de asuntos de jurisdicción voluntaria en Guatemala.....	92

CAPÍTULO IV

4. Propuesta al trámite de titulación supletoria en jurisdicción voluntaria.....	93
4.1. En la actualidad dentro de la función notarial tenemos.....	95
4.1.1. Función receptiva.....	95
4.1.2. Función directiva.....	95
4.1.3. Función legitimadora.....	95
4.1.4. Función moderadora.....	96
4.1.5. Función autenticadora.....	96
4.2. El procedimiento de la titulación supletoria en la jurisdicción voluntaria Notarial.....	103
4.3. Ventajas del procedimiento de la titulación supletoria en la Jurisdicción voluntaria notarial.....	107
CONCLUSIONES.....	109
RECOMENDACIONES.....	111
ANEXOS.....	113
BIBLIOGRAFÍA.....	133

TRODUCCIÓN

En la Ley de Titulación Supletoria Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala se encuentra regulado el trámite de titulación supletoria de un bien inmueble; pero este trámite resulta poco eficiente para lograr una pronta inscripción de la posesión en el Registro General de la Propiedad debido a la sobrecarga de procesos en los distintos tribunales del ramo civil.

No obstante, a que el poseedor es la persona que tiene la disposición de la cosa con independencia de que sea propietario o no; en la actualidad en el país existen una cantidad considerable de personas que han tenido sobre un bien inmueble dicha calidad durante años pero no han podido inscribirla debido a que el trámite de titulación supletoria resulta ser muy tedioso y tardado.

En virtud de ello, al realizar la presente investigación se pretende establecer la conveniencia de reformar el actual trámite de Titulación Supletoria contenida en el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, proponiendo la moción de que el mismo pueda tramitarse y resolverse en el ámbito notarial; asimismo, se pretende aportar un estudio jurídico doctrinario formal que sirva de guía para estudiantes y profesionales que se vean inmersos en el tema.

Para lograr los objetivos propuestos, se ha dividido la presente investigación en cuatro capítulos: En el primer capítulo se incluye todo lo relacionado con los derechos reales;

en el segundo capítulo se abordó todo lo referente a los modos de adquirir la propiedad y lo relacionado a la titulación supletoria y a la titulación supletoria especial; en el tercer capítulo se presenta como tema central la jurisdicción voluntaria explicándose su naturaleza y los dos tipos que existen de jurisdicción voluntaria siendo la que le interesa a la presente investigación la jurisdicción voluntaria extrajudicial; y en el cuarto y último capítulo, se explica el objetivo de la presente investigación al desarrollarse el porque de la idoneidad de la jurisdicción voluntaria extrajudicial para la tramitación de la titulación supletoria y a su vez se hace una referencia de cómo debería ser el trámite en esta vía.

Los métodos científicos utilizados fueron: El método analítico, al realizar la recopilación bibliográfica aplicándolo posteriormente al contenido de la presente, el método sintético, al resumir la información que considero relevante incluir en la redacción de cada capítulo; el método deductivo, cuando enfatizo en el problema que nace de las deficiencias del trámite de titulación supletoria regulado en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala Ley de Titulación Supletoria, y finalmente al especificar el tema que ocupaba la investigación; es decir, la idoneidad de la jurisdicción voluntaria extrajudicial, como vía de tramitación de la titulación supletoria.

Para finalizar, recalcamos que el Notario guatemalteco en virtud de estar investido de Fe Pública puede aportar certeza jurídica en los trámites de titulación supletoria de bienes inmuebles para lograr la inscripción de la posesión en el Registro General de la República.

CAPÍTULO I

1. Los derechos reales

De acuerdo con la teoría ecléctica, se puede definir al derecho real, diciendo que es de índole privado que le atribuye al titular de él la inmediata dominación sobre una cosa frente a cualquiera (oposición *erga omnes*; es decir, defender esta garantía contra cualquier persona concreta o abstracta.

1.1. Antecedentes

La naturaleza y el concepto del derecho real ha sido, dentro del polémico campo de la enciclopedia jurídica, uno de los más controvertidos a lo largo del devenir histórico. El debate surgido en torno a los temas en mención puede sintetizarse en tres posiciones que son las siguientes:

Teoría clásica

El pensamiento clásico surgió en Roma y su influjo –que cobró categoría casi axiomática- pervivió sin obstáculos casi hasta las postrimerías del siglo pasado. Se definían los derechos reales dentro de esta orientación, como un poder inmediato y directo que su titular podía ejercer sobre una cosa; esta concepción fundamentaba el paradigma de la misma en la particularidad de la relación, la que en el derecho real se desarrolla entre un hombre y una cosa –*ius in ré*- en la inmediatividad del vínculo,

que puede ser absoluto y pleno como en la propiedad o bien restringida como en los demás derechos reales. En decir, el titular de derecho no necesita intermediarios para la actuación de su poderío.

Teoría personalista u obligacionista

La prevalencia de la teoría clásica empezó a tambalearse cuando el jurista germano *Windchaid* a sometió a un detenido análisis cuya conclusión motivo cierta incertidumbre dentro de los estudio: ¿Cómo es posible –dijo- concebir una relación jurídica del hombre con una cosa? ¿Es qué las cosas tienen derecho? ¿Es qué la sumisión a la potestad del hombre tiene alcance jurídico? No; esa relación del hombre con la cosa será una relación material, de hecho, muy estimable y muy económica si se quiere pero nunca jurídica?”.¹

El anterior argumento transcrito, fue la génesis de la teoría obligacionista que encontraba el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho real en un vínculo de carácter personal entre el titular del derecho y los demás hombres, conformando por la obligación por parte de éstos de abstenerse de perturbarlo.

Oertmann, Dernburg, Fuchs, Paniol y Ripert –para no citar más que algunos nombres- abrazaron de lleno la nueva postura, motivando su rápida difusión.

¹ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 74.

Teoría ecléctica

La poralización de criterios –ya lo dijo Aristóteles- aleja de la verdad; conviene por tanto en ocasiones adoptar un criterio mesurado, equidistante de las posiciones radicales y conforme a este razonamiento la doctrina jurídica con afanes conciliadores, por tanto se estima que ambas direcciones no estaban desposeídas de certidumbre, pecando únicamente de restringidas dado a que sus enfoques gravitan en torno de una parte del asunto. Es así, como en una afortunada fusión conceptual se llegó a establecer que derecho real es aquel que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

Barassi asignó a esta definición dos elementos fundamentales, lo que por su parte, posteriormente se individualizaran:

- Uno interno que es la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa, explicando el autor citado que e poder hace alusión a la potestad conferida por la ley, al titular del derecho que la cosa es el objeto sobre el que se proyecta el poder y que la inmediatividad es la manera que asume la relación jurídica, la que se traduce en ausencia de intermediarios personalmente obligados.
- Un elemento externo configurado por la absolutividad, ya que el derecho real se da frente a todos, en oposición al personal que es relativo por auto fue sólo existe contra el deudor.

1.2. Definición

De lo expuesto, se puede establecer que es difícil ofrecer una definición de lo que debe entenderse por derecho real; puesto que se considera el derecho de bienes o de cosas. Por tanto, en una primera aproximación, se puede decir que el derecho real supone una relación entre persona y cosa.

De manera que, para completar la acepción aludida se suele hacer referencia a la distinción entre éste y el derecho de crédito u obligación.

Es decir, que los derechos reales son aquellos que atribuyen a su titular un derecho pleno o limitado sobre una cosa, un bien. De lo anteriormente expuesto se puede concluir que el derecho de obligación es aquel que atribuye a su titular la facultad de exigir una prestación (de dar hacer o no hacer) a un tercero.

Por su parte, el autor Alfonso Brañas afirma: “Los derechos reales es todo poder inmediato y directo que se ejerce sobre los bienes y que es oponible contra todos (erga omnes)”.²

Es oportuno señalar, las teorías que niegan los derechos reales basándose en la inexistencia de relaciones entre personas y cosas. Para estas teorías las relaciones serían entre personas. Es cierto, que en todo derecho real hay una relación entre personas, derivada de la obligación de respetar las situaciones de titularidad o derechos sobre los bienes, pero esta es una obligación de Derecho público, de

² Alfonso Brañas. **Manual de Derecho Civil**. Pág. 25.

respeto de las situaciones jurídicas de los terceros y aplicable a todos los ámbitos de la normatividad.

1.3. Caracteres de los derechos reales

Aceptada la concepción ecléctica sobre los derechos reales, cabe destacar como elementos fundamentales de la misma la particularidad de ser un poder inmediato y directo –establecida por los clásicos- y la de motivar una abstención en la colectividad señalada por los personalistas. Puig Peña resume la esencia de la primera característica al establecer que: En ese mismo sentido “El titular del derecho real domina directamente la cosa con poder absorbente, no necesitando de nadie para la actuación de este derecho”.³ Castán argumentando sobre el mismo asunto señala que el derecho real supone una relación inmediata entre las personas, las cosas o lo que es igual una potestad directa sobre la cosa que no necesita intermediario alguno.

Por tanto, el poder será pues, inmediato y directo, porque el titular no necesitará en su ejercicio de ningún intermediario. La segunda consideración alude a un poder universal de abstención es decir a un no hacer de la colectividad que no puede ni debe encuadrarse dentro de la figura de la obligación civil.

Los anteriores constituyen los elementos estructurales del concepto de derechos reales, de cuya naturaleza derivan ciertas circunstancias, que por se acotaciones

³ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 35.

típicas de las mismas son consignadas por la mayoría de la doctrina –en forma unánime- como caracteres. Éstos son:

a) La singularidad de la adquisición

En oposición a los derechos personales, cuya existencia se funda exclusivamente en su constitución contractual, los derechos reales precisan de un elemento objetivo que es la trasmisión de la posesión. Esto en consecuencia, e las figuras contractuales que gravitan sobre los derechos reales, reciben precisamente el apelativo de reales por cuanto que su perfeccionamiento deriva de la entrega efectiva de la cosa.

b) El escaso poderío creador de la voluntad humana

Las relaciones contractuales son en verdad ilimitadas en cuanto a su concepción. El negocio jurídico es de naturaleza versátil y cualquier relación jurídica de corte obligacional puede surgir a la vida legal siempre que éste enmarcada dentro de un marco de licitud; por consiguiente en la doctrina de contratos nominados e innominados, sin que tal aseveración sea motivo de polémica, cuestión que se suscita en torno al número de derechos reales tema que ha dado lugar a dos posiciones encontradas la de *numerus apertus* y la de *numerus clausus*.

c) Los derechos de preferencia y persecución

El derecho de preferencia consiste: “En que el titular de derecho real no debe temer al concurso de acreedores cuando surge un conflicto en la atribución de una cosa o

en la distribución del precio si la cosa ha sido vendida”.⁴ Al respecto de este derecho Puig Peña apunta que “Permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría”.⁵

Así también, el derecho de persecución es: “El que faculta al titular de un derecho real a que mediante el uso de las acciones legales respectivas recupere el bien objeto de su derecho a quien se hubiere apoderado de él sin título o con título sin valor”.⁶

d) La posibilidad de abandono

Se refiere esta particularidad a la circunstancia de que el propietario de un bien puede eximirse de los gravámenes constituidos sobre el mismo abandonando el derecho que le corresponde. Esta situación, no es dable en los derechos personales.

Diferencia entre los derechos reales y los personales

De todo lo abordado con antelación, se estima en los albores del derecho, toda relación jurídica tuvo carácter real en su significación, así encontramos que en Roma el pater familias ejercía un poder inmediato y directo sobre los alieni juris, que se

⁴ Georges Riperty Jean Boulanger. **Tratado de derecho civil Tomo IV.** Pág. 13.

⁵ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 23.

⁶ Ripert y Boulanger. **Ob. Cit.** Pág. 14.

manifestaba en la absoluta disposición que podía ejercer sobre los miembros de su familia, incluyendo la vida de los mismos.

La noción del derecho de obligaciones surge con los distintos nexos de carácter económico que surgieron entre los pater familias y adquirió naturaleza legal con la *ley poeteria papiria*. Por tanto, Pérez ordoño—citado por Puig Peña— señala que el influjo procesal constituyó en el derecho romano a la cabal determinación de los derechos reales y los personales. Las acciones *in rem* ejercidas sobre la propiedad y la servidumbre no estaban encausadas en contra de ninguna persona en particular sino que pretendían un efecto *erga omnes*, mientras que las acciones *in personam* pretendían de una persona distinta del acreedor, el cumplimiento de una obligación.

Además, durante la edad media, apareció un tercer nivel de derechos que acarrió confusión en el panorama jurídico de aquella época. Eran los derechos *Ad rem*, mismos que aludían una vocación a los derechos reales y se ubicaban como un rubro intermedio entre aquellos y los derechos de obligaciones.

Así como, el derecho alemán a pretendido restituir esta figura reseñándola en las “titularidades que se atribuyeron a los sujetos por virtud de la ley, el contrato, el testamento, la resolución judicial o la operación del Registro inmobiliario para obtener la posesión o la utilidad económica de una cosa determinada que aún no tienen; para llamar al derecho real hacia el cual caminan”.⁷

⁷ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil Tomo II**. Pág. 34.

Tres criterios han sido emitidos en cuanto a la diferencia entre los derechos reales y los personales:

a) Opinión de la escuela clásica

Para los clásicos la diferencia es ostensible y puede resumirse en el siguiente parangón:

Derecho real

- El derecho real se traduce en un poder inmediato y directo que el hombre puede ejercitar sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades.
- El objeto del derecho real es un bien, una cosa.
- El titular de un derecho real no puede ser perturbado y en el caso que lo sea puede ejercitar una acción llamada persecutoria para recuperar la cosa cuando es desposeída. Además, el carácter absoluto del derecho real y su posibilidad de oponerlo a terceros, le refiere un derecho de preferencia a su titular.

Derecho personal

- El derecho personal no es poder, sino facultad de obtener o de exigir del deudor una prestación o abstención. Esta prestación o abstención tiene por esencia un acto de conducta y no implica potestad o señorío.

- El objeto del derecho real es una prestación o abstención, términos que equivalen, como ya se dijo a un acto de conducta.
- En los derechos personales no existe ni acción persecutoria, ni derecho de preferencia, porque como no hay cosa, sino un acto de conducta no hay posibilidad de persecución y no hay derecho de preferencia pues en ellos no rige el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho.

a) Punto de vista de la escuela personalista u obligacionista

Sostienen los defensores de esta teoría la plena identidad entre los derechos reales y personales. La que nutren y fundamentan dichas afirmaciones. Lo que se pretende demostrar al desarrollar esta tesis. La siguiente comparación permite sintetizar los argumentos.

Derecho personal

- En los derechos personales existen dos sujetos, el activo llamado acreedor, y el pasivo denominado deudor.
- El objeto de los derechos personales es una prestación, término relativo a un acto de conducta.

Derecho real

- En el derecho real no existe una relación de hombre a cosa porque este vínculo no es jurídico. El titular del derecho será el sujeto activo y la comunidad humana absteniéndose de perturbar al titular, configura el sujeto pasivo.
- En los derechos reales por ser oponibles ante terceros, también existe una abstención a la que está obligada la colectividad humana.

Criterio de la escuela integral o ecléctica

La tesis ecléctica denominada de esta manera por fusionar las conclusiones de clásicos y personalistas define los derechos reales como: “Un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en ejercicio de su derecho”.⁸

De esta tesis se colige que el derecho real se manifiesta en dos sentidos.

a) Como un poder inmediato y directo que el hombre ejerce sobre las cosas a efecto de satisfacer sus necesidades; y

b) Como una abstención por parte de los terceros ante el titular del derecho.

⁸ **Ibid.** Pág. 34.

En este sentido se puede establecer que la primera constituye el aspecto interno del derecho real y la segunda el externo. La doctrina ecléctica reconoce una identidad externa entre derechos reales y personales y una diferenciación tajante y esencial en el aspecto interno.

Por su parte, la doctrina científica ha fijado como diferencias más significativas entre los derechos reales y los derechos personales las siguientes:

- Por razón de las personas. En el derecho figuran dos sujetos, el que puede pedir la prestación (acreedor) y el obligado a su cumplimiento (deudor). En el derecho real interviene un sólo sujeto que es el titular de la potestad sobre la cosa.
- Por razón del objeto: En el derecho real el objeto es la cosa o el bien, mientras que en el derecho personal, el objeto es una prestación de dar, hacer o no hacer por parte del deudor.
- Por razón del poder que atribuyen al sujeto: El derecho real implica un poder sobre una cosa, mientras que el personal implica un poder para exigir algo de otro.
- Por razón de su eficacia: El derecho real es un derecho absoluto, oponible *erga omnes*. El derecho de personal es un derecho relativo ya que solo puede exigirse frente al deudor.
- Por razón de la aplicabilidad del principio de autonomía de voluntad de las partes. Los derechos reales toman su configuración del contenido de la ley. El

derecho personal también tiene una configuración legal pero matizada por el principio de autonomía de voluntad de las partes.

- Por razón de su origen. Los derechos de personales nacen de la ley, los contratos, los cuasicontratos y las acciones u omisiones imputables por dolo o negligencia. Además, no son susceptibles de usucapión. Los derechos reales precisan para constituirse del título y el modo (acto ostensible de transmisión de la posesión), y son susceptibles de ser adquiridos por usucapión.
- Por razón de su duración y extinción. El derecho real tiene un carácter perpetuo mientras que el derecho personal tiene una naturaleza transitoria.
- Por la protección registral. Los derechos reales, al contrario que los derechos de obligación, son inscribibles en el Registro General de la Propiedad y gozan de su protección. No obstante, esta distinción no puede considerarse en términos absolutos ya que por ejemplo la posesión no tiene cabida en el Registro de la Propiedad y en cambio si podrán acceder los mismos contratos de arrendamiento o derechos de crédito garantizados con hipoteca.

El ius ad rem, los derechos reales *in faciendo* y las obligaciones *propter rem*.

El *ius ad rem* se configura como una categoría intermedia entre el derecho real y el derecho de obligación. Por tanto implica una potestad directa e inmediata sobre una cosa sino la posibilidad de que ésta se produzca en el futuro.

Su origen hay que encontrarlo en el derecho canónico. Así, por ejemplo, cuando se nombraba un nuevo obispo y este no había tomado posesión del cargo se decía que no tenía el *ius in re* al obispado pero tenía un *ius ad rem*; es decir, una expectativa al mismo.

El *ius ad rem* comprendería aquellos casos en que habiéndose adquirido una cosa esta no había sido aun entregada. La figura del *ius ad rem* ha sido tradicionalmente negada por la doctrina; no obstante, lo cual hoy día se ha tratado de relanzar esta figura a través de dos supuestos.

- Doble venta del Artículo 1,473 el Código Civil. Dispone este Artículo, que si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Sin Embargo si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe. En virtud de ello se trata de explicar a través del concepto de *ius ad rem* la eficacia del derecho personal del comprador frente a otro comprador de la misma cosa.
- La anotación preventiva: Es un asiento registral de carácter provisional cuyo objeto es hacer constar una situación jurídica que, por no estar consolidada no puede acceder al registro mediante un asiento definitivo. Por tanto, en estos casos, no cabría lo referente a un *ius in re* sino de un *ius ad rem*.

Es decir, que los derechos reales *in faciendo* son aquellos que confieren a su titular el derecho a obtener una determinada conducta de otra persona. Al cuestionar si se tratan de derechos reales o derechos personales, la doctrina científica es más partidaria de encuadrarlos dentro de los primeros pues la facultad de exigir la prestación no es autónoma sino que va ligada a la titularidad del bien. Como ejemplo, de lo expuesto de los derechos reales *in faciendo* están las denominadas cargas reales que otorgaban la facultad de exigir al poseedor de un fundo ciertas prestaciones periódicas.

Las obligaciones *propter rem*. De lo abordado, es todo aquel derecho u obligación que tiene su origen en un bien y del cual una persona esta ligada mientras se es titular de dicha cosa y precisamente por serlo. Dentro de esta categoría habría que distinguir entre:

- La titularidad *ob rem*. Es aquella titularidad de dominio o derecho real de la que se trae causa por ser titular de otro bien. Por ejemplo, en la propiedad horizontal la titularidad de los elementos privativos conlleva a su vez una titularidad sobre los elementos comunes.
- Las obligaciones *propter rem*. Estas se dan cuando la titularidad de un bien impone una obligación. Así por ejemplo, en propiedad horizontal la titularidad de un elemento privativo conlleva un derecho de crédito a favor de la comunidad para sufragar los gastos propios de esta.

Sobre el tema de el número de los derechos reales, los sistemas *numerus clausus* y *numerus apertus*.

El dilema de la enumeración de los derechos reales sintetiza en dos encontrados sistemas, el numero *apertus*, fundamentado en el criterio de que los particulares pueden crear dada la diversidad del negocio jurídico, figuras de los derechos reales no cognadas en la ley; y la tesis *numerus clausus* que preconiza que no existen más derechos reales que los taxativamente legislados. Así como, en el derecho romano no se admitieron más derechos reales que los expuestos por la ley, no así en el derecho germano, donde existió la posibilidad de crear nuevos típicos con efectos jurídicos.

De lo anterior, se estima que este sistema se tradujo en un verdadero caos en lo que al control de la propiedad se refiere, puesto que motivo un sin número de nexos y ligaduras que desembocaron en un estado de confusión y clandestinidad. Así también, la doctrina moderna se inclina por la tesis de *numerus clausus* y vierte en su apología, los siguientes argumentos:

- a. “El derecho real supone una obligación pasiva para los terceros. ¿Es que éstos se dice van a estar siempre obligados a respetar cualquier situación creada caprichosamente por el acreedor? Si existe un deber exigible de respeto es porque la ley ha trazado líneas fundamentales que es preciso guardar, pero si

sale de ellas ad libitum no se puede, en buena lógica , exigir la adhesión de los extraños”.⁹

- b. La constitución de los derechos reales implica la observación de ciertas formalidades contenidas en la ley, que encausan la oponibilidad **erga omnes** y no puede eludirse el cumplimiento de las mismas con fundamento en el arbitrio humano aisladamente considerado.

- c. Así también “El sistema *numerus apertus* –se dice finalmente- no cabe duda que introduce la confusión y el desorden. Como afirma muy bien Serrano y Serrano, el sistema de *numerus clausus* tiene la ventaja de uniformar toda la gama de derechos sobre las cosas, en una categoría perfectamente definida y con caracteres bien determinados. De esta manera, se considera que evita esa riquísima floración de derechos reales, algunos sin nombre conocidos en derecho, se facilita la labor del registrador en cuanto a su deber de calificación; se adquiere unos moldes fijos en que colocar las nuevas construcciones jurídicas se facilita en alto grado la cuestión del registro y se deja expedito el camino de los derechos personales para la satisfacción de nuevas exigencias jurídicas”.¹⁰

A manera de conclusión se debe señalar que: “A pesar de la indudable influencia de la tesis *números apertus* en el derecho inmobiliario, la ciencia jurídica moderna acoge con simpatía la orientación contraria, que encierra las innegables ventajas de

⁹ Federico Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 535.

¹⁰ Diego Espín Canovas. **Manual de Derecho Civil Español.** Pág. 10.

facilitar la labor de registro en cuanto a la calificación, favorecer los cálculos de terceros adquirentes y evitar la creación de derechos innominados y ambiguos".¹¹

1.3. Regulación de los derechos reales

Los derechos reales aparecen regulados a lo largo del ordenamiento jurídico, pero la mayor parte se encuentra dentro del libro II del Código Civil, bajo la rúbrica "De los bienes de la Propiedad y de demás derechos reales".

En relación al tema una cuestión de aspecto importante es, el referido a que si la regulación de los derechos reales que hace el ordenamiento jurídico es *numerus clausus* o *numerus apertus*. Para el primer caso, solo existirían aquellos derechos reales previstos en la ley, en el segundo, habría además derechos reales atípicos, no previstos en la misma. El Artículo 1,125 del Decreto Ley 106 Código Civil establece que serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad: "Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; la posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; las capitulaciones matrimoniales si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; los títulos en los que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o

¹¹ Federico Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 16.

subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

Los ferrocarriles, además, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índoles semejantes, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes; los títulos sobre los que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; las concesiones otorgadas por el Organismo Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; la prenda común, la prenda agraria, ganadera industrial o comercial; la posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; la declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes; los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo de que estén instaladas; y, los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

Algún sector doctrinal ha afirmado que en el ordenamiento la regulación de los derechos reales es de *numerus apertus*. No obstante, hay teorías contrarias que entienden que sólo pueden existir los derechos reales reconocidos en la ley. Se fundamentan en que el principio de autonomía de voluntad de las partes juega un papel limitado en materia de derechos reales al objeto de garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Además, estas teorías entienden que en derecho romano los

derechos reales reconocidos eran *numerus clausus*, de tal forma que así debían haber pasado a la actual regulación. No faltan teorías eclécticas que entienden que solo pueden existir los derechos reales reconocidos en la ley pero con un contenido abierto *apertus*, que permitiría operar al principio de autonomía de voluntad de las partes pero con el límite de no poder innovar creando nuevas categorías de derechos reales.

1.4. Clasificación de los derechos reales

En este tema, muchos y muy variados han sido los puntos de vista vertidos en torno a este tema; puesto que es muy famosa la clasificación de Sánchez Román que clasifica a los derechos reales de la manera siguiente:

a. Derechos reales similares del dominio

- La posesión
- El derecho hereditario
- La inscripción arrendataria

b. Derechos reales limitativos

- Las servidumbres
- Los censos
- La hipoteca.

Su contenido breve y claro hizo germinar múltiples ponderaciones en su favor, pero hoy en día existe una determinada fluctuación acerca de la naturaleza de algunas de las figuras incluidas en ellas, tales como la posesión, la inscripción arrendaticia y el derecho hereditario, a las cuales no cabe asignarles la categoría de derechos reales.

Otro criterio clasificatorio, en este sentido, es incluido por Puig Peña en su compendio de derecho civil español y en él son atendidos diversos puntos de vista que pueden sintetizarse así:

a. Por su objeto

- Derechos reales sobre cosas corporales.
- Derechos reales sobre cosas incorpóreas.
- Derechos reales sobre derechos.
- Derechos reales *in re intellectuali*: Son los derechos de autor, de inventor, entre otros.

b. Por la protección que el derecho les brinda

- Derechos reales de protección provisoria: La posesión.
- Derechos reales de protección perfecta o definitiva: La propiedad, y los demás derechos reales.

c. Por la finalidad institucional

- Derechos reales de goce: Usufructo, uso y habitación y servidumbre.
- Derechos reales de garantía: Prenda, hipoteca y anticresis.
- Derechos reales de adquisición: Retracto, tanteo y opción.

La legislación guatemalteca no se preocupa de clasificar los derechos reales en ninguno de sus Artículos, aunque resulte evidente que el Código Civil ha sido influido, en este caso, por la corriente italiana generada por Dussi y Barassi que disgrega a la propiedad, como derecho pleno, de los llamados derechos reales limitativos, derechos reales de mero goce y derechos reales de garantía.

a. Derechos reales de goce y disposición:

- La propiedad (Artículo. 464)

b. Derechos reales de mero goce:

- Usufructo (Artículo 705)
- Uso (Artículo 745)
- Habitación (Artículo 745)
- Servidumbre (Artículo 752).

c. Derechos reales de garantía:

- Hipoteca (Artículo 822)
- Prenda (Artículo 880)

1.5. La propiedad

La propiedad o dominio –términos en que la sinonimia se acepta, aunque algún tiempo su concordancia fue motivo de debate- es concebida como la más importante de las relaciones que el hombre guarda con las cosas.

1.5.1. Antecedentes

La incertidumbre que priva sobre la pre-historia sólo permite especular acerca del surgimiento de la propiedad en esta etapa. El hombre –aparecido en el planeta durante la era cuaternaria- fue inicialmente un ser nómada y esta condición le privó del conocimiento de la propiedad inmobiliaria, aunque se supone que el dominio sobre las cosas muebles se inició en aquel entonces, puesto que el ser humano era ya dueño de sus armas y de sus amuletos.

El trascendental suceso de la conversión del hombre en un ser sedentario origina la propiedad sobre las raíces y hace surgir el pastoreo, ampliándose con esto el panorama de este derecho: “Pero aún así no se puede desconocer que el

individualismo del momento es muy tenue y predomina por el contrario una orientación colectiva del dominio".¹²

La evolución del derecho de propiedad puede enmarcarse dentro de las cuatro grandes edades de la historia, así:

1.5.2. Edad antigua

Este período comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:

1.5.3. La propiedad religiosa

Propia de las culturas egipcia y asiria, en donde se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie porque pertenecía a la Deidad, y ésta a través de sus representantes -los soberanos- la distribuían con un carácter posesorio entre los habitantes de aquellos lugares.

1.5.4. La propiedad colectiva o tribal

En donde la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso. Ejemplo: El Mar ruso y las Desas en la India.

1.5.5. La propiedad en el derecho romano

¹² **Ibid.** Pág. 16.

En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superar una etapa previa de colectivismo. El derecho Romano admitía una propiedad quiritaria – dominium ex jure quiritium- caracterizada porque solo era asequible a los ciudadanos romanos, es decir nadie que no fuera ciudadano romano podía ser propietario.

1.5.6. Edad media

Esta etapa de la humanidad comprende desde la caída del Imperio Romano de Occidente, en 476, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turco en poder en 1453, aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en 1492. La propiedad durante este período sufre una honda transformación motivada por el surgimiento de ciertas instituciones –como un patronato y la concesión- que dieron lugar a una trastocación en el orden social. Germinó la idea de la protección del débil por el fuerte y se consolidó al desembocar en el feudalismo.

“En la edad media, merced al régimen feudal, ser, produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste también como propietario y para distinguir los derechos de ambos se llamo dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo”.¹³

¹³ Espín Canovas. **Ob. Cit.** Pág. 71.

1.5.7. Edad moderna

Comienza con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la Revolución Francesa en 1789.

El feudalismo dio lugar al fenómeno de la desmembración del poder, pero este problema político fue resuelto por la monarquía, centralizando la autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe fatal a las autonomías feudales.

La Revolución Francesa disgregó, definitivamente el dominio directo del llamado útil, “Las ideas reinantes en la época acometieron finalmente, la destrucción de todos los gravámenes que la propiedad tenía; de todas las trabas que la tenía aherrojada en la viciosa organización anterior”... “...también la propiedad mueble que se encontraba cohibida con los monopolios, industrias estancadas, tasas, etc., respiró aires de libertad, pues las corrientes revolucionarias declararon la libertad de crédito de crédito, de convenio de interés, etc. Era como dice De Diego, el sentido liberal e individualista de la revolución, llevado al último extremo”.¹⁴

1.5.8. Edad contemporánea

Comienza en 1789 y llega hasta nuestros días.

En la época actual la propiedad se ha polarizado bifurcando su sentido en razón de las dos tendencias ideológicas concretizadas en sendos sistemas económicos: El

¹⁴ Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 66.

capitalismo, rabioso defensor de la propiedad individual y el socialismo fundando sobre la idea del colectivismo.

El derecho de propiedad surge cuando los pueblos nómadas se asientan y se adueñan de aquello que van necesitando. En la antigua Roma se reguló la propiedad, distinguiéndose entre la propiedad quiritaria y la bonitaria. La primera de ellas estaba protegida a través de la actio reivindicatio.

Con los pueblos germánicos se comienzan a elaborar teorías de copropiedad, como consecuencia de la titularidad por parte de todos los integrantes de la tribu de determinados bienes.

Durante la edad media comienza un proceso de vinculación de la propiedad de las tierras a determinadas familias, que concluye con la Revolución francesa. En esta época, y como consecuencia del reconocimiento de los derechos universales del hombre, se configura el derecho de propiedad como derecho pleno e indiscutible. Es la época de la apoteosis del derecho de propiedad privada asentado en bases liberales individualistas y absolutas. Esta concepción plena va desgastándose progresivamente, hasta desaparecer tras la II guerra mundial y la constitucionalización del principio de la función social de la propiedad.

Hoy día no se concibe el derecho de propiedad como derecho pleno y no limitado, sino que se configura como un derecho supeditado a la función social que desempeña. Así, en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala se reconoce el derecho a la propiedad privada al regulararse “Se

garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la Ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

La función social del derecho de propiedad no solo supone la posibilidad de expropiación del bien, sino la existencia de limitaciones al derecho de propiedad establecidas con carácter previo por la ley.

La acción reivindicatoria

Es aquella en la que el propietario demanda frente al tercero el reconocimiento de su derecho y la restitución de la cosa con todos sus aumentos.

Definición:

La propiedad o dominio –términos en que la sinonimia se acepta, aunque algún tiempo su concordancia fue motivo de debate- es concebida como la más importante de las relaciones que el hombre guarda con las cosas. Fairen la califica como el paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial, y A. Perpiña –citado por Puig Peña- nos dice que el dominio es la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico privado.

Las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus enunciaci3nes en referencia de tipo cuantitativo. Se estimó inicialmente el derecho de propiedad como el jus utendi (derecho de usar), fruendi (de percibir frutos), abutendi (de abusar), posedendi (de poseer), alienandi (de enajenar), disponendi (de disponer), et vindicandi (de reivindicar).

Partiendo del derecho justiniano hasta finales del siglo pasado, todas las definiciones trataron de precisarlo a trav3s de las facultades que lo integran y no fueron sino las reflexiones de los pandectistas tudescos las que mostraron “que las definiciones cuantitativas son siempre imprecisas”.¹⁵ Y que es dable que esas facultades que normalmente integran el dominio no existan, sin que consecuentemente esta desaparezca. La doctrina civilista posterior a la codificaci3n se apego a esta visi3n cuantificadora y asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

2. Ser un derecho absoluto

Es decir el propietario ejercía su derecho en forma omnímoda, arbitraria e ilimitada. Esto era el ius abutendi de los romanos, se podía pues, a la luz de esta concepci3n abusar del derecho.

3. Es un derecho exclusivo

¹⁵ Federico Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 50.

La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien objeto del derecho y tomar para el efecto las medidas que procedan para evitar tal cosa.

4. Ser un derecho perpetuo

Por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad.

En reacción contra estos caracteres la doctrina moderna estableció que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, porque tal calidad sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho; la exclusividad es también una particularidad muy discutible por cuanto que “nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos a lado del de propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado”.¹⁶ Y la perpetuidad no es una particularidad esencial, puesto que cabe hablar de propiedades temporarias como la intelectual.

La doctrina moderna asigna al derecho de propiedad los siguientes caracteres: “La generalidad, expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la independencia, indica que es un poder autónomo o que existe con independencia de las facultades que comprende; la abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende; y la elasticidad por fin significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades”.¹⁷

¹⁶ **Ibid.** Pág. 59.

¹⁷ Espin Canovas. **Ob. Cit.** Pág. 69.

Dentro de este marco de pensamiento Dussi de manera sucinta establece que propiedad es “El señorío unitario, independiente y cuando menos universal sobre una cosa”.¹⁸ Y Scialoja en una de las más ponderadas definiciones opina que es “Una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como una pertenencia de una persona está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resultare prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno”.¹⁹

La ley sustantiva civil define el derecho de propiedad en su Artículo 464 señalando que “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. La concepción en referencia abstraída del cuerpo legal que la contiene, pareciera no encuadrar del todo dentro de las ideas vanguardistas por cuanto que en la misma no se alude al sentido social que en la actualidad se asigno a este derecho real.

En apego al principio doctrinario recogido por la legislación –Ley del Organismo Judicial, Artículo 11- de que el conjunto de una ley servirá para ilustrar e interpretar cada una de sus partes, debemos consignar que este principio de indubitable matriz evolutivo, está contenido en los Artículos 465 y 467, en los que se norma lo relativo al abuso del dominio y a la expropiación forzosa.

¹⁸ **Ibid.** Pág. 73.

¹⁹ **Ibid.** Pág. 75.

Otros autores definen a la propiedad como un derecho real de goce y disposición por el que una persona goza y disfruta de sus bienes dentro de los límites que establecen las leyes

El derecho de propiedad es el derecho real de contenido pleno, ya que atribuye a su titular la más amplia potestad o señorío sobre una cosa.

En el Código Civil aparece regulado en el título II del Libro segundo que principia por el Artículo 464 cuyo tenor literal dice: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

La definición legal es criticada por que ofrece un concepto individualista del derecho de propiedad sin hacer referencia a las concepciones colectivas. Por otro lado, se critica también por que parece definir la propiedad como una suma de facultades sobre el bien. La propiedad no se puede definir como una suma de facultades sino que habría que definirla como un centro unitario de inserción de facultades sobre la bien. Esas facultades serían facultades de libre disposición (transmisión de la cosa), de libre aprovechamiento (uso y disfrute), y de exclusión (reivindicación).

1.5.3 Justificación del derecho de propiedad

"A través de un proceso mental que ha durado muchos siglos hemos llegado a vincular, sin ningún esfuerzo, cada objeto de propiedad (o cada derecho real) a una persona determinada, un individuo. Cuando nos paseamos por las calles de una

ciudad nos parece una cosa evidente, por sí misma, el que cada cosa tenga un propietario, que el conjunto de cosas no pertenezca al conjunto de ciudadanos, a la ciudad como tal, o por encima de ella, al Estado. Si entramos en el círculo de una familia, vemos como cada cosa del patrimonio se atribuye al marido o a la mujer, al hermano o a los hermanos; así nos lo enseñan los juristas, aunque nosotros no lo percibimos y aunque los mismos interesados, en el decurso de su vida común, no hayan pensado en ello”.²⁰

Primitivamente el hombre carecía de una entidad independiente, obraba y actuaba en y para el grupo. En tal razón los derechos se atribuían al individuo considerado como es “sino de modo indiviso a la familia o a otras comunidades superiores”.²¹ La diferencia de las necesidades humanas en relación a los sexos fue probablemente el origen de la propiedad mueble, -para las mujeres fueron creándose objetos de adorno mientras que para el hombre las armas –establecido este tipo de dominio se pasó seguidamente al del suelo, con lo que se creó la idea de la atribución de las cosas a los individuos, misma que a través del devenir de la humanidad ha sido fortalecida por las clases dominantes emitiéndose diversos criterios con el afán de justificar su existencia, los cuales han sido reunidos en dos tipos de teorías que son las siguientes:

Teorías tradicionales

Bajo este rubro se aglutinan los siguientes criterios:

a. Teoría de la ocupación

²⁰ J. W. Hedemann. **Tratado de Derecho Civil Volumen II**. Pág. 16.

²¹ **Ibid.** Pág. 20.

Que encuentra el fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre primitivo hizo de las res nullius convirtiéndose esta relación de provisoria en permanente con el advenimiento del sedentarismo. Esta teoría explica el apareamiento de propiedad, pero no justifica su existencia.

b. Teoría del trabajo

los expositores de este criterio, considerando propiedad como producto del trabajo estableciendo una “pretensión moral y hasta jurídica al señorío de lo producido”.²² Stuart Mil –uno de los apologistas de esta tesis- razonaba que el no reconocimiento de la propiedad adquirida mediante la transformación de una cosa operada por el trabajo equivaldría a un “desprecio del derecho que cada uno tiene de hacer todo lo que no dañe a otro en sus intereses” agregando “No reconocer un propiedad así adquirida sería desconocer la persona en su obra”.²³

c. Teoría de la convención

Esta teoría encuentra la razón de ser del derecho de propiedad en el mismo fundamento de la sociedad esbozado por Rousseau, autor que lo contenía en un contrato social tácitamente otorgado por el hombre. Según este filósofo, el hombre en un estado primitivo de naturaleza, disfruto de la absoluta independencia, pero mediante una convención colectiva impuso limitaciones a esta libertad, a fin de

²² **Ibid.** Pág.21.

²³ Federico Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 57.

encontrar una garantía real y efectiva a sus derechos, entre los cuales se encuentra el de propiedad.

Esta teoría encuentra así, el fundamento de la propiedad en la humana comprensión, puesto que según ella, los hombres han dado cuenta que si cada cual se pudiese apropiarse de los bienes que quisiera a su libre arbitrio, el conflicto se enseñorearía en la colectividad humana.

d. Teoría de la ley

Expuesta por Mirabeau quien señala que sin ley no existe ningún derecho y que por tanto es ésta –la ley- el verdadero fundamento del derecho de propiedad.

Se debe tener en cuenta sin embargo que la ley es uno de los derivados del contrato social ya que “Los hombres para salir del caos de su egoísmo fundaron el ente colectivo, el estado ordenador, garantía de su seguridad”.²⁴ Y por lo tanto la ley de lo que resulta que este criterio no tiene nada de novedoso

e. Teorías modernas

Tres son las opiniones que se incluyen dentro de este rubro:

5. La que encuentra el fundamento de la propiedad en la personalidad humana refiriendo que este derecho es una proyección del hombre; encaminada a la

²⁴ J. W. Hedemann. **Ob. Cit.** Pág. 21.

conservación de su existencia. Prisco señala que es una exigencia ineludible de la naturaleza humana y el destino del hombre.

6. “Leroy, Beauliau, Cimbali y Dagnano atribuyen a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y justificación exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reporta a la sociedad”.²⁵
7. Una última posición sobre a que Puig Peña advierte que es “la mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitida por la iglesia en la encíclica de León XII” fundamentada la propiedad en la triple manifestación humana – individual, familiar y social- que precisa. “La apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros”.²⁶

1.6 El verdadero fundamento de la propiedad

Como ya se refirió inicialmente la propiedad fue fruto del trabajo personal: al hombre correspondía los instrumentos de caza y a la mujer, los utensilios caseros. Las tribus más adelantadas del último período del salvajismo –arios, semitas y turenios- rebasaron la etapa de cazadores, arribando con ello a la fase de la domesticación animal, la que separa al hombre de aquella época en los grupos bien definidos de pastores y cazadores, motivando la primera gran división social del trabajo.

²⁵ Federico Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 59.

²⁶ **Ibid.** Pág. 96.

El hombre pastor establece y mantiene propiedad comunal sobre los productos que derivan sobre su actividad e inicia en esta etapa de su desarrollo el intercambio, el cual adopta la modalidad global, es decir, dado el carácter colectivo de la propiedad la negociación tenía lugar de tribu a tribu por medio de los jefes; pero cuando el ganado cobro tal importancia que se convirtió en la mercadería que valoraba todo las demás, la propiedad empezó a individualizarse.

Esta tónica empezó a extenderse sobre otros productos y con el advenimiento de la edad de los metales se ampliaron los ramos de la producción, haciéndose, consecuentemente, precaria la fuerza de trabajo, pues el hombre generaba una suma de productos que rebasaba los esenciales. Para solventar el problema, el hombre convirtió a los prisioneros de guerra en esclavos, dando lugar a dos clases sociales absolutamente polares: los señores y los esclavos.

La aparición del hierro dio un nuevo giro al curso de la humanidad permitiendo un ensanchamiento de la agricultura, dando margen a la construcción de armas más sólidas y trayendo consigo las especializaciones puesto que empezaron a producirse en gran cantidad granos, legumbres, frutas, aceite y vino; apareció –con el amurallamiento- la arquitectura, difundíéndose labrado de metales, el arte de tejer y la pintura, generándose así los oficios y con ello la segunda gran división del trabajo. En esta época la riqueza aumentó desmedidamente, incrementada por la circulación de metales preciosos que aunque no se acuñaban, se cambiaban al peso.

Una nueva escisión se operó en la sociedad: A los dominados y dominadores, se sumaron los pobres y los ricos. La propiedad individual que solo había alcanzado el

dominio de los rebaños se extiende al suelo, el que es distribuido en cada familia, transformándose así la tenencia de la tierra de comunal en individual. La civilización da inicio desde el momento que se opera una tercera división del trabajo y ésta surge con la aparición de una clase social que no se ocupa de la producción, sino del intercambio de productos y es la de los mercaderes.

Profundos cambios genera el apareamiento de esta clase, entre los más notables, el uso de la moneda acuñada, la institución de la usura y la separación de los centros urbanos del campo. En esta época: “Junto a la riqueza en mercaderías y en esclavos, junto a la fortuna en dinero, apareció también la riqueza territorial. El derecho de posesión sobre las parcelas del suelo, concebido primitivamente a los individuos por la gens o por la tribu, se había consolidado hasta el punto que esas parcelas les pertenecía como bienes hereditarios.

La propiedad plena y libre del suelo no significaba tan solo la facultad de poseerlo íntegramente sin restricción alguna, sino que también quería decir facultad de enajenarlo. Esta facultad no existió mientras el suelo fue propiedad de la gens. Pero cuando el nuevo propietario suprimió de una manera definitiva las trabas impuestas por la propiedad suprema de la gens y de la tribu, rompió también el vínculo que hasta entonces las unía indisolublemente con el suelo. Lo que esto significaba se lo enseñó el dinero descubierto al mismo tiempo que advenía la propiedad privada de la tierra.

EL suelo podía ahora convertirse en una mercancía susceptible de ser vendida o pignorada, apenas se introdujo la propiedad privada de la tierra se inventó la

hipoteca. Así como el heretismo y la prostitución pisan los talones de la monogamia, de igual modo, a partir de este momento, la hipoteca se aferra a los faldores de la propiedad inmueble. Así junto con la extensión, junto al dinero y la usura, junto a la propiedad territorial y la hipoteca progresaron rápidamente la concentración y la centralización de la fortuna en manos de una clase poco numerosa, lo que fue acompañado del empobrecimiento de las masas y del aumento numérico de los pobres”.²⁷

Esto último acaeció en la parte final del feudalismo –régimen durante el cual el tiempo de trabajo del siervo se bifurcaba en dos sentidos: el necesario y el adicional- y de manera absoluta en el capitalismo régimen que advino cuando los oficios yano bastaron para la creciente demanda de mercaderías, cuestión que motivó una nueva dinámica basada en la explotación de obreros asalariados y que se encuentra estructurado sobre los conceptos de mercadería y compra venta, razón por la cual, la propiedad ha venido a constituirse en su paradigma.

Concluyendo se señala que la propiedad privada es uno de los pilares del modo capitalista de producción por cuando éste “descansa en el hecho de que las condiciones materiales de producción le son adjudicadas a los que no trabajan, bajo la forma de propiedad del capital y propiedad del suelo, mientras la masa sólo es propietaria de la condición personal de producción la fuerza del trabajo.

²⁷ Federico Engels. **El Origen de la familia, la Propiedad Privada y el Estado**. Pág. 192.

CAPITULO II

2 Los modos de adquirir la propiedad

Espín Canovas consigna que se “denomina tradicionalmente en la doctrina romanista modos de adquirir la propiedad de los hechos jurídicos que produce su adquisición por parte de un sujeto”.²⁸ Puig Peña establece que “se denomina por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto”.²⁹ Al decir Rugiero están constituidos por las causas legales que determinan el dominio a los hechos jurídicos, a los cuales la ley reconoce eficacia para que surja el dominio en un sujeto.

Los hechos a los que se refiere la doctrina pueden devenir de la naturaleza como en el caso del aluvión; de la legislación, como en el caso de a expropiación forzosa, y de la voluntad humana plasmada en la realización contractual, constituyendo los dos últimos, en rigor de la técnica, actos jurídicos por ser circunstancias calificadas por la participación del hombre.

Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad, pero aun ninguna parece haber alcanzado el relieve de la tradicional que los divide en originarios y derivativos. Serán originarios –señalan Ripert y Boulanger con la claridad que los caracteriza- “Cuando el adquirente no recibe derechos de ninguna

²⁸ Espín Canovas. **Ob. Cit.** Pág.158.

²⁹ Federico Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág.100.

otra persona, sea porque en el momento de la adquisición el bien adquirido nunca fue o no era más el objeto de un derecho preexistente o bien porque la ley suprime o transforma, en beneficio del nuevo adquirente, el derecho pre-existente”, y serán derivativos “Cuando implican la transformación de un derecho preexistente por un autor a un sucesor”.³⁰

Algunos Códigos como el español y el francés vigentes enumeran los modos de adquirir el dominio de los bienes, sin embargo, la legislación vigente en el país ni los describe ni los clasifica, aunque cabe señalar que en el desarrollo de su plan –en cuanto este tema- está orientado por el criterio tradicional ya relacionado, manifestándose esta tendencia en diversas partes de su contexto, a saber los Artículos 589 y 642 en los cuales se utilizan las frases “...puede adquirirse por ocupación...” y “...puede adquirirse la propiedad por usucapión...” así como también el Artículo 655 que trata de la accesión.

2.1. Modos originarios de adquirir la propiedad

Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad, aparecen en primer término aquellos que dan lugar a un derecho primigenio sobre el bien adquirido y que son:

2.1.1. La actividad creadora del hombre

El hombre mediante su trabajo genera bienes que surgen de la fusión de elementos preexistentes, sometidos a un proceso de mutación por el influjo de la industria.

Ejemplo: un automóvil.

³⁰ Georges Ripert, Jean Boulanger. **Tratado de Derecho Civil, según el Tratado de Planiol**. Pág. 1.

2.1.2. La ocupación

De diego define la ocupación como la aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad, más clara y completa parece la de Colín y Capitant que estiman que es el modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie formula reclamación por medio de la toma de posesión, acompañada de la intención de hacerse propietario de ella.

Tres elementos se infieren de esta última definición uno formal que es la toma de posesión o aprehensión del bien, un elemento real, que es la que la cosa no pertenezca a nadie, elemento que es el fundamento en la ocupación por cuanto que si existe un propietario no puede darse la ocupación; y finalmente un elemento personal que radica en a intención de la persona incorporar el bien ocupado a su patrimonio.

En muchas legislaciones –como por ejemplo española- persiste el problema –que resulta sin fundamento al existir la figura de la usucapión- dela adquisición de los inmuebles por ocupación cuestión totalmente zarjada en la legislación que establece en el Artículo 590 que los inmuebles no pueden adquirirse por ocupación. Los que no estén reducidos a propiedad particular pertenecen a la nación.

En la legislación vigente la ocupación implica las siguientes situaciones:

a. Hallazgos de tesoros

La regla general es que el tesoro pertenece al que lo descubre (Artículo 592). Si el terreno es ajeno puede darse cualquiera de los siguientes casos:

- 3 Si se descubre fortuitamente, entonces la mitad es del dueño del terreno y la otra mitad del descubridor (Artículo 592).
- 4 Si el descubridor se encuentra en terreno ajeno, pero el tesoro no fue encontrado fortuitamente y no existía permiso del dueño para la búsqueda, el tesoro corresponde por entero a este último, (Artículo 592).
- 5 Si se descubre con permiso del dueño, entonces se distribuye como el primer caso.

b. Hallazgos de bienes mostrencos

Bienes mostrencos son “Los muebles o semovientes que se encuentran perdidos o abandonados sin saberse de su dueño. Se denominan mostrencos por cuanto se deben mostrar, o poner de manifiesto y pregonar para que pueda su dueño saber el hallazgo y reclamarlos sino lo hubiera abandonado. Por extensión se llaman también mostrencos los inmuebles vacantes y sin dueño conocido”.³¹

El Decreto Gubernativo 1835 establece el procedimiento para el caso de hallazgo de bienes mostrencos, que es –de manera muy general- el siguiente:

- b.1. Quien encuentra un mueble o semoviente abandonado lo presentará a la autoridad municipal más próxima.

³¹ Guillermo Caballas. **Diccionario de Derecho Usual**. Pág. 281.

- b.2. La autoridad de mérito lo hace de conocimiento del público y señala un término de 8 días, al cabo del cual, sino se presenta el interesado, se pone a la venta en pública subasta.
- b.3. La venta se hace mediante la base de un avalúo y el dinero se tiene en reserva para cuando aparezca el dueño y en caso de que este no se presente, ingresa a los fondos municipales y de beneficencia por mitad.
- b.4. Si aparece el dueño y recobra lo perdido, está obligado al pago de los gastos y a abonar a quien lo halló el diez por ciento del valor de la cosa o del producto de la venta (Artículo 597 C. C.)

c. Apropiación de los animales bravíos o salvajes por medio de la ocupación y la caza

Lo concerniente a este tipo de ocupación esta regulado del Artículo 600 al 605 del Decreto Ley 106 Código Civil, así como también en el Decreto Gubernativo 1,235, La Ley de Piscicultura y Pesca.

2.1.3. La Accesión

De Diego la define diciendo que es el derecho “que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca y a ella se incorpore o una, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable.

La teoría de la accesión fue creada por los romanistas, quienes clasificaron la accesión así.

a. Accesión de inmueble a inmueble

Dentro de la que se incluían

6 La avulsión

“Es lo que la fuerza del río arranca y arrastra de un campo en una venida repentina, y lo lleva a otro campo inferior o a la ribera opuesta cuando sea de tanta consideración que pueda conocerse y distinguirse; ya consiste en árboles, ya en alguna porción de terreno”.³² El Código es limitativo en lo que respecta a esta figura pues únicamente la refiere a la segregación de una porción del terreno de una ribera que es transportada a una heredad limítrofe o inferior (Artículo 676).

7 Aluvión

“consiste en el aumento de terreno que el río va incorporando paulatinamente a las fincas ribereñas”.³³

El Código está acorde a la definición doctrinaria, la que es recogida en el Artículo 679.

³² **Ibid.** Pág. 165.

³³ **Ibid.** Pág. 249

8 Mutación de cauce

“Los cauces de los ríos que queden abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separa heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras”. (Artículo 672 Código Civil).

9 Formación de Isla

“La isla que por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de los márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad. Si una sola isla forma así distrae de un margen más que de otro será únicamente y por completo dueño suyo el del margen más cercano” (Artículo 678 C. C.).

b. Acceso de mueble a inmueble

Dentro de este rubro aparecen

10 La edificación

11 La plantación

12 La siembra

Lo relativo a este tipo de acceso está regulado por la ley civil sustantiva del Artículo 658 al 668.

c. Acceso de mueble a mueble

Dentro de este tipo de accesión aparecen las siguientes figuras

13 La adjunción

“Se denomina también conjunción. Consiste en la unión de dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, pero con la posibilidad de separarlas o de que subsistan después con independencia”.³⁴ (Artículo 689 C. C.).

14 La especificación

Existe este modo cuando una persona transforma mediante la acción de su trabajo un bien de ajena pertenencia. (Artículo 698 C. C.).

15 La conmixtion

“Constituye uno de los modos de adquirir el dominio por accesión, mediante la mezcla de varias cosas sólidas o líquidas, de la misma o distinta especie, pertenecientes a distintos dueños. A la mezcla de cosas sólidas se le denomina conmixtion y a la de líquidos confusión”.³⁵ En la legislación esta contenida esta figura en el Artículo 690.

³⁴ **Ibid.** Pág. 107.

³⁵ **Ibid.** Pág. 470.

Existen también modos originarios que suponen la extinción de un derecho preexistente sobre el bien adquirido y éstos son:

a. La accesión artificial

Que se produce en virtud de la intervención del hombre fusionando dos cosas de distinta pertenencia, dando lugar a que desaparezca uno de los dos derechos de propiedad. El principio de que lo accesorio sigue a lo principal esclarece esta situación; el Código norma lo relativo a este modo de adquirir la propiedad en los Artículos 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693 y 694.

b. La usucapión

La prescripción adquisitiva o usucapión es el modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión prolongada durante el período de tiempo exigido por la ley. Los precedentes de la usucapión fueron dos figuras existentes en el derecho romano denominado Usucapio –propia del ius civile que tenía lugar respecto al dominio quirritario- la praes criptio – que regia en el ius gentium y se aplicaba a los fundos provinciales- Justiniano unificó ambas figuras haciendo surgir la usucapión actual.

Doctrinariamente se distinguen dos tipos de prescripción adquisitiva, la ordinaria que se fundamenta en la existencia del justo título y la extraordinaria que no requiere estas exigencias, determinada, eso sí, por un plazo más largo para obtener la propiedad. Para que la posesión produzca el dominio mediante el transcurso del tiempo, el Código exige la existencia de estos presupuestos:

16 Justo título

“Título- expone Puig Peña- en general es la causa o razón que justifica una cosa y en el sentido que aquí lo examinamos es aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad a no adolecer de algún defecto que lo ha impedido”.³⁶

El Código Civil en su Artículo 621 establece que es justo título para la usucapión el que siendo traslativo de dominio tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación. Se requiere por tanto que este título sea traslativo de dominio y no solo de la posesión –como sería el arrendamiento por ejemplo- y que existía un vicio, término que se refiere a un defecto que afecte la facultad de disponer y que será subsanado –precisamente- por la prescripción.

Espín Canovas aclara que “El título a de ser verdadero, esto es, realmente existente; por tanto, el título simulado, no sirve para la usucapión por ser inexistente, salvo que bajo el título simulado se oculte otro verdadero” (simulación relativa), “no sirve – continúa- para la usucapión el título putativo, ya que no es verdadero. En efecto el título putativo es el que realmente no existe, pero el prescribiente cree, sin embargo, por error que existe”.³⁷

³⁶ Federico Puig Peña. **Ob. Cit.** Pág. 291.

³⁷ Espín Canovas. **Ob. Cit.** 158.

Finalmente se exige que el título sea válido, condición que motiva confusión, por cuanto que hablar de validez implica hablar de todas las condiciones necesarias para transmitir el dominio, cuya existencia haría inútil la usucapión. El término válido implica –explica de buen- no se utiliza en este caso en el sentido que generalmente se le asigna sino que pretenden establecer que un título absolutamente nulo “no puede valer como justo título”³⁸ porque dada su condición deviene inexistente, no lo será así un título aunable mientras no sea ejercida en su contra la acción correspondiente.

17 Buena fe

Nuestro Código en su Artículo 622 explica que la buena fe “Consiste en la creencia de que la persona de quien recibió era dueña de ella y podía transmitir su dominio”, la doctrina asigna dos elementos a esa convicción del recipiendario, uno positivo consiste en aceptar en forma absoluta que el transmitente era efectivamente el propietario y uno negativo, deviniente del anterior y que es la ignorancia de los vicios de los que adolece el título.

En el Artículo 623 está contenida una presunción iuris tantum, que implica que el presumirse la buena fe corresponderá a quien impugna la posesión probar de quien posee estaba en conocimiento de la falta de derecho del transmitente o enajenante. La mala fe se determina por el hecho de entrar en posesión sin título alguno o bien el conocimiento de los vicios del título (Artículo 628) y motivará la obligación de

³⁸ **Ibid.** Pág. 158.

devolver el bien poseído y sus frutos o del valor de éstos estimados al tiempo que los percibió o debió percibir (Artículo 629).

18 La posesión debe de ser continúa, pública y pacífica

La discontinuidad en la posesión existe, al tenor del Artículo 630 de nuestro Código Civil, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, este hecho motiva la interrupción de la prescripción cuyo efecto se traduce en la inutilización del tiempo corrido antes de ella (Artículo 653).

Doctrinariamente la interrupción puede ser natural que es la producida por el abandono o bien por la pérdida de la cosa poseída, y civil, que es motivada, en primer término por la discontinuidad en la posesión ya referida, por la notificación de demanda o cualquier providencia precautoria, salvo si se produce el desistimiento de la acción por parte del acreedor o el demandado fuere absuelto (Artículo 653 inciso 2º.) y por cualquier reconocimiento expreso o tácito que el poseedor realice del derecho del dueño. “Mientras que la interrupción natural tiene un efecto absoluto, la interrupción civil no tiene más que un efecto relativo. No favorece más que a aquel contra quien va dirigida”.³⁹

La interrupción natural deviene de un hecho material y la civil de uno jurídico. Se requiere asimismo, que la posesión sea pública, es decir no se ejerza de manera clandestina, puesto que de esta manera no aprovecha para la usucapión y que no

³⁹ Ripert y Boulanger. **Ob. Cit.** Pág. 352.

sea violenta, dado a que uno de los valores a obtener mediante la regulación es la paz social.

19 El tiempo establecido por la ley

El Artículo 633 del Código Civil, establece que la posesión por diez años da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria, siempre y cuando existan, también los presupuestos ya señalados.

2.2. Titulación supletoria

2.2.1. Evolución histórica en Guatemala

a. Época pre-colonial

La civilización maya hizo su aparición hace más de dos mil años en el territorio que actualmente se conoce como el departamento del Petén. Al igual que en los primeros estadios de la vida humana, la civilización maya desconocía el concepto de propiedad privada sobre la tierra como se conoce en la actualidad.

Durante la época colonial la propiedad sobre la tierra fue detentada únicamente por los Jefes y Caciques, mientras que al resto de los miembros de la comunidad se les proporcionaban porciones de tierra para explotarla y usufructuarla, a través del “Calpulli”, que no era más que una forma de agrupación social, basada en los lazos

de consanguinidad, en la que a cada casa grande, representada por un señor o jefe, se le repartían parcelas individuales para su explotación.

A la llegada de los españoles, la civilización maya se encontraba en la última fase del estado de desarrollo social gentilicio, donde la organización de un estado tribal (sociedad-Estado) estaba en proceso de formación.

b. Época colonial

Con el advenimiento de la conquista española, la forma de organización de la civilización maya desaparece por completo e inicia el proceso de constitución e imposición de la estructura de dependencia y dominación sobre los indígenas de Guatemala, despojándolos de sus tierras y dando origen a la distribución desproporcionada que permanece en la actualidad.

Las Bulas Pontificas constituyeron el primer fundamento de la Corona Española para asegurar sus derechos territoriales en América, derivado de la disputa que surgió entre Portugal sobre la propiedad de las tierras descubiertas.

Posteriormente se dictaron normas jurídicas que regulaban el derecho de propiedad, tales como las capitulaciones de descubrimiento y conquista, y las reales cédulas, ordinarias o extraordinarias, de gracia o de merced, las cuales permitían a la corona conservar el pleno dominio de las tierras conquistadas.

b.1. Régimen de propiedad territorial

En la época colonial la propiedad territorial estaba conformada por instituciones de propiedad privada y pública las cuales se encontraban distribuidas de la siguiente manera:

Instituciones de propiedad privada

Las encomiendas

Las mercedes reales

Las composiciones

Las confirmaciones y

La prescripción

Instituciones de propiedad pública

Del Estado:

Realengos: Eran tierras de propiedad exclusiva de la corona y podían cederla a la población civil de América pero únicamente en arrendamiento a los pobres.

Montes

Aguas y pastos

Del pueblo

De uso comunal

Ejidal, que consistían en una legua cuadrada de tierra alrededor de casa pueblo tenían por centro la población y eran destinadas al uso común de los vecinos. No se podían plantar ni labrar.

Del municipio: propios de arbitrios y obvenciones

El sistema colonial estuvo fundado en la explotación de la tierra por mano de los esclavos a tal extremo que el uno de noviembre de 1591, se emitió una real cédula que ordenaba que todas aquellas tierras que eran poseídas sin justos y verdaderos títulos fueran restituidas a favor de la corona, por lo tanto no se podía adquirir el dominio de un bien por usucapión. Los conquistadores impusieron un régimen feudal representado por el despojo, la tributación y la servidumbre, el cual estuvo marcado por tres etapas: 1º. La militar, caracterizada por el enfrentamiento entre los aborígenes y los españoles, siendo derrotados los primeros. 2º. El sometimiento económico a través de instituciones como la encomienda, cuyo objetivo era amparar la esclavitud, y el repartimiento de tierras que despojo a los nativos de sus propiedades. 3º. El sometimiento ideológico, a través de la evangelización de los nativos.

Época independiente

a. De 1821 a la reforma liberal de 1871

La época independiente inicia con el apoderamiento del poder por parte de los criollos, quienes actuaron impulsados principalmente por el deseo de apropiarse de mayores porciones de la tierra. Es por ello que la primera ley promulgada por la

Asamblea constituyente en fecha 27 de enero de 1825 dispone que los terrenos baldíos se transformen en propiedad privada, con excepción de los ejidos y pastos comunales.

No obstante la disposición anterior, los miembros de las clases desposeídas no tuvieron posibilidad de adquirir las tierras en extensiones que les fueran rentables.

En 1860 cuando la grana decayó como producto exportable, el cultivo de café empieza a tomar auge, incrementando con ello la demanda de tierras trayendo como consecuencia las usurpaciones de grandes extensiones de tierra.

b. la reforma liberal de 1871

En 1871 inicia la reforma liberal encabezada por el General Justo Rufino Barrios y con ello surgen cambios orientados a la supresión de las tierras comunales, los cuales originaron procedimientos de compras, remates, ocupación de tierras por parte de terratenientes a parcelas pequeñas de indígenas.

Se crea el registro de la Propiedad Inmueble con el objeto de asegurar la propiedad privada y especialmente las grandes explotaciones de derechos sobre la tierra.

c. De la Revolución de 1944 a 1954

Con la Revolución del 20 de octubre de 1944, el tema de la tenencia de la tierra empieza a orientar su rumbo hacia la protección de los menos afortunados. Un

ejemplo de ello es la creación del Decreto 70 del 11 de marzo de 1945, de la Junta Revolucionaria del Gobierno, Ley de Titulación Supletoria, que favoreció la posesión de la tierra por quienes la hubieran cultivado por un período no menor de 10 años sin título legal

Bajo el régimen del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán el 17 de junio de 1952 se promulgo la Ley de reforma agraria, Decreto 900, cuyos propósitos fueron: eliminar la propiedad de tipo feudal en el campo, dotar de tierras a los trabajadores agrícolas que no las poseyeran o que poseyeran muy pocas.

d. Período de 1954 a la fecha

Con el decaimiento del régimen del Coronel Jacobo Arbenz en julio de 1954, inicia el período de la regresión ya que se desvanece el programa de reforma agraria. Se prohíbe continuar con la explotación hasta que se emita la nueva Ley de reforma agraria, y los terratenientes que fueron expropiados recuperaron las tierras haciendo uso de medios arbitrarios.

Se emite el Decreto 57 en agosto de 1954 el cual dispone restituir al patrimonio del Estado, las fincas nacionales que habían sido otorgadas en usufructo vitalicio, en arrendamiento, en cooperativas o en cualquier otra forma a los campesinos beneficiados del Decreto 900.

El Gobierno de Castillo Armas en 1955 a 1960 y los gobiernos transitorios posteriores, no modificaron el régimen colonizador que imperó luego de la caída del Coronel Jacobo Arbenz.

2.2.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria

El primer Código civil guatemalteco que entro en vigencia el 15 de septiembre de 1877, regulo en su cuerpo legal por primera vez y de manera concreta la legitimación de la posesión con fines registrales.

Introdujeron las figuras de la prescripción adquisitiva o usucapión y la titulación supletoria como dos instituciones jurídicas distintas. La prescripción positiva se encontraba regulada en el título VII del libro II de las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas, y comprendía los bienes muebles e inmuebles. En el caso de los inmuebles establecía que prescribían en cinco años entre presentes, diez entre ausentes y veinte años para los terrenos baldíos, además debía existir la concurrencia de los requisitos de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, en forma pacífica, continua y pública. Una vez perfeccionada la prescripción positiva, producía el domino sobre el bien poseído y con la acción que surgía del dominio, podía reivindicarse de cualquier poseedor e interponerse como excepción perentoria.

Los títulos supletorios en su parte sustantiva se encontraban regulados en el título V del libro III de la hipoteca en general. Y su parte adjetiva se encontraba regulada en el Código de procedimientos civiles, por medio de lo que se llamo interdicto de adquirir, el cual podía tramitarse indistintamente ante el juez de primera instancia departamental o ante el juez de paz jurisdiccional, estableciendo la condición de probar la posesión a través de la declaración de testigos.

En cuanto a la titulación supletoria, establece que el título supletorio era emitido para que el propietario que a la fecha de la publicación del Código careciera de título hábil para la inscripción, pudiera inscribir su derecho.

José Salazar en las reformas al Código refería que, el título supletorio fue considerado un medio provisional que tenía como objeto exclusivo expedir la transición del antiguo al nuevo sistema hipotecario y evitar que se lesionaran derechos anteriormente adquiridos.

El 10 de mayo de 1926 la asamblea legislativa emitió el Decreto 1455 Ley de titulación supletoria, en la cual se establecía como juez competente para conocer las diligencias de titulación supletoria, el de primera instancia del departamento en donde se encontraran ubicados los bienes. Asimismo regulaba que al tiempo de posesión que tuviera el interesado al día de la solicitud, se le debería agregar la del causahabiente para el cómputo de diez años en su caso.

Al reformarse los dos primeros capítulos del Código Civil la titulación supletoria quedó regulada en su parte sustantiva en el Decreto legislativo 1932 y la parte adjetiva en el Código de enjuiciamiento Civil y Mercantil Decreto Legislativo 2009, título segundo denominado de los títulos supletorios, capítulo único, tanto el trámite como los requisitos no sufrieron ninguna modificación.

Posteriormente se promulgó el Decreto Legislativo 2317 de fecha 25 de abril de 1939 conteniendo como únicas variaciones, la ratificación de la solicitud, la no intervención de mandatario y la imposibilidad de titular los inmuebles ubicados en las fajas fronterizas por personas no nacidas en Guatemala.

Con la Revolución de 1944 se emitió por parte de la Junta Revolucionaria de Gobierno, el Decreto número 70 de fecha 11 de marzo Ley de Titulación Supletoria, el cual establecía que quienes hubiesen cultivado la tierra por un período no menor de 10 años sin título legal podían acudir en la vía voluntaria y ante un juzgado de primera instancia departamental a presentar la solicitud y tramitación del expediente.

El 3 de mayo de 1946, se promulgo el Decreto 232 del Congreso de la República que ratificaba el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria del Gobierno, con la reforma que no se podía extender título supletorio de extensiones de terreno mayores de quinientas hectáreas, salvo que se tratara de terrenos labrados o cultivados, en cuyo caso el título supletorio amparaba cualquier extensión siempre que esta o excediera de 4502 hectáreas; y las personas extranjeras naturales o jurídicas debían probar que los inmuebles a titular estaban destinados exclusivamente al desarrollo o incremento de su negocio principal.

En la actualidad la titulación supletoria se encuentra regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, promulgado el 26 de julio de 1979 y entró en vigencia el 22 de agosto de 1979. Ley de Titulación Supletoria.

2.2.3. Definición

La titulación supletoria es el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un bien inmueble puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión.

2.2.4. Objeto de la ley

La falta de un documento que permita la inscripción válida en el Registro de la Propiedad, ocasiona la inseguridad jurídica de ser despojado del mismo, y hace surgir la necesidad de regular y legitimar la posesión precaria para convertirla en posesión de domino.

Atendiendo a los considerandos de la ley de titulación supletoria, el objeto de esta ley es meramente normativo instrumental o procedimental que surge de la necesidad de regular adecuadamente los derechos posesorios y la prescripción positiva para brindar mayor seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Quienes pueden obtener titulación supletoria de bienes inmuebles

Todos los guatemaltecos de origen o naturalizados, así como las personas jurídicas civilmente capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles por usucapión, con excepción en el caso de guatemaltecos naturalizados o sociedades cuyos miembros no tengan la calidad de guatemaltecos de origen, de adquirir la propiedad por usucapión de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras.

Condiciones

Quien pretenda solicitar la titulación supletoria de un bien inmueble deberá probar ante el juez de primera instancia del ramo civil, la posesión legítima, fundada en

justo título, de manera continua, pacífica, pública, adquirida de buena fe y a nombre propio, por un período no menor de diez años.

Bienes susceptibles

La Ley de titulación supletoria expresamente prohíbe la titulación supletoria de los bienes siguientes:

Bienes inmuebles mayores de 45.150 Ha. (una caballería).

Bienes inmuebles situados en la franja transversal del norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario. El Decreto 60-70 se refiere a las zonas comprendidas en los municipios de Santa Ana Huixta, San Antonio Huixta, Nenton, Jacaltenango, San Mateo, Ixtlacan y Santa Cruz Barrillas del departamento de Huehuetenango, Chapul y San Miguel espantan, del departamento de El Quiché, Cobán, Chisec, San Pedro Carcha, Linquin, Senahu, Cahabon y Chahal, del departamento de Alta Verapaz y todo el departamento de Izabal y la totalidad de Petén.

Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado.

Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas

Terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza la ley.

2.3. Titulación especial

2.3.1. Antecedentes históricos

La titulación especial es una figura de reciente creación dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Surge de la necesidad de establecer mecanismos claros, sencillos y rápidos, que permitan la pronta solución de los conflictos relacionados con la tenencia de la tierra.

Los despojos arbitrarios de grandes extensiones de tierra a través de la historia, el abandono de grandes proporciones de tierra a consecuencia del enfrentamiento armado por más de tres décadas dentro del país; la ineficacia de la ley de titulación supletoria en la solución de la problemática de legitimación de la propiedad moderna, que brinde información confiable y actualizada fueron temas relevantes a tratar dentro de los Acuerdos de Paz.

Como conclusión de las negociaciones de los Acuerdos de Paz, específicamente en los Acuerdos sobre reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el enfrentamiento armado, Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas y el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, el Gobierno de la República de Guatemala asume varios compromisos orientados a resolver la problemática relacionada con la tenencia de la tierra.

La creación de la ley del registro de información catastral que contempla la figura de la titulación especial, es solo un pequeño paso para el cumplimiento de los múltiples compromisos adquiridos. Dentro de los compromisos adquiridos aun no se han creado las dependencias de asistencia legal y resolución de conflictos sobre la tierra.

2.3.2. Definición

La titulación especial es el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un predio catastrado, declarado irregular por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad, puede inscribir legalmente sus derechos posesorios y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de dominio por usucapión.

2.4. Similitudes entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial

Ambos trámites se aplican a bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad

Están orientados a proveer a los legítimos poseedores de los bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios.

Para iniciar ambos trámites es necesario que la posesión sea legítima, este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera pacífica, continua y pública, y a nombre propio por un período no menos de diez años.

Contemplan la publicidad de la solicitud a través de a publicación y fijación de edictos, con el objeto de poner en conocimiento a los colindantes e interesados que pudieran oponerse a la titulación.

En caso que surgiera oposición en caso de su tramitación es un órgano jurisdiccional el competente para conocer y dirimir el litigio

Establece mecanismos de defensa en contra de resoluciones arbitrarias.

En cuanto a los efectos de la prescripción positiva una vez consumado el término establecido por la ley, la inscripción de la posesión se convierte en inscripción de dominio.

La inscripción de dominio es oponible a cualquier otra inscripción relativa al mismo bien.

2.5. Diferencias entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial

Titulación Supletoria

- Son susceptibles los bienes inmuebles que no se encuentren ubicados dentro de inmuebles que no se encuentren ubicados dentro de una zona declarada en proceso catastral o zona catastrada.
- Se tramita en la vía voluntaria judicial.
- Conoce un juez de primera instancia civil.

- Interviene un experto medidor empírico o profesional.
- Se recibe declaración testimonial de dos testigos.
- Se fijan edictos en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble y en el tribunal
- Se da audiencia a la Procuraduría General de la Nación.
- Se publican tres edictos en el diario oficial.
- Se pide informe a la municipalidad de la jurisdicción correspondiente
- Se termina con un Auto aprobatorio
- Se acompaña plano del inmueble en la inscripción.
- Existe la obligatoriedad expresa de dar avisos de la inscripción a la Dirección de Catastro de Bienes inmuebles.
- Se debe dar aviso de la inscripción a la municipalidad.
- La prescripción adquisitiva de perfecciona por el transcurso del plazo de diez años que se contarán a partir de la inscripción del Registro General de la Propiedad.
- Se interponen recursos judiciales.

Titulación Especial.

- Los inmuebles susceptibles con todos aquellos que se ubican en una zona catastrada o en proceso de catastro y que han sido declarados como predios catastrados irregulares.
- Su trámite es administrativo.
- Es competencia del Registro de Información Catastral.

- No tiene intervención ningún experto medidor.
- No hay testigos.
- Se publica un solo edicto.
- Se fija un edicto en el juzgado de Paz y municipalidad de la jurisdicción del inmueble.
- No interviene la municipalidad jurisdiccional ni la Procuraduría General de la Nación.
- Se termina con una Resolución de Fondo.
- En la inscripción no es necesario el acompañar el plano.
- No existe la obligatoriedad de dar aviso a la Dirección de Catastro de Bienes inmuebles.
- La prescripción adquisitiva se consume por el transcurso del plazo de cinco años, contados a partir de la inscripción.
- Los recursos que se pueden interponer son administrativos.

2.6. Ventajas y desventajas de la titulación supletoria

Ventajas

- Es un mecanismo útil, creado para solucionar los conflictos actuales de tenencia de la tierra, que le permite al legítimo poseedor de un bien inmueble inscribir legalmente sus derechos posesorios.
- Es un trámite sencillo.

- Es poco formalista.
- No tiene tramitación extensa.
- Es gratuito.
- Permite que mayor número de poseedores tengan acceso a su tramitación.
- El período para que se consume la prescripción es menor.
- Su inscripción es gratuita.

Desventajas

- Muchas personas desconocen el trámite.
- No se le ha brindado el apoyo necesario para que pueda cumplir su misión.
- No se conoce con claridad y precisión la dependencia encargada de su tramitación.

CAPITULO III

3. Jurisdicción

La jurisdicción (del latín *iurisdictio*, decir o declarar el derecho) “es la potestad, derivada de la soberanía del Estado, de aplicar el Derecho en el caso concreto, resolviendo de modo definitivo e irrevocable una controversia, que es ejercida en forma exclusiva por los tribunales de justicia integrados por jueces autónomos e independientes”⁴⁰.

Uno de los principales rasgos de la potestad jurisdiccional es su carácter irrevocable y definitivo, capaz de producir en la actuación del derecho lo que técnicamente se denomina cosa juzgada.

En sentido coloquial, la palabra jurisdicción es utilizada para designar el territorio (estado, provincia, municipio, región, país, etc.) sobre el cual esta potestad es ejercida. Del mismo modo, por extensión, es utilizada para designar el área geográfica de ejercicio de las atribuciones y facultades de una autoridad o las materias que se encuentran dentro de su competencia; y, en general, para designar el territorio sobre el cual un Estado ejerce su soberanía.

La jurisdicción, de acuerdo con la evolución histórica del derecho, se establece como el monopolio que el Estado tiene de impartir justicia, ante los conflictos que puedan surgir en la convivencia social, para lo cual crea órganos específicos que deberán

⁴⁰ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil. Ob. Cit.**

conocer y resolverlos, con autoridad de cosa juzgada. Por lo que un supuesto de la jurisdicción es la existencia, precisamente, de un conflicto entre particulares.

En sentido amplio, la jurisdicción es la exclusividad que tiene el estado para resolver conflictos e incertidumbres jurídicas relevantes. El Artículo III Título Preliminar del C.P.C. señala que uno de los fines inmediatos del proceso es resolver conflictos de intereses e incertidumbres jurídicas; asimismo, otro de esos fines es hacer efectivo los derechos sustanciales.

Los conflictos de intereses originan el litigio, pues existe un sujeto que pretende algo frente a otro, y éste se resiste a cumplir las pretensiones de aquél, como son los casos de cumplimiento de contrato, desalojo, divorcio, etc. En la incertidumbre jurídica, en principio, no hay litigio. El sujeto busca la corroboración de la existencia de un derecho, como ocurre en la sucesión intestada. Ahora bien, los conflictos de intereses dan lugar a los procesos contenciosos; en cambio, las incertidumbres jurídicas corresponde a los procesos no contenciosos, conocido también como de jurisdicción voluntaria. Ambos deben tener relevancia jurídica. A modo de ejemplo, no tiene esta calidad si un vecino deja de saludarnos, cuyo ámbito atañe a las reglas de trato social. Normalmente, en un proceso contencioso se llega a la cosa juzgada; en un proceso no contencioso no existe cosa juzgada. Si un heredero ha sido preterido en la sucesión intestada, puede demandar la petición de herencia.

3.1. Naturaleza y características

La jurisdicción es una función estatal de satisfacción de pretensiones ante una controversia o conflicto.

Para el Derecho constitucional y las Ciencias políticas, por largo tiempo ha sido uno de los poderes del Estado, llamado Poder Judicial (de acuerdo a la doctrina de la separación de poderes). Mientras que, para el Derecho procesal, constituye uno de los presupuestos procesales, y uno de los más importantes.

Esta se caracteriza por su:

- **Origen constitucional:** es decir, por ser de rango constitucional.

- **Unidad conceptual:** significando que es una sola, no aceptando clasificaciones o divisiones. Por el solo hecho de clasificarse la jurisdicción, pierde su naturaleza para convertirse en el de competencia. Es por ello que todos los jueces tienen jurisdicción (de lo contrario dejarían de serlo), pero no todos son competentes para conocer de todas las materias o casos.

- **Inderogabilidad:** puesto que, al emanar de la soberanía, no puede ser abolida.

- **Indelegabilidad:** que supone la imposibilidad de transferir la calidad de juez a otra persona. Aunque si es posible prorrogar la posibilidad de juzgar de un juez a otro (prórroga de competencia).

- **Necesidad e inexcusabilidad:** pues resulta necesaria en la medida que el proceso jurisdiccional también lo es, es decir, cuando se encuentra prohibida la autocomposición y la auto tutela como medio de solución de conflictos. Tornándose,

por tanto, es inexcusable para el Estado, por derivación de lo anterior (su necesidad).

- **Eficacia de cosa juzgada:** ya que la actividad jurisdiccional produce el efecto de cosa juzgada, a diferencia de algunas facultades administrativas, donde el acto realizado en función de ellas puede ser revisado y en su caso anulado por la autoridad judicial.

También se acostumbra a caracterizarla como una función monopólica del Estado. Sin embargo, es discutible considerando la existencia de los tribunales arbitrales, que evidencia que el Estado no se ha reservado en forma privativa el ejercicio de la jurisdicción.

3.2. Bases de la jurisdicción

Para que la función jurisdiccional cumpla justa y eficazmente su cometido, en la mayoría de las legislaciones, se le ha rodeado de un conjunto de principios y condiciones indispensables, denominadas en general bases de la jurisdicción.

Entre ellas encontramos las siguientes:

Legalidad: no es propia de la actividad jurisdiccional, toda vez que es común a todos los actos del Estado. Es más bien, un común denominador de todos los órganos estatales y un principio del Derecho público.

Independencia e inamovilidad: también es una base común a todos los órganos del Estado. No obstante, la independencia de la función jurisdiccional es, tal vez, de mucha mayor importancia por el carácter de objetividad e imparcialidad con que debe cumplir su cometido. La independencia supone que el órgano que la ejerce está libre de sujeción a otro, sea cual fuere, es decir, no sujeto a los tribunales superiores ni a entidad o poder alguno (quedando sometido exclusivamente al Derecho).

Responsabilidad: ésta se encuentra en íntima conexión con la anterior, por cuanto los jueces son generalmente inamovibles en sus cargos, porque son responsables de sus actos ministeriales (comúnmente civil y penalmente).

Territorialidad: los tribunales sólo pueden ejercer su potestad en los asuntos y dentro del territorio que la ley les ha asignado.

Sedentariedad: implica que los tribunales deben administrar justicia en lugares y horas determinados.

Pasividad: en virtud del cual los tribunales pueden ejercer su función, por regla general, sólo a petición o requerimiento de parte interesada, y sólo excepcionalmente de oficio.

Inavocabilidad: es la prohibición que tienen los tribunales superiores para conocer, sin que medie recurso alguno, un asunto pendiente ante uno inferior.

Gradualidad: supone que lo resuelto por el tribunal puede ser revisado por otro de superior jerarquía, generalmente a través del recurso de apelación. Esto implica la existencia de más de una instancia (entendida ésta como cada uno de los grados jurisdiccionales en que puede ser conocida y fallada un controversia).

Publicidad: que no se refiere al conocimiento que las partes pueden tener del contrario o de las diligencias o actuaciones del tribunal, sino del hecho que cualquier persona pueda imponerse libremente de los actos jurisdiccionales.

3.3. Estrategias de clasificación de la organización de justicia

Jurisdicción Contenciosa: Se tramitan todos aquellos asuntos que envuelven una controversia.

Jurisdicción Voluntaria: Se solucionan asuntos que no sean controversiales pero que tienen que pasar por esta jurisdicción.

Jurisdicción Ordinaria: Concentra todas las especialidades de la labor jurisdiccional, a diferencia de lo que acontecía en décadas anteriores, que coexistía con fueros privativos como el agrario y el de trabajo.

Jurisdicción Especial: Atiende asuntos que no se relacionan con la justicia ordinaria. Varios ejemplos pueden ser: La jurisdicción militar, la sacerdotal y la indígena

3.4. Momentos de la jurisdicción

Estos momentos representan el desenvolvimiento del ejercicio de la función jurisdiccional en el proceso (o sea, conocer, juzgar y hacer cumplir lo resuelto).

3.4.1. Fase del conocimiento

En esta etapa el tribunal recibe los antecedentes que le permiten posteriormente resolver el litigio. Encontramos, a su vez, dos sub-etapas: de discusión y de prueba.

Discusión: Las partes alegan sus pretensiones y hace valer sus defensas. Prueba: Las partes ofrecen al tribunal y rinden todas las probanzas necesarias para apoyar sus pretensiones y convencer al tribunal que lo que ellos plantean es verdad.

Ningún tribunal puede juzgar sin conocer el asunto sometido a su decisión. Es decir, sin escuchar a las partes o recibir las evidencias o pruebas.

3.4.2. Fase de la decisión

En virtud de ésta, el tribunal declara el derecho frente al caso concreto, propuesto por las partes, lo que hace a través del acto procesal llamado, generalmente, sentencia judicial. Esta etapa de juzgamiento supone siempre la existencia del periodo anterior.

Es considerado el momento de la jurisdicción más importante, pues pone término al conflicto mediante el pronunciamiento de la sentencia.

Aquí encontramos dos tipos de jurisdicción; la jurisdicción legal y la jurisdicción de equidad. La primera significa que el juez debe resolver de acuerdo a la legislación vigente. En cambio, en la última el juez extrae de su experiencia lo que debe resolver, acudiendo para eso a los principios generales del derecho y a la equidad natural. No está demás señalar que nuestro sistema acoge a la jurisdicción legal.

3.4.3. Fase de la ejecución

La mayoría de los autores están de acuerdo que el poder de coerción es inherente a la jurisdicción, es decir, que es de la esencia que el tribunal de justicia tiene la facultad de hacer cumplir lo resuelto (ejecución o cumplimiento del fallo).

Algunos autores niegan la actividad jurisdiccional en esta última etapa, especialmente en relación al Derecho procesal penal, sosteniendo que está a cargo de una autoridad administrativa. Se argumenta en contra que, aun cuando en ciertos casos la sentencia se cumple administrativamente, la regla general es que se hagan cumplir por la vía jurisdiccional.

Las resoluciones judiciales, en la generalidad de los casos, se cumplen a través de lo que la doctrina denomina auxilios jurisdiccionales.

3.5. Límites de la jurisdicción

La actividad jurisdiccional se ejerce en el tiempo y en el espacio. En consecuencia, se habla que la jurisdicción posee límites atendido el tiempo que la detenta su titular y el ámbito espacial donde ella se ejerce.

Límites en cuanto al tiempo: puesto que una persona es juez porque está investido de la jurisdicción y ésta se detenta porque se es juez. El límite de la jurisdicción será el tiempo señalado por la Constitución o las leyes para el desempeño del cargo de juez.

Límites en cuanto al espacio, se acostumbra a clasificarlos en:

Límites externos: se entiende por tales a todos los elementos que permiten delimitar la zona de vigencia y aplicación en el espacio. Por regla general, será límite de la jurisdicción la soberanía de los Estados.

Límites internos: son los que miran a la misma jurisdicción, prescindiendo de aquella perteneciente a otros Estados, como también de las funciones atribuidas a los demás órganos del propio Estado. Surgiendo así la noción de competencia.

Dentro de los límites de la jurisdicción, se reconoce como limite el Respeto de los Derechos, fundamentales, esta limitación, se justifica por el hecho que la propia jurisdicción no puede pasar por sobre los derechos que se le reconocen al hombre por su calidad de tal.

Estos límites pueden dar origen a disputas entre Estados (conflictos internacionales), entre dos poderes del Estado u órganos de distintas ramas del mismo poder (contendias de jurisdicción) o entre dos o más poderes del Estado por sus atribuciones (contendias de atribuciones).

3.6. Tipos de Jurisdicción

3.6.1. Jurisdicción Contenciosa

Esta constituye el prototipo de la jurisdicción, “se caracteriza por la existencia de un conflicto entre particulares, o entre un particular y el Estado, y la intervención de un tercero, quien está facultado legalmente por la ley para conocer, es decir, de un juez, que goza de competencia para atender este tipo de controversias según los criterios de materia, cuantía, territorio y grado”⁴¹.

3.6.2. Jurisdicción Disciplinaria

“Es la que se practica dentro del campo de las funciones administrativas normales, cuando un funcionario o empleado público que ejerce un cargo que conlleva cierta autoridad aplica una sanción, con base en la normativa vigente, ya sea a un

⁴¹ Alvarado Sandoval, Ricardo y Gracias González, José Antonio. **Procedimientos Notariales Dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca**. Pag. 3 y 4

particular o bien a un empleado público”⁴². También comprende la jurisdicción disciplinaria, en última instancia, el derecho penal, además del administrativo.

3.6.3. Jurisdicción Voluntaria

“Es un conjunto de procedimientos a través de los cuales se solicita de una autoridad que fiscalice, verifique o constituya una situación jurídica de trascendencia social en beneficio del o de los participantes, situación que se mantienen en tanto no cambien las circunstancias del negocio que les dio origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controversia”⁴³.

En consecuencia se puede decir que la jurisdicción voluntaria constituye una serie de procedimientos, reconocidos y amparados en ley, en los que no hay litis, y que de manera potestativa al requerimiento del o de los promovientes puede tramitarse en forma notarial o judicial, a dar certeza jurídica en diversidad de situaciones jurídicas, que correspondan a la acepción del negocio jurídico en sentido amplio, pero que no adquieren la calidad de cosa juzgada.

3.7. Diferencia entre jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria

Proceso Contencioso

Litigio

Partes

⁴² **Ibid.** Pag. 10

⁴³ **Ibid.** Pag. 10

Acción

Demanda

Jurisdicción

Juzgador

Sentencia

Expediente Voluntario (no es considerado como proceso)

Negocio

Participantes

Pedimento

Solicitud

Atribución

Función judicial (o notario)

Resolución o acuerdo

Eduardo Couture critica la denominación de jurisdicción voluntaria, “No es jurisdicción ni es voluntaria”⁴⁴. No es voluntaria debido a que la ley, en muchos casos, ordena la intervención del juez a efecto de que tenga plena validez el acto jurídico de que se trate. No es jurisdicción debido a que en el no existen partes en sentido estricto, y porque no hay controversia.

Niceto Alcalá-Zamora y Castillo manifiesta que “Si algún resultado concluyente ha logrado obtener la doctrina sobre la naturaleza de la jurisdicción voluntaria, es el de que esta no es jurisdicción ni es voluntaria”⁴⁵.

⁴⁴ Couture, Eduardo. **Derecho Procesal Civil**,. Pags. 44 y 45

⁴⁵ Alcalá Zamora, Niceto. **Derecho Notarial tomo IV**. Pag 36

Sin embargo en la mayoría de las legislaciones latinoamericanas, por tradición que tiene sus orígenes en el Código de procedimientos civiles y la influencia del derecho español colonial, se le continúa denominando de esta manera y en la legislación procesal se han previsto capítulos o bien títulos en los que se continúa denominando así.

3.8. Elementos de la jurisdicción (poderes clásicos de la jurisdicción).

- **Notio:** Poder que tiene el órgano jurisdiccional para conocer la cuestión propuesta.
- **Vocatio:** Consiste en ordenar la comparecencia de los litigantes y seguir el proceso en rebeldía.
- **Coertio:** Empleo de los medios necesarios dentro del proceso, para que se cumplan los mandatos judiciales, como son los apremios y las multas.
- **Iudicium:** La litis normalmente se soluciona a través de la sentencia.
- **Executio:** Poder para hacer cumplir las sentencias con la calidad de cosa juzgada.

3.9. Clases de jurisdicción en el sistema jurídico

Recapitulando, según los Artículos 139 y 149 de la Constitución, tenemos a la jurisdicción ejercida por el Poder Judicial, la arbitral, la militar y la de las Comunidades Campesinas y Nativas.

3.10. Clases de jurisdicción en la doctrina

- Contenciosa y no contenciosa;
- ordinaria y especial

3.11. Antecedentes del proceso de jurisdicción voluntaria en Guatemala

La jurisdicción voluntaria en Guatemala tiene como antecedente inmediato a la legislación vigente, el Código procesal civil y mercantil, Decreto ley 107. En el año de 1964 en el cual entro en vigencia el referido Código, se dejo establecido que tres eran los asuntos que podían ser conocidos y resueltos por el notario, de manera alternativa al conocimiento que de ellos podía ejercer un juez del ramo civil.

Los tres asuntos de jurisdicción voluntaria que originalmente fueron reconocidos en el Código procesal civil y mercantil que se siguen aplicando:

- a. Proceso Sucesorio
- b. Subasta Voluntaria
- c. identificación de tercero

Como resultado de la inclusión de estos asuntos dentro de la actividad normal del Notario, pudo observarse felices resultados en cuanto a efectividad y rapidez para su trámite y resolución.

En 1977 se realizo en Guatemala el XIV congreso de Notariado Latino, durante el gobierno del entonces Presidente de la República Kjell Eugenio Laugerud García, con este motivo, el entorno nacional y político, fue propicio para que se aprobara la

propuesta de ley, directamente relacionada con la ampliación de las funciones del Notario, que oportunamente _en el año 1971- elaboro el connotado jurista Dr. Mario Aguirre Godoy.

El proyecto original comprendía un mayor número de asuntos de los que finalmente fueron aprobados. Los asuntos que no se incluyeron en la nueva ley fueron el Divorcio Voluntario y la Titulación Supletoria. No obstante lo cual, fue posible ampliar las funciones del Notario en Guatemala, al incluirse dentro del Decreto 54-77 del Congreso de la República, la última ampliación de las funciones del Notario guatemalteco ocurrió a través del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano, durante el gobierno del General Oscar Humberto Mejía Victores, que fuera publicada en el Diario Oficial con fecha 14 de octubre de 1983. Desde ese entonces, no ha habido ampliación de las funciones del Notario, si bien existe en este momento un anteproyecto de nuevo Código de Notariado en el Congreso de la República, en el cual se han previsto nuevos asuntos que puedan ser conocidos dentro de la actividad normal del Notario.

Finalmente es justo reconocer que mediante el proceso, quizá arduo y penoso, mediante el cual ha sido posible que en Guatemala se amplíen las funciones del Notario en materia de Jurisdicción voluntaria, nuestro País ha dado un ejemplo al resto de legislaciones latinoamericanas. Así lo reconoce el mexicano José Ovalle Favela.

“En América Latina, se puede citar el caso de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria del 5 de noviembre de 1977 (Diario de

Centro América de 9-XI-1997), de Guatemala, la cual atribuye competencia a los notarios públicos para conocer, específicamente de los procedimientos... asimismo, dicha ley permite a los interesados llevar ante Notario los demás procedimientos de Jurisdicción Voluntaria previstos en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala”⁴⁶.

3.12. Principios fundamentales contenidos en el Dto. 54-77 del Congreso de la República.

La jurisdicción voluntaria, de acuerdo a como se regulo en el Dto. 54-77 del Congreso de la República, cuenta con ciertos principios fundamentales, propios, que deben ser observados y cumplidos rigurosamente. Estos principios son siete y se encuentran contenidos dentro del articulado de la Ley Reguladora de los Asuntos de la Tramitación Notarial de los Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

3.12.1. Principio de consentimiento unánime (Artículo. 1)

Es establecida como condición para que pueda aplicarse la jurisdicción voluntaria en la gestión notarial como alternativa, sino se cumpliera con este requisito o bien si se perdiera a lo largo de la gestión, entonces el proceso se tomara contencioso y deberá conocerlo para su solución, un juez de primera instancia del ramo civil (homologación).

⁴⁶ Ovalle Favela, José. **Derecho Procesal Civil**. pag. 423

Este principio reitera una de las características propias del Derecho Notarial, el cual consiste en que el Notario actúa dentro de la fase normal del derecho, es decir cuando no hay controversia y priva la voluntad de los promovientes, dentro de los límites legales establecidos, para que dispongan sobre como ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones, contraten, etc.

En el eventual caso de que uno o ambos promovientes llegara a oponerse, es decir, si se perdiera ese consentimiento unánime, el precepto prevé que el notario tendrá derecho a los honorarios respectivos o bien, en su defecto, se aplicara el respectivo arancel.

3.12.2. Principio de constancia de las actuaciones y resoluciones (Artículo.2)

Dentro del conjunto de principios generales del Derecho Notarial, es de fundamental importancia el de escritura. Los promovientes o interesados, al acudir ante un Notario, buscan dar certeza, validez y seguridad a sus relaciones jurídicas. Es por ello que deciden acudir ante el funcionario legalmente reconocido para dar plena validez a sus disposiciones de libre voluntad, o de interés negociar e incurrir en ciertos gastos que frente a las ventajas que conlleva, son preferibles ante la inseguridad que tendrían sino se procediera conforme a lo previsto en la ley o se dejaran libremente ante situaciones de hecho. Adicionalmente los actos, o contratos legales, para su plena validez, a sus disposiciones de libre voluntad, o de interés comercial, e incurrir en ciertos gastos que, frente a las ventajas que conlleva, son preferibles ante la inseguridad que tendrían sino se procediera conforme a lo previsto en la ley o se dejara libremente ante situaciones de hecho.

3.12.3. Principio de colaboración de las autoridades (Artículo. 3)

El Notario como depositario de la fe pública que le reconoce el Estado en las actuaciones que realiza en materia de jurisdicción voluntaria actúa en una función especial que, como funcionario que se le reconoce en las actuaciones que realice en el desempeño de su cargo, debe gozar de la colaboración de las autoridades a efecto, de cumplir con su cometido profesional.

La obligación de que las autoridades colabores con el Notario en la función que realiza en esta materia, está prevista en el Art. 3 del Dto. 54-77 del Congreso de la República. En caso de que el Notario no tenga la colaboración que manda la ley, podrá acudir al órgano jurisdiccional respectivo a efecto de que se cumpla con la misma.

3.12.4. Principio de audiencia a la procuraduría general de la nación (Artículo 4)

Se refiere a que debe darse audiencia al Ministerio Público, sin embargo de acuerdo con lo establecido en el Dto. 25-97 del Congreso de la República, en todas las leyes en que se mencione Ministerio Público, debe sustituirse por Procuraduría General de la Nación, salvo en lo que respecta en la ley específica de la primera institución mencionada.

Se debe dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación, porque la ley lo prevé así en ciertos casos, sin embargo debido a que dicha institución representa los intereses del Estado y por ende de la colectividad social

En ciertos asuntos de la tramitación notarial que comprende la jurisdicción voluntaria, existe obligación de dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación debido a que el interés público debe ser preservado y por lo tanto debe darse audiencia al Estado a través de su representante a efecto de que se respete el orden público y la legalidad del caso.

En los casos expresamente previstos en la ley, el pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación es vinculante para la tramitación y resultados del asunto de que se trate. Al ser adversa o contraria la opinión de la Procuraduría General de la Nación, el asunto se torna contencioso, por lo que deberá trasladarse inmediatamente al juez competente que corresponda.

Adicionalmente en los casos en los que no se ha establecido la obligatoriedad de consultar a la Procuraduría General de la Nación, se mantiene la posibilidad de hacerlo, a criterio del Notario, por lo que también deberá pronunciarse la institución representante del Estado sobre el tema consultado.

3.12.5. Principio que establece el ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite (Artículo. 5)

Este Artículo, en realidad contiene dos principios uno, el ámbito contenido en la aplicación de la ley y dos, la opción al trámite por parte de los promovientes o interesados.

En cuanto al ámbito, el art. 5 establece la posibilidad de que los asuntos de jurisdicción voluntaria, expresamente reconocidos por la ley, puedan ser conocidos judicial o notarialmente. Con este reconocimiento se legitima y valida plenamente, desde la perspectiva legal, la actuación notarial, equiparándola, en cuanto a efectividad, a la función que realiza el juez en esta materia. Esto da certeza y seguridad a los asuntos así tramitados ante Notario y propicia la desconcentración del conocimiento de tales asuntos por parte de los órganos jurisdiccionales competentes, tal y como se menciona en los considerandos del Dto. 54-77 del Congreso de la República.

El aspecto que se refiere a la opción al trámite, es un reconocimiento a la facultad de las personas, como sujetos capaces de decidir y optar que alternativa utilizaran para la tramitación de sus asuntos, la judicial o la notarial. Con ello se ratifica lo que premonitoriamente plantea Eduardo Couture; “la jurisdicción voluntaria perteneció a sus primeros tiempos a los notarios y con el andar del tiempo fue pasando a los órganos del poder judicial. Nada impiden que pasen mañana a la administración y aun que vuelvan a su fuente de origen como se han propuesto”. Lo fundamental y enaltecedora diferencia, estriba en que la decisión de quien deberá atender el asunto se concede a los interesados, como un derecho facultativo, en forma respetuosa y cumplidora del principio de autonomía de la voluntad.

Según el Diccionario de la Real Academia Española, la acepción segunda de la palabra ámbito es: “Espacio comprendido dentro de los límites determinados”⁴⁷. En sentido figurado “es el espacio ideal configurado por las cuestiones y los problemas

⁴⁷ Diccionario de la Real Academia Española. **Ámbito**. Pag. 33

de una o varias actividades o disciplinas relacionadas entre sí”⁴⁸. Así, el ámbito de la jurisdicción voluntaria está constituido por las leyes que expresamente reconocen la posibilidad de la función notarial para su tramitación y resolución, es decir el Código Procesal Civil y Mercantil, el Dto. 54-77 del Congreso de la República y el Dto. Ley 125-83 (Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano), y también el Decreto Ley 106, Código Civil.

3.12.6. Principio de inscripción en los registros (Artículo. 6)

Los asuntos de Jurisdicción voluntaria, al haber sido concluida su tramitación, para que surtan pleno efecto legal, darles certeza, validez y permanencia, deberán ser inscritos en los registros respectivos, el art. 6 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de los Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República, establece que para proceder al registro bastara con que se remita el aviso, certificación Notarial de la resolución, fotocopia o fotostática autentica de la misma y, a esta, deberá acompañarse el duplicado y razonarse el original que será devuelto al Notario.

Es de hacer notar que los dos registros que se encuentran más relacionados con la función del Notario, en materia de Jurisdicción Voluntaria, son los registros Registro Nacional de las Personas, y de la propiedad.

Adicionalmente debe tenerse presente que, para el caso de los asuntos cuyo trámite concluye en escritura, lo que deberá remitirse el testimonio de la misma, con su duplicado.

⁴⁸ **Ibid.** Pag. 20

3.12.7. Principio de remisión del expediente al archivo general de protocolos (Artículo. 7)

Otro principio que se establece en el Decreto 54-77 del Congreso de la República, consiste en la obligación que tiene el Notario de remitir el expediente, finalmente al Archivo General de Protocolos, a efecto que se proceda archivarlo y, consecuentemente preservarlo. Sin embargo en la norma no se prevé sanción alguna por el incumplimiento a esta obligación ni se establece plazo para el envío, por lo cual es frecuente que se incumpla con la remisión del expediente. En la práctica el Notario acostumbra conservar en su sede los procesos fenecidos.

3.13. Formas tramitación de asuntos de jurisdicción voluntaria en Guatemala

En la legislación guatemalteca dos son las formas en que se puede tramitar los asuntos de jurisdicción voluntaria, aunque la mayoría de las personas prefieren la vía notarial por la eficacia que se tiene al momento de realizarse y estas dos formas de tramitación voluntaria son:

- Forma judicial: esta es tramitada a través de los órganos jurisdiccionales en el país, puesto que lo lleva un juez.

- Forma notarial o extrajudicial: esta forma de tramitación es quizá la más efectiva, acelera el procedimiento y da mayor eficacia al caso es tramitada por un Notario.

CAPÍTULO IV

4. Propuesta del trámite de titulación supletoria en jurisdicción voluntaria

La población guatemalteca a lo largo del tiempo se ha venido quejando de la problemática que genera la tenencia de los bienes que poseen ya que muchas personas afectadas especialmente del área rural, se encuentran fincas rusticas que no están inscritas en el Registro General de la Propiedad, lo cual provoca una gran inseguridad en los bienes que poseen, no obstante, la legislación guatemalteca ha querido solucionar este problema a través de un procedimiento denominado Titulación Supletoria, si embargo con la creación del Decreto No. 54-77 se soluciono en gran parte esta problemática, mas no del todo, el problema sigue vigente y con ello cada vez existen conflictos, por lo cual es necesario una solución rápida, efectiva y que genere del todo la solución a dicho problema.

La problemática de la titulación supletoria, que está regulado en el Decreto Número 54-77 del Congreso de la República, ha sido de gran utilidad a la solución de varios problemas ya que como objetivo principal que regula dicho Decreto es dar seguridad y certeza jurídica, a los poseedores que son los legítimos de los bienes los cuales carecen de un titulo donde justifique su propiedad, mas sin embargo la solución es eficaz al momento de inscribirlo en el Registro General de la Propiedad, pero para que llegue a determinado registro es considerado un tedioso y largo proceso; en este caso, el problema no ha sido del todo resuelto ya que dicho tramite por estar regulado en la vía judicial y de tantos procesos existentes en los tribunales como el mínimo de trabajadores encargados de dar solución a los mismos son muy lentos y

aun así se le agrega el escaso trabajo de la municipalidad al tener que dar informe sobre el mismo, el cual genera la problemática del largo tiempo en resolverse.

En Guatemala la jurisdicción voluntaria a tomado un auge a partir del año de 1997, cuando se emitió la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria Decreto 54-77 del Congreso de la República, sin embargo antes se podía tramitar determinados asuntos ante notario, sin la necesidad de intervención de un juez, con base en el Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), y aun se siguen tramitando.

En julio del año 2009, se celebro con gran éxito en Guatemala, la conmemoración de los 30 años de la Ley Reguladora de Asuntos de Titulación Supletoria en Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Y al estudiar, analizar y querer dar una posible solución a la misma, considero que la titulación supletoria debería de ser incorporada a la vía notarial de jurisdicción voluntaria, ya que como lo establecí en los párrafos anteriores es un problema con una gran solución lastimosamente es muy lenta.

En el trámite notarial de jurisdicción voluntaria, la solución podría basarse en agilizar el proceso; porque a la vez que es efectivo y seguro da certeza jurídica al poseedor del bien inmueble

En sede notarial es un tema de mucha actualidad, no solo en Guatemala sino también a nivel internacional, en congresos notariales se estudia con mucho interés por la gran importancia que tiene el notario.

Guatemala está a la vanguardia de lo que es Jurisdicción Voluntaria en sede notarial y es por ello que a través de la presente investigación propongo un trámite más efectivo y rápido que abarque dentro de las funciones del notario.

4.1. En la actualidad dentro de la función notarial tenemos:

La función notarial es la actividad del Notario llamada también el que hacer notarial. Son las diversas actividades que realiza el notario y dentro de las funciones que desempeña el notario están las siguientes:

4.1.1. Función receptiva

Esta actividad la desarrolla el notario; la desarrolla cuando al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información, quiere decir que el notario debe escuchar a las partes.

4.1.2. Función directiva

Por ser un notario un jurista, puede asesorar o dirigir a sus clientes, sobre el negocio que pretende celebrar, aconsejando sobre el particular.

4.1.3. Función legitimadora

El notario tiene la obligación de verificar que las partes contratantes, sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación

en los casos que se ejercite, lo cual conforme a la ley y a su juicio debe ser suficiente. (Numeral 5 art. 29 del Código de Notariado).

4.1.4. Función modeladora

El notario como profesional del derecho tiene una función esencial consistente en adecuar la voluntad de las personas, encuadrándolas a las normas que regulan el negocio, constituyendo el hecho o acto jurídico a la forma legal y si en caso no se adecuara a lo establecido en la ley lo rechaza sin más trámite.

4.1.5. Función autenticadora

En esta función el notario da la presunción de veracidad que le confiere la ley a través de la fe pública a los hechos o actos jurídicos que le constan en el documento elaborado.

La fe pública es el poder que compete al funcionario para dar vida a las relaciones jurídicas, constituyendo una garantía de autenticidad.

Dicha investidura que goza el notario ayuda a que las personas en este caso verifiquen que lo expuesto y escrito dentro del documento es cierto, al afirmar que al estar incorporado la titulación supletoria en la vía notarial, da mayor celeridad al trámite y dando así certeza que dichos bienes pertenecen a los legítimos poseedores y que la falta de registro no constituye problema alguno para establecer lo mismo mas no así tramitarlo de manera definitiva ante el Registro General de la

Propiedad y establecer la propiedad del mismo a través de la presunción de veracidad que el notario tiene.

Al estampar su firma y sello el Notario, le esta dando autenticidad al acto o contrato, por lo tanto estos se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe publica de la cual esta investido, y tendrán tal carácter, mientras no se pruebe lo contrario.

La legislación guatemalteca contempla la jurisdicción voluntaria a partir del artículo 401 del Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, a saber; “la Jurisdicción Voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que este promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas”⁴⁹. Esta norma al establecer lo que comprende la Jurisdicción Voluntaria, da la pauta de que la clase de asuntos, se requiere de un juez, sin que exista controversia alguna entre las partes; es importante señalarlo ya que si no existe cuestión alguna entre las partes, no necesariamente debemos acudir a un juez, el juez debe ser el funcionario que resuelve asuntos contenciosos.

Con el Decreto. No. 57-77 permite que puedan titular supletoriamente las personas jurídicas no lucrativas e integradas no solo por capital y personas naturales, la razón para limitar a las personas jurídicas que no estén dentro de este supuesto, es por naturaleza de sus fines, vale decir, que las no lucrativas persiguen objetivos de beneficencia y proyección social, mientras que las otras persiguen fines privados como la ganancia.

⁴⁹ Código Procesal Civil y Mercantil, **Decreto Ley 107**, artículo 401

Como consecuencia debe existir la prohibición para todas las personas que ejerzan jurisdicción, dentro de su domicilio, de no poder titular supletoriamente mientras se encuentren en el ejercicio de su cargo, por ejemplo si una persona ejerce como juez en el departamento de San Marcos, no podría titular supletoriamente ningún bien que este ubicado en dicho departamento, la razón de esta prohibición es evitar que el espíritu de la ley pueda ser burlado, ya que estas personas por su influencia muy fácilmente pueden favorecer sus intereses, sin importar el perjuicio que se le puede ocasionar a terceros.

En Guatemala la mayoría de los habitantes esta integrada por personas indígenas, mas sin embargo la titulación supletoria esta versada solo en el idioma español por lo cual sugiero que dentro de cada municipalidad debería de existir a parte del idioma oficial una versión de la lengua vernácula y así con ello se podría establecer la publicidad que genera la titulación supletoria.

A la jurisdicción voluntaria, se le ha dado en llamar: jurisdicción graciosa, jurisdicción no contenciosa, jurisdicción voluntaria notarial, jurisdicción voluntaria en sede notarial y jurisdicción voluntaria ante notario. La idea es la misma, los asuntos que pueden conocer, tramitar y resolverse ante notario, sin que exista contención entre las partes. Dentro del proyecto de la ley de titulación supletoria originalmente se establecía el medio de tramitar la titulación supletoria dentro de la vía notarial, sin embargo no fue establecido.

Aguirre Godoy afirma “Que lo que caracteriza a la jurisdicción voluntaria es la ausencia de discusión entre las partes y la actuación de los órganos del Estado se concreta a una función certificante de la autoridad del acto”.⁵⁰

Según Luis Felipe Sáenz Juárez, “Existen dos notas características:

- a. La de proteger y asegurar los derechos privados de los particulares y
- b. No hay partes contrapuestas”.⁵¹

Según Nájera Farfán, “Las características son:

- a. Se ejerce intervolentes , o sea que se debe a concurrencia voluntaria de parte o se desarrolla entre personas que están de acuerdo;
- b. Su procedimiento carece de uniformidad y repetición, acomodándose a la naturaleza de los actos que la provocan.
- c. La prueba que se rinde no esta sujeta al requisito de citación;
- d. La necesidad de ori al Ministerio Publico (actualmente a Procuraduría General de la Nación), cuando pudieran resultar afectados intereses públicos o se haga relación a personas incapaces o ausentes;

⁵⁰ Aguirre Godoy. **Derecho Notarial Tomo IV**. Pág. 32.

⁵¹ Luis Felipe Sáenz Juárez. **Derecho Notarial**. Pág. 45.

- e. La resolución final no puede impugnarse mediante casación y
- f. Las resoluciones no pasan en autoridad de cosa juzgada, lo que abre la posibilidad de su revisión en la vía contenciosa”.⁵²

Durante el primer congreso del Notariado Latino, celebrado en octubre de 1948, en la ciudad de Buenos Aires Argentina, establecía que dentro de su aspiración que todos los actos de jurisdicción voluntaria, en el sentido dado a esta expresión en los países de habla castellana, sean atribuidos exclusivamente, a la competencia notarial. Recomendación que no solo por la seguridad jurídica que da el notario a los actos y hechos en que interviene, sino también por el carácter histórico y conceptual del vocablo de jurisdicción voluntaria, a parte que el documento que elabora el notario, es un elemento jurídico indispensable para asegurar la estabilidad de las relaciones jurídicas.

Al incluir a la jurisdicción voluntaria notarial, la titulación supletoria, se extendería la cobertura de la función notarial, y con ello no solo se estaría solucionando en gran parte un problema indigente, sino que el derecho notarial evolucionaría de conformidad con las exigencias sociales de la actualidad, y lo mas importante es que se concretaría el aforismo de Notaria Abierta, Juzgado Cerrado.

Es necesario hacer estas consideraciones debido a que en la actualidad es el notario el que debería de estar conociendo y resolviendo estos asuntos de

⁵² Nájera Farfán. **Derecho Notarial**. Pág. 55.

Jurisdicción Voluntaria, los cuales no constituyen una función administrativa y tampoco es una función judicial.

Es por ello que el Notario, deberá de llevar a cabo la tramitación de la Titulación Supletoria, donde no exista litis ni controversias.

Dentro del Sistema del Notariado Latino “Es el profesional del derecho encargado de una función publica consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservan los originales de los mismos y expiden copias que den fe de su contenido y además tramita asuntos de Jurisdicción Voluntaria”⁵³.

Según el artículo 1 del Código de Notariado, establece; “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”.⁵⁴

Al estar la titulación supletoria regulada en el Decreto 54-77 del Congreso de la República, se lograrían beneficios muy sustanciales, como es la celeridad en su tramitación y un considerable descongestionamiento en la función jurisdiccional, toda vez que los juzgados se veían con un trabajo menos que atender, poniéndole como consecuencia más y mejor atención a los asuntos contenciosos.

Para que exista un mejor control de los bienes al titular, y poder detectar con mayor precisión la duplicidad y oposición que se presentan al mismo, recomiendo la

⁵³ Sistema del Notariado Latino, XIV congreso

⁵⁴ **Decreto 314 del Congreso de la República Código de Notariado.** Artículo 1.

creación de un Registro de Procesos de Titulación Supletoria el cual llevara un control estricto de todos los procesos que se tramiten tanto por la vía notarial como judicial.

Los notarios a los jueces deberán enviar dentro de los treinta días siguientes a la resolución de la solicitud o el acta de requerimiento un aviso donde debe de contener como mínimo lo siguiente:

- a. Fecha del acta de requerimiento y/o de la solicitud.
- b. Nombres y apellidos del requirente o solicitante
- c. Nombres y apellidos de los colindantes y demás personas que tuvieran interés.
- d. Fecha de la notificación de los colindantes y personas con interés.
- e. Identificación detallada del bien a titular.
- f. Firma del notario con su sello y dirección y/o sello del tribunal.

Al establecerse dicho trámite el encargado del registro consignara los datos enviados por los notarios o jueces en libros especiales que para el efecto se lleven, acusando recibo de los mismos, el cual deberá ser incorporado el expediente.

Si en dicho libro se detectara que existe duplicidad u oposición avisara al notario, para que suspenda el trámite del mismo, debiendo el notario enviar el expediente al órgano jurisdiccional que corresponda, para que ahí las partes hagan valer sus derechos, finalizada la litis podrá seguirse con las diligencias siempre que el fallo sea favorable al requirente o solicitante.

Dentro de la forma al ser notificada las partes, después de los edictos publicados en el diario oficial como otro de mayor circulación en el país y el de los estribos de los tribunales, debería de existir una forma mas efectiva como el ser notificado en las direcciones que se presenten, ya que en Guatemala como se sabe es uno de los Países con mas problemas de analfabetismo y seria muy difícil que pudieran leer la prensa y mucho menos el Diario Oficial, es por ello que propongo una ultima notificación en las direcciones pertinentes, tanto de los colindantes como de los interesados, la notificación será realizada por el notario a costa de los interesados.

El Registro acerca de la forma de llevar un control de la Titulación Supletoria deberá estar a cargo de la Corte Suprema de Justicia.

4.2. El procedimiento de la titulación supletoria en la jurisdicción voluntaria notarial.

La procedencia será sobre predios que luego del análisis notarial tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

Considero que al incluirse la titulación supletoria en la vía notarial, en la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, su trámite para ser más efectivo y eficaz y a la vez que daría una mejor seguridad en el trámite quedaría de la siguiente manera:

- a. Acta de requerimiento, si la solicitud esta conforme a derecho, el notario dará trámite.
- b. Resolución dando trámite.
- c. Citación a los colindantes y de las personas que aparecieren con interés.
- d. Notificación al requirente, realizada por el notario, (a costa de los interesados)
- e. Notificación a los colindantes, realizada por el notario, (a costa de los interesados).
- f. Edicto, publicado tres veces en el diario oficial durante el plazo de 15 días.
- g. Edicto, publicado en otro diario de mayor circulación en el país por el lapso de los mismos 15 días de los demás edictos.
- h. Edicto que se fijara en los estrados de las municipalidades donde corresponda, a cargo del notario, dentro del mismo plazo de 15 días de los demás edictos.

- i. Aviso al registro de procesos de titulación supletoria, a cargo del notario, (a costa de los interesados), dentro de los siguientes 5 días del último edicto.
- j. Oír a los testigos propuestos, dentro de los siguientes 5 días, por medio de acta notarial, después del aviso a los registros, con citación a la Procuraduría General de la Nación.
- k. Notificación al experto medidor, lo realizará el notario correspondiente, dentro de los siguientes 3 días después del aviso a los registros.
- l. Discernimiento del cargo al experto medidor, el discernimiento será a cargo del notario correspondiente, dentro de los siguientes 10 días después de ser notificado.
- m. Informe del experto medidor, (el que puede ser empírico o profesional colegiado) dentro del plazo de 15 días.
- n. Traslado del expediente a la municipalidad correspondiente, a cargo del notario dentro del plazo de los 3 días siguientes al informe del experto.
- o. Dictamen municipal, la municipalidad en cuya jurisdicción este situado el inmueble deberá rendir informe en el plazo de 15 días, de no hacerlo se tomara como favorable.

- p. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación, el cual se realizara dentro de los 8 días del dictamen municipal.
- q. Auto final o Resolución final, con la pronunciación favorable de la Procuraduría General de la Nación el notario inmediatamente dictara el auto final.
- r. Acta de notificación, la realizara el notario a los requirentes como a las demás personas interesadas.
- s. Notificación al requirente y a los colindantes y personas con interés, el cual lo realizara el notario inmediatamente después del auto final.
- t. Remisión de la Certificación del Auto aprobatorio y del plano al Registro de la Propiedad.
- u. Inscripción, deberá ser realizada por la parte requirente dentro de los siguientes 30 días del auto final, de no ser así se cobrara una multa de 2,000 a 5,000 quetzales, dependiendo de las medidas, colindancias y tiempo que dure la inscripción del bien titulado
- v. Remisión del expediente al Archivo General de Protocolos, el cual el notario deberá enviarlo dentro de los siguientes 25 días después del auto final.

4.3. Ventajas del procedimiento de la titulación supletoria en la jurisdicción voluntaria notarial.

- a. Descongestionamiento en la función jurisdiccional toda vez que los juzgados se verán con un trabajo menos que atender poniendo con ello más y mejor atención a los asuntos contenciosos.
- b. Economía en su tramitación toda vez que el recurso material y humano que interviene sea menor.
- c. Prevenir los riesgos de incertidumbre, evitando con ello la realización de un trabajo estéril saliendo como ganador su cliente esto lo lograría el Notario con suma facilidad en virtud que la naturaleza de su función la cual eminentemente técnica.
- d. La seguridad jurídica de que esta investido el Notario hace que el instrumento público que facciona tenga la misma exactitud e integridad que se dan en la función jurisdiccional judicial con la variante que el procedimiento notarial es más rápido y económico.
- e. La conservación y permanencia facilita la localización de los expedientes que se tramitan en la jurisdicción voluntaria notarial pues el notario una vez terminado el mismo tiene la obligación de remitirlo al Archivo General de Protocolos.

CONCLUSIONES

1. A pesar de que el trámite de titulación supletoria tiene varias décadas de haberse toma en cuenta en la legislación guatemalteca, aún en la actualidad existen varios poseedores que no han podido inscribir su derecho. Debido a lo tedioso y tardío del trámite en los juzgados de primera instancia agudizándose este problema en el interior de la República ya que es aquí en donde existen el mayor número de casos de titulación supletoria.

2. En el año 2005 entró en vigencia el Decreto 41-2005 del Congreso de la República el cual regula una nueva forma de titular los predios que tienen como único problema el no estar inscritos en el Registro de la Propiedad, para lo cual el Registro de información Catastral los tiene que declarar que se encuentran en una zona catastrada o en proceso catastral, esto surgió a manera de ayudar al poseedor a inscribir su derecho de una manera más rápida lo cual después de cinco años de haber entrado en vigencia dicho Decreto aun no se ha visto.

3. La titulación supletoria tiene como principal característica el ser un trámite voluntario es decir que no hay oposición por parte de un tercero a que el poseedor declare su derecho para su posterior inscripción, es por ello que el procedimiento debería ser conocido, tramitado y resuelto también por un notario.

4. La ley regula que para que los notarios puedan tramitar un procedimiento de jurisdicción voluntaria extrajudicial no tiene que existir un opositor que se vea afectado por la declaración del derecho que se solicita, es por ello que resultaría

idónea esta vía para la tramitación de la titulación supletoria debido a que sería más rápido y sencillo inscribir el derecho del poseedor.

5. El actual trámite de la titulación supletoria es poco operante, pues produce, lejos de un beneficio para los interesados en promoverlo, un perjuicio económico grave y un desgaste físico y emocional, que resulta en el abandono de la acción y el congestionamiento inútil de los tribunales del país.

RECOMENDACIONES

1.- Se recomienda a los jueces de primera instancia en donde se tramiten asuntos de titulación supletoria se les de la importancia que ameritan tratándose de agilizar estos, para que así ya no existan predios sin inscripción puesto que la declaración del derecho posibilita al poseedor para la debida inscripción en el Registro de la Propiedad y así este pueda llevar un control verdadero de todos los predios que existen y los nombres de sus respectivos propietarios.

2.- El Registro de Información Catastral debe de informar de una manera más eficaz cuales son los predios que han sido declarados en ubicación catastral o en proceso catastral para que así los poseedores de dichos predios sepan que para poder inscribir su derecho, el trámite que deben seguir es el de titulación supletoria especial y cuyo ente competente para este es el Registro de Información Catastral.

3.- Debido a que el problema de la titulación supletoria y la titulación supletoria especial persisten, el Congreso de la República de Guatemala debe hacer un nuevo análisis legislativo por parte de las autoridades estatales del porqué de la ineficacia tanto del Decreto 49-79 y del Decreto 41-2005.

4.- El Congreso de la República de Guatemala debe Incluir la titulación supletoria dentro de los trámites de jurisdicción voluntaria extrajudicial para agilizar el proceso de registro de cada predio existente en la República debido a que esta vía resulta idónea por la naturaleza de dicho trámite puesto que es eminentemente voluntario, eficaz y rápido.

5. Que la propuesta de este estudio sea considerada por los ciento cincuenta y ochos diputados electos al congreso de la República de Guatemala, para que se promueva ante el pleno del mismo, una iniciativa de ley que persiga la reforma de la Ley de titulación supletoria y la Ley reguladora de la tramitación notarial en asuntos de jurisdicción voluntaria, para que el trámite de titulación supletoria pueda ser sometido al conocimiento, tramitación y decisión de los notarios hábiles, sin necesidad de intervención judicial.

ANEXOS

ACTA NOTARIAL DE REQUERIMIENTO

En el Municipio de San Marcos, Departamento de San Marcos el día veintinueve de junio del año dos mil diez, siendo las diez horas, Luis Carlos Rivero Notario, constituido en mi oficina profesional ubicada en la segunda avenida trece guión treinta y nueve, de la zona uno, de esta ciudad, soy requerido por el señor RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN, de treinta y un años de edad, casado, guatemalteco, costurero, de este domicilio quien se identifica con cédula de vecindad con número de orden L guión doce y registro dieciséis mil novecientos noventa y nueve, extendida por el Alcalde municipal de San Marcos, departamento de San Marcos. El compareciente manifiesta que el objeto de su rogación es para que notarialmente y en jurisdicción voluntaria se tramiten las diligencias de **TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, para lo cual procedo de la manera siguiente: PRIMERO: El señor RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN, declara bajo juramento, que ha sido poseedor en forma pública, pacífica, de buena fe y en nombre propio de la finca urbana, pendiente de inscripción en el Registro General de la Propiedad, ubicada en la quinta calle tres guión cuarenta y cinco de la zona tres de esta Ciudad, consistente en casa de habitación de un nivel con un área de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS, sobre el cual no existe gravámenes, anotaciones o limitaciones, refiere que las colindancias actuales del inmueble son los siguientes: AL NORTE: veinte metros lineales con la quinta calle de la zona tres de esta Ciudad, AL SUR: veinte metros lineales con el inmueble propiedad del señor JOSE FERNANDO OCHOA LOPEZ, AL ORIENTE: veinte metros lineales con el inmueble propiedad de la señora ANGELA MARIA CIFUENTES LOPEZ,, AL PONIENTE: veinte metros lineales con el inmueble propiedad de la señora LUISA MARIA BARRIOS FUNES. Con base en lo anterior promueve las presentes diligencias a efecto de que se titule supletoriamente el bien inmueble urbano. SEGUNDO: A efecto de promover las presentes diligencias, el requirente presenta y ofrece los siguientes medios de prueba: I) DOCUMENTAL: Declaración Jurada, ante la Notaria Jennifer María Castillo Lam de fecha

dos de febrero del año dos mil II) MEDICION DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INGENIERO CIVIL: Para lo cual propone al Ingeniero Civil, colegiado activo mil, Ingeniero CARLOS ROBERTO MORATAYA DE PAZ, quien puede ser notificado en su oficina profesional ubicada en la sexta avenida dos guion cuarenta de la zona uno de esta Ciudad. TERCERO: Con base en lo anterior el requirente solicita: a) con la presente solicitud y documentos que acompañan, se inicie la formación del expediente respectivo, b) se tengan por ofrecidos los medios de prueba individualizados, c) se tengan por promovidas las diligencias voluntarias extrajudiciales de TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO, d) se nombre al profesional propuesto, discerniéndole el cargo, a efecto de que se realice la mediación del inmueble en cuestión y presente el informe y plano de registros respectivos, e) se notifique a los colindantes o de no ser posible se publique los edictos correspondientes, f) se remita oportunamente el expediente a la Procuraduría General de la Nación, se dicte la resolución notarial que en derecho corresponde, declarando la procedencia g) oportunamente se solicite al Registrador de la Propiedad de Quetzaltenango realice la correspondiente inscripción registral, h) que una vez fenecido el expediente, se remita esta al Director del Archivo General de protocolos, para su conservación y custodia. Termino la presente veinticinco minutos después de su inicio, en el mismo lugar y fecha, la que se encuentra contenida en una hojas de papel bond, las cuales numero, sello y firmo. Leo lo escrito al interesado, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza. DOY FE.

Ante Mí:

BUEFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO LUIS CARLOS UBICADA EN LA SEGUNDA AVENIDA TRECE GUION TREINTA Y NUEVE DE LA ZONA UNO DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS. SAN MARCOS VEINTINUEVE DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.-----

- I) Con el acta notarial que antecede y documentos adjuntos, iníciase la formación del expediente respectivo. II) Se tienen por ofrecidos los medios de prueba individualizados. III) se tienen por promovidas las DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO por el señor RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN. IV) Se nombra al profesional propuesto como medidor del inmueble, a quien deberá discernírsele el cargo, para que realice la medición técnica y rinda informe sobre la misma. V) Notifíquese a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes, o de no ser posible publíquese los edictos de la ley. VI) Dese oportunamente audiencia a la Procuraduría General de la Nación, para que se pronuncie sobre el fondo de las presentes diligencias. VII) lo demás solicitado téngase presente para ser resuelto en su oportunidad. Para dictar el auto final. VIII) Remítase oportunamente al Director del Archivo General de Protocolos este expediente, para efectos de su conservación y custodia. Artículos: 66, 67, 69, 71, 72, 75 y 443 del Código Procesal Civil y los Artículos XX del Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala. NOTIFÍQUESE.-----

En la Ciudad de Guatemala, el veintinueve de junio del año dos mil diez, siendo las once horas, constituido en mi oficina profesional ubicada en la segunda avenida trece guión treinta y nueve, de la zona uno, de esta ciudad, NOTIFIQUÉ personalmente a: RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN, el contenido de la resolución de fecha de hoy, quien de enterado sí firmó, entregándole copia de la misma. DOY FE.-----

EDICTO:

Rodolfo Ángel López Guzmán, inicio ante mis oficios notariales DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO, ubicado en la quinta calle tres guión cuarenta y cinco de la zona tres de esta Ciudad, consistente en casa de habitación de un nivel con un área de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS. Cito a presuntos interesados y convoco a quienes se consideren con derecho sobre e bien inmueble urbano, a mi oficina profesional ubicada en la segunda avenida trece guión treinta y nueve, de la zona uno, de esta ciudad. San Marcos veinte nueve de Junio del año dos mil diez. Lic. Luis Carlos Rivero, Abogado y Notario, colegiado 2334.

ACTA DE DISCERNIMIENTO DEL CARGO AL INGENIERO CIVIL QUE SE NOMBRA COMO MEDIDOR.

En la Ciudad de San Marcos, el doce de Julio del año dos mil diez, siendo las diez horas en punto, LUIS CARLOS RIVERO, constituido en mi oficina profesional ubicada en la segunda avenida trece guión treinta y nueve, de la zona uno, de esta ciudad, soy requerido por el señor CARLOS ROBERTO MORATAYA DE PAZ, de treinta y un años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Civil, Colegiado mil (1000), de este domicilio, con sede profesional ubicada en la sexta avenida dos guion cuarenta de la zona uno de esta Ciudad, lugar que señala para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos, quien se identifica con cédula de vecindad con número de orden L guión doce y registro dieciséis mil, extendida por el Alcalde municipal de San Marcos, departamento de San Marcos. Quien comparece con el propósito de que se le discierna el CARGO DE MEDIDOR DENTRO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO PROMOVIDAS POR EL SEÑOR RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN, LOS CUALES SON PROMOVIDAS ANTE MIS OFICIOS NOTARIALES, para el efecto procedo de la siguiente manera: PRIMERO: Manifiesta el requirente que esta enterado del cargo en el recaído como medidor, dentro de las diligencias extrajudiciales de titulación supletoria de bien inmueble urbano, que se encuentra pendiente de inscripción en el Registro General de la Propiedad, ubicada en la quinta calle tres guion cuarenta y cinco de la zona tres de esta Ciudad, consistente en casa de habitación de un nivel. SEGUNDO: El infrascrito Notario hace saber al Ingeniero Civil CARLOS ROBERTO MORATAYA DE PAZ, que sobre la medición técnica para la cual ha sido nombrado, deberá rendir informe dentro del plazo perentorio de quince días posteriores a la presente fecha lo cual deberá constar por escrito y deberá adjuntar el plano del registro respectivo del trabajo que le ha sido encomendado, en donde se consignen las medidas reales que correspondan a la finca

urbana identificada en la cláusula anterior. TERCERO: el Ingeniero Civil CARLOS ROBERTO MARATAYA DE PAZ, de manera expresa acepta el cargo que se le discierne, el cual promete desempeñar con eficiencia y responsabilidad dentro de los límites legales y con los alcances técnicos que el trabajo encomendado requiere, a efecto de que su informe sustente la procedencia o no que se realice. Termino la presente acta notarial, en el mismo lugar y fecha antes consignado, treinta minutos después de su inicio, lo cual esta contenida en una hoja de papel bond, la que numero, sello y firma y es leída por el requirente, quien enterado de su contenido, objeto, valor y demás efectos legales, lo acepta, ratifica y firma con el infrascrito Notario, quien de todo lo expuesto DA FE-----

Ante Mí:

INFORME DEL EXPERTO MEDIDOR

INGENIERO CIVIL CARLOS ROBERTO MORATAYA DE PAZ
SEXTA AVENIDA DOS GUION CUARENTA DE LA ZONA UNO, SAN MARCOS.

Guatemala 17 de Julio de 2010-06-29

NOTARIO LUIS CARLOS RIVERO

2 AVENIDA 13-39 DE LA ZONA 1,
SAN MARCOS, SAN MARCOS.

Con base en la medición técnica de la finca urbana ubicada en la 5 calle 3-45 de la zona 3 de esta Ciudad que practique el 15 de Julio del año 2010, en cumplimiento de las funciones que me fueran discernidas ante sus oficios notariales en el cargo de MEDIDOR DENTRO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO PROPIEDAD DEL SEÑOR RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN, es pertinente informe a Ud. De los resultados obtenidos en cumplimiento de las responsabilidades que dicho cargo conlleva:

1. De las características físicas que presta el inmueble, es posible comprobar que se realizó una desmembración del inmueble original.
2. Con base en lo anterior, el área que actualmente corresponde al inmueble identificado, es de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS como consta en el plano que adjunto al presente informe, el cual consta de dos hojas, las que numero, sello y firmo.

Atentamente:

Carlos Roberto Morataya de Paz

Ingeniero Civil

RESOLUCION MEDIANTE LA CUAL SE INCORPORA AL EXPEDIENTE EL INFORME DEL MEDIDOR Y SE CONCEDE AUDIENCIA A LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION PARA QUE SE PRONUNCIE.

BUEFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO LUIS CARLOS RIVERO UBICADA EN LA SEGUNDA AVENIDA TRECE GUION TREINTA Y NUEVE DE LA ZONA UNO DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS. SAN MARCOS VEINTE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.-----

- I) Se tiene por recibido el informe y plano del registro del experto medidor, según se establece que el área actual del inmueble urbano sujeto a procedimiento de titulación supletoria de bien inmueble del señor Rodolfo Ángel Guzmán, es de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS.
- II) Notifíquese a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes.
- III) Se conceda audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que se pronuncie sobre el fondo del procedimiento, en caso no exista oposición por parte de los colindantes. Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y XX del Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala. NOTIFIQUESE.-----

NOTIFICACION A LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES INMUEBLES COLINDANTES.

En la ciudad de Guatemala el veintiuno de Julio del año dos mil diez, siendo las once horas en punto, a requerimiento del señor Rodolfo Ángel López Guzmán, constituido en la quinta calle tres guión veinticinco de la zona uno, notifique personalmente a la señora

Ángela María Cifuentes López, colindante rumbo al oriente, el contenido de las diligencias extrajudiciales de titulación supletoria de bien inmueble urbano que corresponde a la finca pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Quetzaltenango, el cual consta de una casa de habitación de un nivel, ubicada en la quinta calle tres guión cuarenta y cinco de la zona tres de esta Ciudad, posesión del señor Rodolfo Ángel López Guzmán, quien de enterada si firmo, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo.

DOY FE. -----

Ante Mí:

PRONUNCIAMIENTO DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION.

Procuraduría General de la Nación

Guatemala, C.A.

NOTARIO: LUIS CARLOS RIVERO

ASUNTO: TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO

SOLICITANTE: RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN

A esa Notaria se presentó el señor Rodolfo Ángel López Guzmán, a efecto de promover titulación supletoria de bien inmueble urbano, el bien inmueble que corresponde a la finca urbana pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Quetzaltenango, ubicada en la quinta calle tres guión cuarenta y cinco de la zona tres de esta ciudad, el cual consta de una casa de habitación de un nivel, posee un área de cuatrocientos metros cuadrados, obran en el expediente los documentos en los cuales se consideran probados los hechos expuestos, consistentes Declaración Jurada, ante la Notaria Jennifer María Castillo Lam de fecha dos de febrero del año dos mil, e informe de la medición del experto medidor Ingeniero Civil, Carlos Roberto Morataya de Paz, así como las notificaciones a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes y por no haberse presentado oposición alguna, por lo que esta institución al evacuar audiencia conferida.

OPINA:

Que es procedente acceder a lo solicitado y que, en tal virtud se dicte la resolución aprobando estas diligencias, se opere la inscripción en el registro Registro General de la

Propiedad, extendiéndose para el efecto el testimonio. Artículos: XX del Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala.

Guatemala veinticuatro de Julio del año dos mil diez.

AUTO NOTARIAL FINAL

BUFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO LUIS CARLOS RIVERO, SEGUNDA AVENIDA
TRECE GUION TREINTA Y NUEVE DE LA ZONA UNO, SAN MARCOS.

SAN MARCOS VEINTIOCHO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.-----

SE TIENE A LA VISTA: para resolver las Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de
TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO, que ante mis oficios
promueve el señor RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN. -----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE APARECE: que con fecha veintinueve de Junio del
año dos mil diez, el señor RODOLFO ANGEL LOPEZ GUZMAN, requirió mis servicios
profesionales, solicitando la Titulación Supletoria de bien inmueble urbano, ubicado en la
quinta calle tres guion cuarenta y cinco de la zona tres de esta Ciudad, consistente en
una casa de habitación de un nivel, el cual contiene un área de CUATROCIENTOS
METROS CUADRADOS, por lo que solicita la inscripción respectiva en el Registro de la
Propiedad de Quetzaltenango.

DE LA PRIMERA RESOLUCION: con fecha veintinueve de junio del año dos mil diez se
dicto la primera resolución, en la cual se ordeno la formación del expediente, dejándose
agregados al mismo los documentos presentados y se tuvieron por ofrecidos los medios
de prueba individualizados, nombrándose al Ingeniero Civil CARLOS ROBERTO
MORATAYA DE PAZ, colegiado mil, quien fuera propuesto como medidor responsable
de elaborar el informe y plano de registro correspondiente de la medición del inmueble
urbano, y a quien oportunamente hubo de discernirle el cargo, así mismo que se
notificara a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes al que es objeto del
presente tramite o, en su defecto que se publicaran los edictos que manda la ley, y que

oportunamente se diera audiencia a la Procuraduría General de la Nación, para que se pronunciara sobre el fondo de las presentes diligencias. -----

DE LAS PRUEBAS RENDIDAS: I) DOCUMENTAL: Declaración Jurada, ante la Notaria Jennifer María Castillo Lam de fecha dos de febrero del año dos mil, MEDICION DEL INMUEBLE, por parte del experto medidor Ingeniero Civil Carlos Roberto Morataya Guzmán, el cual fue nombrado y discernido el cargo mediante acta notarial, y tras medición practicada presento informe y plano de registro el diecisiete de Julio del año dos mil diez, el cual obra en este expediente, en donde consta que el inmueble identificado posee un área de cuatrocientos metros cuadrados, y que su única irregularidad es no encontrarse inscrito en el Registro de la Propiedad. -----

DE LAS DILIGENCIAS PRCTICADAS: I) Notificación a los propietarios colindantes del inmueble, tras la medición y el correspondiente informe del medidor, se notifico a los propietarios de los inmuebles colindantes, rumbo norte, sur, este y oeste quienes no presentaron oposición alguna. II) Audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que se pronunciara sobre el fondo del asunto, recabando su opinión. -----

CONSIDERANDO: Que el articulo X del Decreto 54-77 del Congreso de la República se esta la procedencia del trámite solicitado cuando una persona logra probar que ha poseído un bien en forma constante, pacífica, pública de buena fe y a nombre propio como es el caso del requirente.

CONSIDERANDO: Que en el presente caso se han satisfecho todos los requisitos establecidos por la ley y no habiendo presentado objeción la Procuraduría General de la Nación, es procedente dictar la resolución que en derecho corresponde.

Fundamento de los artículos: xx del Decreto 54 – 77.

POR TANTO: Con base en lo considerado, medios de prueba ofrecidos, apartados y diligenciados y leyes citadas, y habiéndose recabado las pruebas y oído a la Procuraduría General de la Nación, al resolver DECLARO: I) Que es fundada la TITULACION SUPLETORIA DE BIEN INMUEBLE URBANO PENDIENTE DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, UBICADO EN LA QUINTA CALLE TRES GUION CUARENTA Y CINCO DE LA ZONA TRES DE SAN MARCOS, y en tal virtud se autoriza proceder a la inscripción en el Registro General de la Propiedad de Quetzaltenango, II) en consecuencia se declara que la extensión física que efectivamente corresponde al área del inmueble urbano es de cuatrocientos metros cuadrados, siendo las colindancias reales y correctas: AL NORTE: veinte metros lineales con la quinta calle de la zona tres de esta Ciudad, AL SUR: veinte metros lineales con el inmueble propiedad del señor JOSE FERNANDO OCHOA LOPEZ, AL ORIENTE: veinte metros lineales con el inmueble propiedad de la señora ANGELA MARIA CIFUENTES LOPEZ,, AL PONIENTE: veinte metros lineales con el inmueble propiedad de la señora LUISA MARIA BARRIOS FUNES. Con base en lo anterior promueve las presentes diligencias a efecto de que se tittle supletoriamente el bien inmueble urbano. III) Para los efectos legales compúlsese testimonio del presente auto y remítase su duplicado al Registro General de la Propiedad de Quetzaltenango con su plano de registro, para la inscripción registral, correspondiente y remítase los avisos a la Sección de tierras de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Publicas, y al departamento de Catastro Municipal de esta Ciudad. IV) Remítase el expediente fenecido al Director del Archivo General de Protocolos para su guarda, cuidado y conservación.

NOTIFIQUESE. -----

BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil**. Tomo II volumen 2º.

ÁLVARADO SANDOVAL, Ricardo y GRACIAS GONZALEZ, José Antonio. **Jurisdicción Voluntaria**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 2009.

BONNECASE, J. (1997) **Tratado Elemental de Derecho Civil**. Paris, Editorial Harla.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil**. Editora Estudiantil Fenix, Cooperativa de Ciencia Política R. L. Universidad De San Carlos De Guatemala, Guatemala 1996.

CABAÑELAS DE TORRES, G. (2008) **Diccionario Jurídico Elemental**.

CABAÑELAS, G. (1998) **Diccionario de Derecho Usual**. Buenos Aires, Editorial Magna Terra.

GRACIAS GONZÁLEZ, José Antonio. **Jurisdicción Voluntaria**. Editora Estudiantil Fénix.

MADRAZO MAZARIEGOS, Sergio y Danilo. **Compendio de derecho civil y procesal**. Editorial Magna Terra.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción Voluntaria Notarial**. Infoconsult Editores.

OSSORIO Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, sociales y políticas**.

RONCERO, P. (1993) **Derecho Civil, parte general**. Valencia, Editorial Espasa.

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos. **Derecho Civil I**. Editora Rockmen. (s.e.) Guatemala, (s.e.).

LEGISLACIÓN

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Emitido por el Jefe de gobierno, Decreto ley 106, 1963, de la República de Guatemala.

Código de Notariado. Congreso de la República de Guatemala Decreto número 314, 1946.

Código Procesal Civil y Mercantil. Jefe de Gobierno, Decreto Ley 107, 1964, de la República de Guatemala.

Ley de Titulación Supletoria. Decreto 49-79, 1979, del Congreso de la República de Guatemala.

Ley de Transformación Agraria. Decreto 1551, del Congreso de la República de Guatemala.

Ley Organismo Judicial. Decreto 2-89, 1989, del Congreso de la República de Guatemala.

Ley Reguladora de las Reservas de la Nación. Decreto 35-73, 1973, del Congreso de la República de Guatemala.

Ley del Registro de Información Catastral. Decreto 41-2005, 2005, del Congreso de la República de Guatemala.