

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



**FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA ILEGALIDAD DEL CARÁCTER
VINCULANTE DEL DICTAMEN EMITIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL
DE LA NACIÓN DENTRO DE LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA**

NATALY AHARÁ YIRÉ GARCÍA AGREDA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2014

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

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA ILEGALIDAD DEL CARÁCTER VINCULANTE
DEL DICTAMEN EMITIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN
DENTRO DE LAS DILIGENCIAS DE 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

NATALY AHARÁ YIRÉ GARCÍA AGREDA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Noviembre de 2014

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

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Mario Roberto Méndez Alvarez
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO: Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL
EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente: Lic. Juan Ramiro Toledo Alvarez
Vocal: Licda. Anabella del Rosario Orellana Reyna
Secretario: Lic. Luis Emilio Orozco Piloña

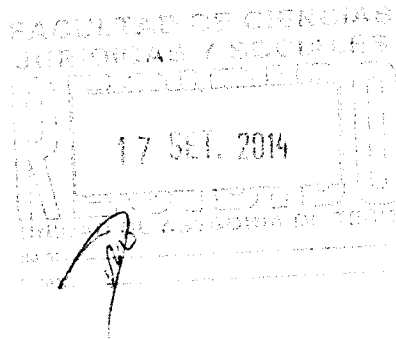
Segunda fase:

Presidente: Lic. Estuardo Abel Franco Rodas
Vocal: Licda. Ana Reyna Martínez Antón
Secretaria: Licda. Dilia Augustina Estrada García

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

Chimaltenango, 17 de septiembre de 2014

Doctor
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



En atención a la providencia de Unidad de Asesoría de Tesis, se me nombró Asesor de Tesis de la Bachiller Nataly Ahará Yiré García Agreda, quien se identifica con el carne estudiantil 200816017, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: **"FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA ILEGALIDAD DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL DICTAMEN EMITIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN DENTRO DE LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA"**, habiendo asesorado el trabajo recomendado, me permito hacer de su conocimiento que considero adecuado el contenido y la forma de la tesis a partir de lo siguiente:

DICTAMEN:

- a) Al recibir el nombramiento establecí comunicación con la Bachiller Nataly Ahará Yiré García Agreda, para asesorar en el plan de investigación y definir el procedimiento que debía seguir para obtener la información necesaria para someter a discusión la hipótesis planteada y alcanzar los objetivos establecidos.
- b) Durante el acompañamiento del trabajo, la Bachiller Nataly Ahará Yiré García Agreda, manifestó empeño y dedicación para realizar cada uno de los temas que comprende la tesis, utilizando de manera científica los métodos analítico, sintético, deductivo y las técnicas de la investigación bibliográfica y documental, lo cual se ve claramente reflejado en sus conclusiones, recomendaciones, así como en la bibliografía que utilizó para elaborar su informe final de tesis.

B

LIC. SAUL ORLANDO RECINOS VASQUEZ
ABOGADO Y NOTARIO
4ª. Calle 4-108 zona 3, Chimaltenango, Chimaltenango
Teléfonos: 53974738 y 55957327

c) Su fundamentación científica permite evidenciar de manera justificada la congruencia de los distintos capítulos, especialmente los que se relacionan con las consideraciones concernientes al derecho a la propiedad establecidas en la doctrina y la legislación guatemalteca.

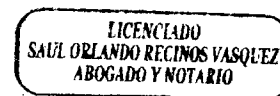
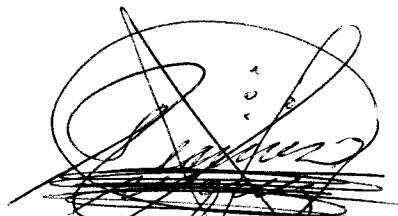
d) A partir de lo planteado, se estima que el tema es de mucha relevancia, puesto que es necesario que los expedientes de procesos voluntarios de titulación supletoria sean tramitados y resueltos con celeridad, debiendo el juez resolver en el plazo establecido en el artículo diez de la Ley de Titulación Supletoria, sin otorgarle carácter vinculante al dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación.

e) Las conclusiones manifiestan que derivado de la interpretación y aplicación arbitraria del juez en las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se hace impostergable la modificación a la Ley de Titulación Supletoria, específicamente en su artículo diez. Las recomendaciones guardan relación con las conclusiones.

f) De igual manera, se encuentra la bibliografía utilizada durante toda la redacción de la tesis es de lo más actualizado y acorde con los contenidos capitulares.

Debido a lo anterior, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud de que el trabajo de tesis de mérito cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del normativo para examen público de tesis, para ser sometido a la revisión del señor revisor y continuar el trámite de rigor.

Atentamente



LIC. SAUL ORLANDO RECINOS VASQUEZ
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 9790



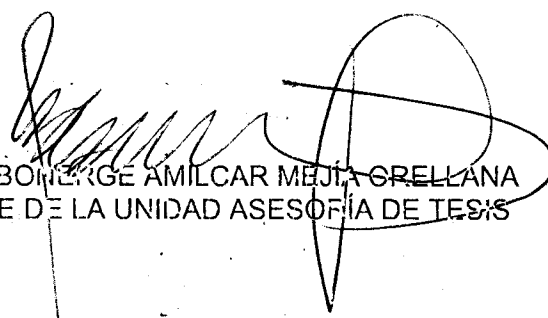
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

4

UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 18 de septiembre de 2014.

Atentamente, pase a el LICENCIADO VICTOR RAÚL ROCA CHAVARRÍA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante NATALY AHARA YIRE GARCIA AGREDA, intitulado: "FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA ILEGALIDAD DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL DICTAMEN EMITIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN DENTRO DE LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir 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, el cual establece: "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".


DR. BONIFERGE AMILCAR MEJÍA GRELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
BAMO/iy.



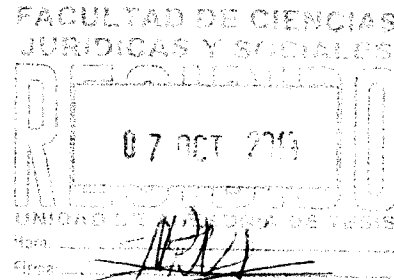


\$

LIC. VICTOR RAÚL ROCA CHAVARRIA
ABOGADO Y NOTARIO
4ª. Calle 4-108 zona 3, Chimaltenango, Chimaltenango
Teléfonos: 52154148, 54803811

Chimaltenango, 07 de octubre de 2014

Doctor
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



De acuerdo al nombramiento emitido por esa Jefatura, con fecha dieciocho de septiembre del año dos mil catorce, fui nombrado REVISOR de tesis de la Bachiller Nataly Ahará Yiré García Agreda, quien se identifica con el carne estudiantil 200816017, de quien en forma expresa declaro no ser pariente dentro de los grados de ley. Habiendo revisado el trabajo recomendado, me permito hacer de su conocimiento que considero adecuado el contenido y la forma de la tesis a partir de lo siguiente:

- a) **Del título de la investigación:** La Bachiller Nataly Ahará Yiré García Agreda, sometió a mi consideración la tesis titulada **“FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA ILEGALIDAD DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL DICTAMEN EMITIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN DENTRO DE LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA”**, para la revisión del caso. Examinando el tema se llegó a la conclusión, tanto del suscrito, como de la estudiante citada, que no debe modificarse el nombre propuesto para la tesis, por encontrarlo adecuado al plan de investigación.
- b) **Opinión con respecto al contenido científico y técnico de la tesis:** El trabajo se revisó, se hicieron las recomendaciones, ampliaciones y modificaciones al mismo, las que fueron atendidas y llevadas a cabo por la ponente, sobre todo se adecuó a los aspectos legales que se regulan en la materia; respetamos en todo momento el criterio de la sustentante, además se revisó la concordancia de la investigación con las conclusiones y recomendaciones, a las que arribó la Bachiller García Agreda. La tesis abarca un tema sumamente sensible e importante para la realidad guatemalteca actual, siendo de mucha incidencia académica en cuanto a la Titulación Supletoria, se refiere.
- c) **Con respecto a la metodología y técnicas de investigación utilizadas:** En cuanto al método y técnicas utilizadas en esta tesis, la ponente utilizó correctamente los métodos inductivo y deductivo



A

LIC. VICTOR RAÚL ROCA CHAVARRIA
ABOGADO Y NOTARIO
4ª. Calle 4-108 zona 3, Chimaltenango, Chimaltenango
Teléfonos: 52154148, 54803811

en su redacción y al estructurar los temas tratados dentro de la misma, y, en su momento, el método analítico en los capítulos finales sobre todo, en los cuales claramente expone las ideas conclusivas de la investigación. Se revisó también la correcta utilización de las técnicas directas e indirectas al momento de depurar los datos de la tesis en mención. En el trabajo se utilizó la metodología adecuada para una investigación científica.

d) **De la redacción utilizada:** Se recomendaron cambios estructurales y de forma en cuanto a la redacción se refiere, a lo que la sustentante respondió realizando los cambios necesarios, para que la tesis respondiera a las exigencias gramaticales y ortográficas respectivas, y de esa manera el presente trabajo pueda ser sometido a consideración de un Tribunal Examinador.

e) **Con respecto a la contribución científica:** La tesis tiene aspectos realistas y acordes a nuestra vivencia actual, también tiene aspectos científicos que apoyan y contribuyen a lo planteado; son la base de sustentación del aspecto científico contenido especialmente en los últimos capítulos.

f) **De las conclusiones y recomendaciones:** Las conclusiones están acordes a las ideas derivadas del contenido temático. Las recomendaciones son el resultado lógico plasmado en el trabajo de investigación.

g) **De la bibliografía:** La misma es amplia y fue consultada según se pudo corroborar por parte del suscrito. Las obras, textos y leyes consultadas reflejan el interés que la sustentante tuvo al hacer el planteamiento citado.

En conclusión, al haberse atendido las sugerencias y observaciones señaladas por el infrascrito Revisor; al haberse cumplido con lo solicitado y establecido en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, así como, del Examen General Público, resulta procedente aprobar el trabajo de tesis planteado y, en consecuencia en mi calidad de **REVISOR**, procedo a dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE** aprobando el trabajo de tesis elaborado, debiendo seguir el trámite administrativo legal correspondiente.

Atentamente



LIC. VICTOR RAÚL ROCA CHAVARRIA
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 3,863



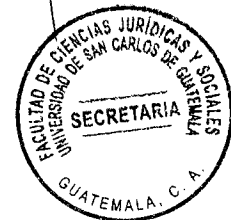
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 27 de octubre de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante NATALY AHARÁ YIRÉ GARCÍA AGREDA, titulado FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA ILEGALIDAD DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL DICTAMEN EMITIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN DENTRO DE LAS DILIGENCIAS DE 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.

BAMO/iyf.



Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

A DIOS: Gracias amoroso padre, por haber inspirado el presente trabajo. Sin tu incondicional bendición esta meta no sería posible. A ti mi mas grande agradecimiento y mi amor.

A MI ABUELITA: Berta Alicia Morales por ser mi gran apoyo y mejor amiga. Gracias por cada momento juntas y por las risas que compartimos. Te quiero mucho.

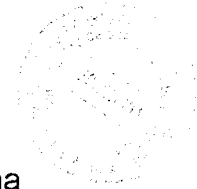
A MIS PADRES: Walter Rolando García y Wanda Liny Siloneth Agreda Morales. Gracias por sus enseñanzas, su apoyo y su amor. Son las personas que mas admiro. Gracias a ustedes soy una mejor persona cada día, me siento muy orgullosa de ser su hija. Los quiero mucho.

A MIS HERMANAS: Gabriela Alejandra y Mónica Andrea por ser mis compañeras de alegrías e incondicionales amigas. Ustedes son una parte esencial de mi, estaremos juntas siempre.

A MIS FAMILIARES: En especial a mi sobrina Sofía Alejandra por ser mi inspiración, a mis primitos Rodrigo Giovanni y Byron Alejandro por alegrarme siempre, para ustedes que esto sea un estímulo para seguir adelante. A mi tío Byron Giovanni Agreda Morales por tu sincero apoyo, cariño y guía en mi vida. A Telma Consuelo Morales Orellana por su cariño y oraciones.

Abuelito Checha, Abuela Lucía y Tía Marta.

A MIS AMIGOS: A cada uno por nombre, muchas gracias por su apoyo y sincera amistad. A ustedes con mucho cariño y aprecio.



A MIS CATEDRÁTICOS:

Por su dedicación a formar profesionales con una visión clara del objetivo primordial de tan noble profesión.

A MI ASESOR Y REVISOR:

Saul Orlando Recinos Vasquez y Victor Raul Roca Chavarria. Por su puntual y desinteresada ayuda en los últimos pasos de mi carrera, por su calidad humana y profesional al guiarme en este trabajo de tesis.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:

En especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por permitirme la educación superior al egresar de esta noble casa de estudios.

ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. La propiedad	1
1.1 Concepto doctrinario jurídico	3
1.2 El derecho de propiedad	6
1.2.1 El derecho de propiedad un derecho esencial del hombre	8

CAPÍTULO II

2. Modos de adquirir la propiedad	13
2.1. Modos originarios	13
2.2. Modos derivativos	13
2.3. Clasificación de los modos derivados de adquirir la propiedad	14
2.4. Clasificación de los modos originarios de adquirir la propiedad	15
2.4.1. La ocupación	15
2.4.2. La accesión	16
2.4.3. La usucapión	17
2.4.3.1. Antecedentes históricos	17
2.4.3.2. Concepto	19
2.4.3.3. Clases	19
2.4.3.3.1. Prescripción adquisitiva	20
2.4.3.3.2. Prescripción extintiva	20
2.4.3.4. Tipos de prescripción adquisitiva	21
2.4.3.4.1. Prescripción adquisitiva ordinaria	21
2.4.3.4.2. Prescripción adquisitiva extraordinaria	21



	Pág.
2.4.3.5. Elementos	22
2.4.3.5.1. Elemento personal	22
2.4.3.5.2. Elemento real	24
2.4.3.5.3. Elemento formal	25
2.5. La posesión	26
2.5.1. Procedencia	26
2.5.2. Concepto	26
2.5.3. Elementos de la posesión	28
2.5.3.1. El corpus	28
2.5.3.2. El animus	28
2.5.4. Clasificación de la posesión	28
2.5.5. Requisitos de la posesión	31
2.6. Protección legal de la posesión	33
2.7. Usucapión o prescripción positiva o adquisitiva	34
2.7.1. Casos en que no corre la prescripción	35
2.7.2. Interrupción de la prescripción	36

CAPÍTULO III

3. La titulación supletoria	37
3.1. Evolución histórica de la tenencia de la tierra	39
3.1.1. Época pre-colonial	39
3.1.2. Época colonial	40
3.1.2.1. Régimen de propiedad territorial	40
3.1.3. Época independiente	43
3.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria	46
3.2.1. Clasificación de la titulación supletoria	51

	Pág.
3.2.1.1. Titulación ordinaria	51
3.2.2. Titulación supletoria	52
3.3. Mecanismos para regular la posesión de bienes inmuebles	52
3.4. Bienes que se prohíbe titular	53
3.5. Las diligencias voluntarias de titulación supletoria	54
3.6. Trámite de la titulación supletoria según el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria	55
3.6.1. Solicitud o escrito inicial	56
3.6.2. Primera resolución	57
3.6.3 Notificación del interesado y de los colindantes	58
3.6.4. Declaración de testigos	58
3.6.5. Informe municipal	58
3.6.6. Publicación de las diligencias de titulación supletoria	59
3.6.7. Oposición	60
3.6.8. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación	61
3.6.9 Resolución final o auto aprobatorio	61
3.6.10. Impugnaciones	62
3.6.11. Inscripción del auto aprobatorio de titulación supletoria	63
3.6.12. Revisión y nulidad de la titulación supletoria	63
3.7. Responsabilidad penal	64

CAPÍTULO IV

4. Fundamentos Jurídicos de la ilegalidad del carácter vinculante del dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación dentro de las diligencias de Titulación Supletoria	67
4.1 Jurisdicción de la Procuraduría General de la Nación	70
4.2 Número ilimitado de audiencias a la Procuraduría General de la Nación ...	77



	Pág.
4.3 Principios filosóficos de la Ley de Titulación Supletoria	84
4.4 Violación a principios procesales	85
CONCLUSIONES	95
RECOMENDACIONES	97
BIBLIOGRAFÍA	99

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de tesis consiste en un estudio analítico en el cual se ha considerado la problemática jurídica en la que se ha visto inmerso el ordenamiento jurídico guatemalteco, el dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación, en materia de titulación supletoria es un dictamen obligatorio, en virtud que la ley obliga al juez a conferirle audiencia a la institución para que ésta se pronuncie, pero en ningún momento obliga al juez para que resuelva conforme al contenido del dictamen que ésta emita, no es vinculante, este tipo de dictamen únicamente existe en la doctrina; al contrario, la ley manda al juez que con la contestación o sin la contestación de la Procuraduría General de la Nación, resuelva las diligencias a través de un auto en el que apruebe o impruebe la titulación supletoria.

Muchos de los expedientes fueron iniciados hace varios años, sin que se vea el avance de los mismo, convirtiendo tales diligencias en proceso tardíos y onerosos, es decir, se necesita rapidez en su tramitación.

Los objetivos primordiales de la investigación son: Satisfacer las necesidades de las personas como un medio para legitimar sus derechos posesorios. Brindar celeridad en la tramitación del proceso voluntario de titulación supletoria, los jueces habrán de resolver dentro del plazo establecido en la ley, con la contestación de la Procuraduría General de la Nación o sin ella. Brindar seguridad jurídica respetando la independencia judicial. Proponer ideas y argumentos basados en la realidad que aporten beneficios tanto a los Juzgados de Primera Instancia Civil, a la Procuraduría General de la Nación y a las personas interesadas en el tema.



Representó un elemento importante la hipótesis planteada, ya que se comprobó que la legislación existente respecto a la materia en el ordenamiento jurídico guatemalteco es insipiente, ineficaz y desactualizado en materia de derecho titulación supletoria y se vioientan los fundamentos jurídicos que la sustentan.

El presente trabajo de tesis, consta de cuatro capítulos, el primero desarrolla los aspectos más generales de la propiedad; el segundo capítulo, concerniente a los modos de adquirir la propiedad; el tercer capítulo se refiere a la titulación supletoria; finalmente, el cuarto capítulo, contiene un análisis de los Fundamentos Jurídicos de la ilegalidad del carácter vinculante del dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación dentro de las diligencias de Titulación Supletoria.

Los métodos de investigación empleados en la elaboración del presente trabajo fueron: el método deductivo utilizado con el objetivo de obtener a partir de los conceptos más generales razonamientos concretos determinantes de las conclusiones y recomendaciones arribadas. Por otra parte, se utilizó el método analítico, que permitió la descomposición del derecho a la propiedad en sus partes, con el objetivo de hallar su esencia, auxiliado del método sintético que permitió la integración del todo descompuesto en el análisis para formar un nuevo conocimiento. Las técnicas de investigación empleadas han sido la investigación bibliográfica y la documental, las cuales han favorecido la obtención de la información que base del marco teórico del trabajo que se expone.

CAPÍTULO I

1. La propiedad

Es 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.

Precisa conocer el significado etimológico de la palabra propiedad la cual, proviene de la voz latina *propietas*, derivada de *propium* que significa, lo que pertenece a una persona o es propio de ella; palabra que a su vez procede de *prope*, denotando cierta unión o adherencia que supone: 1. La exclusividad, pues lo que ésta unido o adherido a una persona no lo está a otra; y, 2. La relación de inferior a superior, en que se encuentra lo unido con el sujeto en quien radica. La etimología orienta a concluir que la propiedad es una relación en que se encuentran las cosas con las personas, consistente en la adherencia moral de las primeras a las segundas, de un modo exclusivo, para servir a los fines de ellas. No hay aquí sino una aplicación del concepto general y filosófico de la voz propiedad en el sentido de cualidad y de relación de los seres.¹

Para el jurista Guillermo Cabanellas la propiedad no es más "que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad".

¹ Puig Peña, Federico, Compendio de derecho civil español. Pág. 470.

Según la definición dada el jurista venezolano-chileno Andrés Bello en el artículo 582 del Código Civil de Chile, el derecho de propiedad consiste en: "El derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad".

El Diccionario Ideológico de la Lengua Española en sentido general señala en relación al vocablo propiedad que: "dicho término implica dos acepciones predominantes, una de ellas, la que estima que la propiedad es el derecho a poseer una cosa y a disponer libremente de ella y la segunda de estas acepciones establece que por propiedad debemos entender la "Cosa sobre la que recae este Derecho, sobre todo si es inmueble o raíz".²

Para los efectos del presente trabajo prescindiré de consideraciones filosóficas sociológicas de la institución pues alrededor de ellas existen diferentes corrientes y consideraciones de alto nivel, que no son objeto del mismo y me concretare brevemente a la propiedad como concepto jurídico y como derecho reconocido en la legislación guatemalteca.

² Diccionario Ideológico de la Lengua Española, pág. 683.

1.1 Concepto doctrinario jurídico

El Código Civil en su artículo 464 define a la propiedad como: 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 propiedad también se define diciendo que: "En general cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Facultad de gozar o disponer ampliamente de una cosa, objeto de ese derecho de dominio".³

Para algunos tratadistas, el vocablo propiedad debe ser dividido en dos acepciones atendiendo a la amplitud o limitación con que lo comprendamos, siendo por ello que tenemos una concepción en sentido amplio o *latu sensu* y otra en sentido estricto o *stricto sensu*. "Desde el punto de vista amplio, también existen varias formas de considerar el derecho de propiedad; una de estas es la que lo concibe como un Derecho absoluto sobre bienes en general, entre los cuales se comprenden, no sólo las cosas corporales, sino también las incorporales o inmateriales; mientras que la significación varía para algunos otros, pues es solo un derecho general sobre las cosas que no tiene este carácter; y por último para otros es un derecho absoluto sobre cosas corporales, en el que se comprenden, no todas las relaciones de la persona con las cosas materiales, sino solo las que dan lugar al derecho pleno o dominio y a los demás derechos reales."⁴

³ Cabanellas, Guillermo, Diccionario de derecho usual. Pág. 320.

⁴ Milla Carrales, Ovidio Ernesto. El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico guatemalteco. pág. 2

En sentido estricto, considerado más técnico, se dice que la propiedad es un derecho pleno y general sobre cosas corporales, singulares, íntegras y específicas.

Valverde, citado por Puig Peña, no orientando sus definiciones hacia la consideración general y abstracta del derecho de dominio, definió el derecho de propiedad diciendo que es: "El vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la Ley o la concurrencia de derechos de otro"⁵, en relación a la definición anterior, Fairen también citado por Puig Peña señala que "solo la tendencia abstracta propone una definición a todas formas de propiedad y precisamente por su carácter abstracto y desmesurada extensión, sus definiciones no dicen nada".⁶

Puig Peña indica que: Aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad sin más limitaciones que las que las leyes establecen o autorizan.

Las definiciones anteriores vertidas por los tratadistas y el reconocimiento legal del concepto, lo revisten de las cualidades que el derecho de propiedad otorga, siendo éstas en sentido general las siguientes: El derecho de usar, el derecho de gozar y el derecho de disponer.

⁵ Ob. Cit., Pág 45.

⁶ Ibid.. Pág. 45-46.

El primero de estos elementos dota al derecho de propiedad de la facultad de usar la cosa para servirse de ellas y emplearlas en un uso susceptible de renovación. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses y de acuerdo con la función social del derecho, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.

El segundo elemento que constituye esta relación, es el de gozar la cosa o bien objeto de la propiedad, esto es, de hacer de ella lo que mejor nos parezca; de mudar su forma, de hacer toda actividad que podamos llevar a cabo siempre y cuando no se oponga a las leyes o perjudique a terceros. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención, sean estas periódicas, de carácter extraordinario o de naturaleza especial, los frutos pueden ser naturales o civiles. Los frutos naturales son aquellos que la cosa produce natural o artificialmente sin detrimento de su sustancia. Los frutos civiles están constituidos por aquellas sumas de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso o goce de la cosa. Incluyendo dentro de esa facultad la posibilidad de oponernos a cualquiera que pretenda ejercitar alguno de estos derechos, es decir que el goce de propiedad existe entre el propietario y la cosa, independientemente de toda otra persona.

Finalmente, la tercera característica o elemento es el derecho de libre disposición de la cosa, el propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominio (poder de hecho y voluntad de posesión), puede disponer de su derecho real (disposición

jurídica): así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla y, en general, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona; o incluso renunciar al derecho o abandonar la cosa, que pasaría a ser *res nullius*. Son también actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca.

“Son precisamente estas tres facultades las que han dado lugar también el desenvolvimiento de caracteres dentro del derecho de propiedad tales como la perpetuidad, el exclusivismo y la ilimitación, los que forman parte del concepto mismo que ha venido a ser analizado por el derecho que reconoce la realidad social del hombre, establece la existencia no de uno o varios hombres, aisladamente considerados, si no que uno o varios en función de una comunidad, establece las normas de conducta que sean más convenientes para todos incluida en este aspecto la relativa a la propiedad, pues no solo se preocupa por el establecimiento de normas para garantizar el nacimiento de nuevos derechos a favor de los demás, sino que también, tiende a garantizar los ya existentes.”⁷

1.2 El derecho de propiedad

Constitucionalmente el derecho de propiedad inicia en la Carga Magna emitida el 11 de marzo de 1945, la que en su Artículo 90 establece que el Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social sin más limitaciones que las

⁷ Milla Carrales, Ob. Cit. Págs. 4 y 5.

determinadas por la ley por motivos de necesidad o interés público, utilidad por interés nacional.

El dos de febrero de 1956 se promulgó una nueva constitución en la que su Artículo 124 regula que se garantiza la propiedad privada el Estado debe asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de su bienes, sabemos que esta constitución fue antirrevolucionaria.

El 15 de septiembre de 1965 se emitió una nueva constitución en la que se establece en su Artículo 69 que se garantiza la propiedad privada cabe señalar que esta norma es muy escueta, por último tenemos que en la actual Constitución Política de la República, promulgada en el año de 1985, se regula el derecho de propiedad en su Artículo 39 el cual establece que: "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".

Joaquín Barceló en relación al derecho de propiedad manifiesta: "El origen del derecho de propiedad no lo es por su origen histórico, es decir, por sus primeros inicios en el tiempo ni por las modalidades que pueda haber adoptado en épocas remotas, sino por las razones en virtud de las cuales el hombre se arroga un derecho de propiedad sobre *las cosas. La propiedad es una institución exclusivamente humana: ni los animales ni*

los dioses poseen bienes en sentido estricto. Los animales podrán tener territorios que cuidan celosamente, así como los antiguos dioses griegos tenían jurisdicciones cuyos límites no podían sobrepasar, pero estos espacios de acción no poseen el carácter de ser enajenables que es distintivo de la propiedad humana de bienes”.⁸

El citado maestro explica que la equivocidad de la propiedad como cosa o como derecho se explica fácilmente si se atiende al carácter de relación que caracteriza a este concepto. No existe cosa legítimamente poseída si no hay un derecho de propiedad sobre ella, ni tampoco derechos de propiedad si no hay cosas que puedan legítimamente poseerse.

En consecuencia, la propiedad como cosa y la propiedad como derecho tienden a confundirse en el uso lingüístico.

A nuestro parecer compartiendo el criterio de Milla Carrales al hablar de propiedad como un derecho jurídicamente protegido, debemos hacerlo partiendo de la idea de que a ella nos referimos como un hecho necesario e indispensable que, bajo formas distintas, se han producido y se seguirán produciendo en todos los tiempos. Pues a lo largo de la historia en su esencia ha sido una institución protegida primero por la religión y después por las leyes; con la diferencia de que en estas últimas habría de suceder una diversidad atendiendo a los principios en que cada pueblo la fundamentara.

⁸ Barceló, Joaquín. Ensayo acerca del fundamento de la propiedad, Pág. 266.

En tal sentido diremos que el derecho de propiedad es la potestad de utilizar todos los servicios de un bien, salvo las excepciones que supongan la existencia de otros derechos sobre el mismo.

1.2.1. El derecho de propiedad un derecho esencial del hombre

Primordialmente se dice que el derecho de propiedad es un derecho esencial del hombre, en virtud de que los derechos son genuinamente humanos. Solo las personas físicas y las personas jurídicas, en cuya base hay personas físicas, pueden ser sujetos de derechos subjetivos.

El derecho de propiedad es considerado parte del ius cogens, que son aquellas normas internacionales de carácter imperativo o taxativo que ningún Estado, grupo o individuo puede contrariar, transgredir, destruir o cambiar. Tales normas de derecho imperativo son diferentes a las dispositivas, las cuales pueden cambiarse mediante tratados. La noción ius cogens deriva del Derecho Natural y tuvo una impronta divina en su origen, que luego se derivó a una noción racional en la Ilustración. El Estatuto de Roma de la Corte Penal Internacional tipifica varios crímenes contra la propiedad. Hoy en día se ha positivizado en la Convención de Viena y en las Constituciones.

¿Pero que son los derechos humanos?, al respecto el licenciado Gerardo Prado comentando la definición del profesor Gregorio Peces- Barba, explica: "Los derechos humanos son derechos naturales pero éstos deben ser protegidos por el sistema

jurídico de un Estado, ya no se trata pues, de derechos que nacen antes de la formación del Estado sino que deben ser protegidos por este”.⁹

El derecho de propiedad como un derecho esencial, encuentra su fundamento principal en el hecho de que el derecho de propiedad como garantía constitucional se encuentra regulado dentro de lo que en la ciencia constitucional denominamos parte dogmática de la Constitución, es decir que se encuentra colocado dentro de aquella parte de la Constitución que según la doctrina tiene por finalidad definir “los derechos fundamentales del individuo, el sujeto de la soberanía y el ideal político del Estado.”¹⁰

Toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de los bienes que haya adquirido legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida.

Este conjunto de derechos fundamentales, viene a ser complemento necesario a la doctrina que sigue nuestra actual carta magna, la cual considera que “en el hombre existen una serie de cualidades que lo distinguen de todos los demás seres del Universo y que por tener esas cualidades específicas distintivas si así lo queremos, es posible aplicarle ese calificativo de tratarse precisamente de una persona”.¹¹

⁹ Derecho constitucional., Pág. 64.

¹⁰ Kestler, Maximiliano. introducción a la teoría constitucional guatemalteca, pág. 23

¹¹ Milla Carrales, Ob. Cit. Pág. 60.

Se dice que la Constitución Política de la República de Guatemala sigue la doctrina de considerar a todo hombre como una persona humana y el concepto que todo ello conlleva, por el hecho de que en su contenido se establecen y reconocen las dos cualidades elementales del hombre; la vida y la libertad. De ese derecho a la vida, se derivan uno tras otro todos los demás derechos de la persona humana, y de la libertad se deriva el hecho de que la vida del hombre tiene una cualidad que le corresponde con exclusión de los demás seres del universo, es una vida libre.

Soy de la opinión que la garantía de propiedad preceptuada en la Constitución, reconoce que el derecho de propiedad se deriva de la esencia propia de la persona, que como tal necesita de un conjunto de bienes de los cuales no puede prescindir y que por su misma naturaleza de bienes también son objeto de apropiación individual, siendo de esta manera que la Constitución Política guatemalteca abre la posibilidad para que cada persona pueda alcanzar, dentro de sus posibilidades, el mayor grado de seguridad y de independencia por medio de la apropiación particular de los bienes que, como tal, necesita para sí mismo y para su familia.

La garantía de propiedad deriva de la esencia misma del ser humano porque el hombre como persona es la raíz que caracteriza y dignifica todo su ser. En ese sentido se dice que la persona significa aquello que es perfectísimo en toda la naturaleza, por ello para poder comprender lo que es el hombre, debemos comprender lo que es fundamental del ser humano, es decir que es persona.

La afirmación de que el derecho de propiedad es un derecho esencial del ser humano, encuentra su fundamento constitucional en el Artículo 39 el cual establece: "se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana".

Al señalar la Carta Magna que el derecho de propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana, establece la conformidad y concordancia que existe con el espíritu constitucional de hacer una sociedad fuerte y vigorosa en su desarrollo, para lo cual debemos tener en cuenta que ello se debe principalmente a la fuerza de acción que como consecuencia de la incondicionalidad de sus derechos individuales debe tener cada ciudadano.

CAPÍTULO II

2. Modos de adquirir la propiedad

Los modos originarios de adquirir la propiedad son los actos jurídicos o hechos de carácter legal que tiene por objeto o dan como resultado la adquisición del derecho de propiedad, hacen surgir el dominio sobre un determinado bien, estos modos se clasifican en: modos originarios y modos derivativos o derivados.

2.1. Modos originarios

Los modos originarios tienen lugar cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin que exista una relación jurídica con el anterior propietario, por ejemplo en la ocupación, la accesión o la usucapión.

2.2. Modos derivativos

Los modos derivativos son los que tienen lugar cuando pre existiendo la propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica tales como la donación o la compraventa.

2.3. Clasificación de los modos derivados de adquirir la propiedad

Los modos derivados de adquirir la propiedad se clasifican en: Mortis Causa o Entre Vivos a título universal, a título particular, a título gratuito y a título oneroso.

Mortis Causa:

También llamado por causa de muerte, tiene lugar cuando los efectos jurídicos de la transmisión de dominio surgen a partir del fallecimiento de quien trasmite el dominio.

Entre vivos:

En este caso los efectos jurídicos de la transmisión de dominio tienen lugar en vida del enajenante y del adquirente.

A título universal:

Tiene lugar cuando el enajenante transmite su patrimonio como un todo o bloque económico, en este caso se le conoce como herencia.

A título particular:

Tiene lugar cuando se transmiten bienes específicos o determinados, ya sea en vida de las partes, compra venta, donación, legado o mortis causa.

A título gratuito:

Cuando surge la transmisión del dominio como una mera liberalidad patrimonial de su titular sin que exista una prestación por parte del adquirente, ejemplo una donación.

A título oneroso:

Cuando el que recibe la transmisión del dominio, a cambio entrega una mera contra prestación que puede ser el dinero precio o en especie permuta.

2.4. Clasificación de los modos originarios de adquirir la propiedad

Al tema que ocupa es de suma importancia la clasificación de los modos originarios de adquirir la propiedad, pues dentro de ellos se encuentra la usucapión o prescripción adquisitiva y tienen lugar cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin que exista una relación jurídica con el anterior propietario, los que se pueden clasificar en ocupación, accesión y usucapión.

2.4.1. La ocupación

Es un modo originario de adquirir la propiedad de bienes muebles o semovientes que no pertenecen a nadie. La persona se apropia de los denominados res nullíus que son

aquellas cosas que no tienen dueño, ya sea porque éste se ignore, porque los haya perdido o los haya abandonado.

En la antigüedad la ocupación recaía en los bienes inmuebles, en la actualidad en cambio es prohibida con relación a los bienes inmuebles considerándose incluso como delito, conforme al Artículo 256 del Código Penal. La razón por la que no se pueden ocupar los bienes inmuebles radica fundamentalmente en el hecho de que aquellos bienes que no se encuentran abandonados se consideran bienes de la nación o inscritos a favor de un particular en el Registro General de la Propiedad.

2.4.2. La accesión

Modo originario de adquirir la propiedad el cual consiste en el derecho que tiene toda persona de hacer suyo todo lo que se incorpore a su propiedad, ya sea de manera natural o artificial, en otras palabras es la facultad que tiene el propietario de una cosa de hacer suyo todo lo que se incorpore a la misma natural o artificialmente.

La accesión se rige por los siguientes principios:

- ❖ Lo accesorio sigue la suerte de lo principal.
- ❖ Nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro.

De conformidad con las leyes la accesión se clasifica en:

- Accesión de inmueble a inmueble: Comprende la mutación de cauce, formación de isla, aluvión y la avulsión.
- Accesión de mueble a inmueble: comprende la siembra, la plantación y la edificación.
- La accesión de mueble a mueble: comprende la confusión con especificación y deducción.

2.4.3. La usucapión

La usucapión es el modo de adquirir el dominio de una cosa a través de la posesión prolongada que se haga de la misma en concepto de dueño, la palabra usucapión etimológicamente proviene del latín usus que se deriva de usucapio que significa usar o poseer y del verbo capere que significa tomar o adquirir, de lo anterior se colige que la posesión es la base de este modo de adquirir la propiedad, por lo que analizaremos brevemente dicha institución.

2.4.3.1. Antecedentes históricos

La usucapión ha sido una figura conocida desde la antigüedad. Su origen se remonta al derecho romano, como consecuencia de la función que hace Justiniano de las figuras denominadas **Usucapio**, que regía el ius civile, y la **praes criptio**, que regía el ius gentium.

En cuanto a los efectos de la usucapión, al poseedor de mala fe, la prescripción no le otorga la propiedad, sino sólo le permite rechazar la acción reivindicatoria y discutir entre actor y demandado la posesión; en cambio al poseedor de buena fe, la prescripción le otorga el carácter de un verdadero propietario, quien podía ejercer acciones reales contra terceros.

Existían dos tipos de criptio: La *praescriptio longi temporis* y la *praescriptio longissimi temporis*.

La *praescriptio longi temporis*, o prescripción de largo tiempo, pero menor que la posterior, regía a los extranjeros y consistía en la defensa que oponía el que estaba en la posición de la cosa durante veinte años, según se tratara de presentes o ausentes, rechazando la reivindicación del auténtico dueño. Posteriormente aparece la figura de la ***praescriptio longissimi temporis***, la cual requería la posesión por treinta o cuarenta años para los supuestos siguiente:

- Cosas robadas;
- Cosas fuera del comercio;
- Posesión sin justo título

2.4.3.2. Concepto

Rejopachi Carrera, expone “la usucapión no es más que un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la Ley”.¹²

La usucapión es una consecuencia de la posesión ejercida previamente durante el tiempo señalado por la Ley, y en virtud de ella la posesión, que es un Estado precario e inseguro, se convierte en Derecho real, generalmente de propiedad”.¹³

Se dirá que la prescripción adquisitiva o usucapión constituye el modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble, en virtud de la posesión prolongada durante el tiempo y condiciones establecidas en la normativa vigente.

2.4.3.3. Clases

Existen dos clase de prescripción; La prescripción adquisitiva o positiva, y la prescripción extintiva.

¹² Análisis comparativo de la titulación supletoria regulada en el decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y la titulación supletoria especial regulada en el decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral. Pág. 022.

¹³ Ibid

2.4.3.3.1. Prescripción adquisitiva

Como su nombre lo indica, es una clase de prescripción por medio de la cual se adquiere la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo. Se basa en la adquisición de un derecho real fundamentado en la posesión de un bien.

2.4.3.3.2. Prescripción extintiva

Llamada también prescripción negativa o liberatoria, la cual es definida por Guillermo Cabanellas como: "El modo de extinguirse los derechos patrimoniales por no ejercerlos su titular durante el lapso determinado en la ley".¹⁴

Es decir que en esta clase de prescripción se pierden los derechos de los cuales se es titular por la pasividad, inactividad o el silencio del titular del derecho al dejar pasar el tiempo sin hacer uso de las acciones o defensas legalmente establecidas.

Cabe resaltar que tanto en la prescripción adquisitiva como en la prescripción extintiva el elemento temporal es un requisito esencial sin el cual no quedaría asegurada la certidumbre y firmeza del tráfico jurídico.

¹⁴ Ob. Cit., Pág. 286

2.4.3.4. Tipos de prescripción adquisitiva

Doctrinariamente existen dos variaciones o tipos de prescripción adquisitiva: La prescripción adquisitiva ordinaria y la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Atendiendo a la clasificación doctrinaria anterior, algunas legislaciones extranjeras tales como la legislación francesa, española y mexicana, dentro de su ordenamiento jurídico contemplan expresamente estos tipos de prescripción adquisitiva.

2.4.3.4.1 Prescripción adquisitiva ordinaria

La prescripción ordinaria, es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble fundamentado en los supuestos de la existencia de un justo título, posesión de buena fe, de manera continua, pública pacífica y por diez años.

2.4.3.4.2. Prescripción adquisitiva extraordinaria

La prescripción adquisitiva extraordinaria, es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble, condicionando únicamente al supuesto de la existencia de la posesión por un plazo más prolongado.

Este tipo de prescripción es conocido en el derecho francés con el nombre de prescripción treintenaria, a través del cual se puede obtener el dominio de un bien

poseído aún sin la existencia de un justo título ni buena fe, con la única condición de que el bien inmueble o Derecho real se haya poseído durante el plazo de 30 años.

Los tipos de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, coinciden en el supuesto de que el poseedor debe haber poseído el bien por determinado tiempo, con las variantes que en la prescripción ordinaria debe haber existido buena fe y justo título para entrar o poseer, así como la existencia de un período no muy prolongado.

2.4.3.5 Elementos

La usucapión está conformada por el elemento personal, real y formal, elementos sin los cuales quedaría viciada la seguridad y certidumbre jurídica del derecho de propiedad: El objetivo de estos elementos contemplados en la Ley se deriva de la necesidad de evitar que la figura de la usucapión sirva como amparo para el fraude o se convierta en una legitimación del despojo.

2.4.3.5.1 Elemento personal

El elemento personal se encuentra relacionado con la persona, sea ésta o individual, que posee un bien y acude ante un órgano jurisdiccional competente a promover la acción para adquirir su dominio por usucapión.

El asidero legal en nuestra legislación se encuentra en el Artículo 642 del Código Civil, Decreto Ley 106, que establece: “pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título”.

La capacidad a que hace alusión el Artículo 642 del Código Civil se relaciona con la facultad que posee una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí mismo cuando se ha adquirido la mayoría de edad (dieciocho años), o a través de su representante legal en el caso de los menores de edad, los declarados en estado de interdicción y las personas jurídicas.

La excepción a la regulación anterior se encuentra contemplada en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 123, que establece: “Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea Divisoria.(...)”; y en el Artículo 635 del Código Civil Guatemalteco que preceptúa “sólo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de territorios comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que la formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento.

Se consideran guatemaltecos de origen según lo regula en el Artículo 144 de la Constitución Política de la República, “...los nacidos en el territorio de la República de

Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padres o madres guatemaltecos, nacidos en el extranjero”.

La excepción a la premisa “todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad por usucapión” se encuentra limitada a la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras.

Fuera de la limitación anterior cualquier guatemalteco de origen o naturalizado puede adquirir la propiedad de bienes inmuebles por usucapión.

2. 4.3.5.2. Elemento real

El elemento real se relaciona con la aptitud de las cosas para ser poseídas y adquirir su dominio por usucapión. Es por ello que el Artículo 643 del Código Civil establece que “son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombre”.

La excepción a la premisa anterior la encontramos en el Artículo 444 del Código Civil, que establece “Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona y por disposición de la Ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular”.

En relación a las cosas imprescriptibles por su naturaleza, son aquellas que por destino natural pertenecen a todo el mundo y no son susceptibles de apropiación privada, como

el mar, la libertad del hombre y también aquellas que por la naturaleza de su destino, admiten la propiedad privada, pero que están retiradas del comercio y afectadas al uso público, como las calles, los caminos, etc.

Son cosas imprescriptibles por disposición de la Ley:

- Los bienes incorpóreos. Artículo 616 del Código Civil.
- Los bienes de uso común. Artículo 458, 461 del Código Civil.
- Las reservas territoriales del Estado. Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala; Artículo 636 del Código Civil; Artículo 153, 154 y 156 de la Ley de Transformación Agraria.

2.4.3.5.3. Elemento formai

Está conformado por ciertos requisitos o condiciones establecidas en la Ley, sine que non, sería posible obtener el dominio por usucapión. Las cuales se encuentran reguladas en el Artículo 620 del Código Civil, que establece, "que para que la posesión pueda producir el dominio es necesario que reúna las siguientes condiciones: que este fundada en justo titulo, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado en la ley".

2.5. La posesión

Es cuando se ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Sentarse, o estar sentado, sumisión de una cosa en poder de una persona, condición indispensable para el ejercicio efectivo del derecho de propiedad.

2.5.1. Procedencia

La palabra posesión proviene del latín *possessio*, de *sedere* que significa "sentarse o estar sentado" y del prefijo "pos" que refuerza el sentido, de la anterior etimología se desprende que la posesión es la facultad inherente al uso de una cosa.

2.5.2. Concepto

"En sentido amplio la posesión significa la idea de sumisión de una cosa al poder de una persona. Existe posesión cuando se tiene el dominio de una cosa y se puede disponer de ella. De tal forma que la posesión puede interpretarse en varios sentidos, es decir tomar diferentes acepciones. Siguiendo el tratadista Raymundo Salvat, pueden determinarse en la posesión los siguientes conceptos:

- A.** "Como el contenido de un derecho, la posesión resulta como la condición indispensable para el ejercicio efectivo del derecho de propiedad, en caso contrario sería una propiedad no efectiva o lítica. Entre los derechos inherentes

al dominio o propiedad se encuentra la posesión, como la tenencia del bien, la propiedad que no involucra el derecho de posesión de la cosa, significa como manifiesta Salvat, un derecho desprovisto de toda efectividad práctica en tal sentido que la posesión es el contenido de un derecho porque es inherente. Al derecho de propiedad.

B. Como elemento de un derecho, se encuentra que existe posesión en la adquisición de las cosas, al analizar la ocupación se desprende que uno de los elementos que debe concurrir para que la ocupación se produzca consiste en la posesión, como la toma del bien o la aprehensión material del mismo. Asimismo la posesión es uno de los elementos que concurren para que la prescripción positiva o usucapión pueda tener lugar, la cual consiste en la adquisición de un derecho por el transcurso del tiempo.

C. Como causa de un derecho, es la posesión que da lugar a ciertos derechos y todos los derechos que surgen de la existencia de ella se denominan efectos de la posesión, es entonces una institución autónoma que es generadora de consecuencias jurídicas, de tal forma que el derecho se genera por la situación de la persona que tiene un bien bajo su dominio con el deseo de tenerlo para sí mismo, no un simple contacto físico del sujeto con el objeto”.¹⁵

¹⁵ Rivera Bernal. Nicolás. Situación jurídica de los derechos posesorios de la población desarraigada por el Enfrentamiento armado en Guatemala, Pág. 15-16.

2.5.3. Elementos de la posesión

Algunos autores, estiman que en la posesión intervienen dos elementos fundamentales:

“el corpus o elemento material y el animus o elemento intencional”.¹⁶

2.5.3.1. El corpus

Este elemento consiste en la tenencia material de una cosa o el poder físico que se ejercita sobre la misma.

2.5.3.2. El animus

Constituye este el elemento intelectual o intencional denominado animus ponidendi o animus rem sibi Abdendi que consiste en querer tener la cosa y hacerla suya a título de dueño.

2.5.4. Clasificación de la posesión

Al estudiar cada una de las clasificaciones expuestas por los diversos autores que han profundizado en el estudio de la posesión, se puede encontrar que son muy similares, con variantes muy sutiles, por ello veremos la siguiente clasificación en forma muy general:

-Posesión justa: Es aquella que se basa en un legítimo de poseer determinadas cosas.

¹⁶ Valverde, Calixto. Tratado de derecho civil español, pág. 198.

-Posesión de buena fe: Tiene lugar cuando el poseedor cree legítimamente que la persona de la que adquiere la cosa es la verdadera dueña.

-Posesión viciosa: Es aquella que se adquiere de manera ilegítima siendo 3 las causas que vician la posesión.

1. Violencia o intimidación física.

2. Clandestinidad.

3. Precariedad.

En el primer caso es violenta cuando se adquiere mediante la fuerza material o coacción moral, en el segundo caso es clandestina cuando se ejerce ocultándola a los que fundieran tener a oponerse de la misma, finalmente es precaria o discontinúa cuando se ejerce por cortos periodos de tiempo de manera provisional o se abandona por más de una año. El Artículo 612 del Código Civil establece que consiste en el ejercicio de una persona realiza sobre un bien, desarrollando todas o algunas de las facultades inherentes al dominio de las cosas.

-Posesión de primer grado:

Es la que se ejerce personalmente o por medio de otro en calidad de propietario la cual se conoce como posesión normal o natural.

-Posesión de segundo grado:

Es la que se tiene a nombre del dueño y en forma transitoria o temporal. Generalmente este tipo de posesión se origina a través de determinadas figuras contractuales como el arrendamiento o usufructo temporal etc.

-Posesión de tercer grado:

Es la que se ejerce sin título alguno en nombre propio y en forma ilícita al poseedor en estos casos se le conoce como detentador.

-Posesión natural:

Tiene por objeto la aprehensión laboral o material de una cosa.

-Posesión civil:

Es la que se tiene por Ministerio de la ley sin necesidad de una aprehensión.

-Posesión en concepto de dueño:

Este tipo de posesión constituye una emanación del derecho de propiedad siendo la posesión por excelencia una de las facultades inherentes a dominio de la cosa para que se pueda usucapir, es necesario que la posesión se ejerza a título de dueño es decir que cuando se tenga materialmente una cosa sea con la intención de hacerla suya.

-Posesión un concepto distinto del dueño:

En este caso el verdadero poseedor no adquiere la cosa bajo una causa legítima sino que a través de medios ilícitos como la invasión o usurpación.

-Posesión inmediata:

El poseedor mediato es aquel poseedor temporal de una cosa en virtud de un derecho contractual tal el caso del arrendatario o el usufructuario.

-Posesión mediata:

Es aquella que se da en aquellos casos en que una persona es la dueña de un inmueble y confiere la posesión temporal del mismo a través de un contrato de arrendamiento.

2.5.5. Requisitos de la posesión

De conformidad con el ordenamiento civil vigente, para que la posesión surta efecto debe cumplir con los siguientes requisitos:

-Que la posesión sea a título de dueño.

-Que exista justo título.

-Que sea de buena fe.

-Que sea pública.

-Que sea pacífica.

-Que sea continua.

-Que se ejerza por el tiempo establecido por la ley que para el caso de los bienes inmuebles es de 10 años y los bienes muebles o semovientes dos años.

Que la posesión sea en concepto de dueño:

De conformidad con el Código Civil se requiere del poseedor la intención de hacer suya la cosa poseída, la cual debe adquirirse de su legítimo antecesor.

Que exista justo título:

Debiendo entenderse como tal todo aquel documento que siendo traslativo de dominio es ineficaz para operar por sí mismo la enajenación, el justo título es sinónimo del acontecimiento, causa o antecedente que da origen a la adquisición del dominio de la cosa.

El justo título debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El justo título debe ser justo, es decir debe ser legítimo o tener un origen legal.
2. Debe ser verdadero, o sea tener existencia real no ser simulado.
3. Debe ser válido, si el título es ilícito, esto produce una causa de invalidez del mismo.
4. Debe ser probado quiere decir que el justo título no se presume debe acreditarse su existencia.

Que sea de buena fe:

Consiste en la creencia de la existencia de un derecho legítimo de quien emana la posesión quiere decir que la persona que adquiere la posesión tiene la creencia de que quien se la enajenó era el verdadero titular o propietario.

Que sea pública:

Es decir a la vista de todos sin que se realicen actos clandestinos ejecutados que espaldas del verdadero poseedor.

Que sea pacífica:

Esto quiere decir que sea adquirida sin violencia, fuerza o coacción moral.

Que sea continua o prolongada:

Debe ejercerse en forma interrumpida y no abandonarse por más de un año.

Debe ejercerse por el tiempo exigido por la ley:

Debe ejercerse en forma interrumpida y no abandonarse por más de un año, además debe ejercer por el tiempo establecido por la ley que para el caso de los bienes inmuebles es de diez (10) años y los bienes muebles o semovientes es de dos (2) años.

Por último es que el inmueble objeto de posesión debe de carecer de inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad.

2.5. Protección legal de la posesión

“Los mecanismos de la defensa contemplados en la ley como medidas de protección contemplados en la ley como medidas de protección frente a la privación del derecho de posesión, varían atendiendo a distintos criterios legislativos, predominando en la actualidad el criterio de proteccionista, cuyo objetivo principal es dirimir con prontitud

conflictos derivados de la posesión, sin que ello signifique que conozcan y resuelvan conflictos de propiedad ni posesión definitiva. Sin que ello signifique que conozcan y resuelvan conflictos de propiedad ni posesión definitiva. El criterio proteccionista entre su fundamento en teoría clásica atribuida a Savigny, la cual se basa en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacer justicia por sí mismo”.¹⁷

La ponente estima que el criterio proteccionista al que he referido lo encontramos plasmado en el Código Procesal Civil y Mercantil a través de los interdictos o juicios sumarios que de acuerdo a la Ley solo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva.

2.6. Usucapión o prescripción positiva o adquisitiva

Como ha sido señalado, la posesión en el caso de inmuebles para que conduzca a la adquisición del derecho ha de estar asentada por el transcurso del tiempo necesario para la usucapión. Es, entonces, el modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo estipulado en la ley, de conformidad con el Artículo 643 del Código Civil las cosas prescriptibles son todas las que están en el comercio de los hombres. También ha quedado señalado que las principales condiciones para que la prescripción adquisitiva surta efecto son que la posesión esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera pública, continua, pacífica y por el tiempo señalado. (10 años para inmuebles y 2 años para muebles y semovientes), esta prescripción no corre contra los incapacitados mientras dure la

¹⁷ Ob. Cit., Pág. 18.

tutela, entre consortes y entre copropietarios mientras dure la indivisión y se interrumpe la prescripción cuando el poseedor es privado de la posesión durante un año. Por notificación de demanda o cuando el poseedor reconoce el derecho de la persona contra quien prescribe.

En conclusión la usucapión, también denominada prescripción positiva o adquisitiva es un modo de adquirir el dominio (la propiedad) y ciertos derechos reales en virtud de la posesión (a título de dueño) ejercitada durante el tiempo que la ley señale y que pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro medio; asimismo se puede indicar que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres. En el ordenamiento civil se encuentra regulado en los Artículos 642 al 654 del Código Civil.

2.6.1. Casos en que no corre la prescripción

De acuerdo al Artículo 652 del Código Civil, no corre la prescripción contra los menores de edad y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados; tampoco corre entre padres e hijos, durante la patria potestad; entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela; entre los consortes; y entre copropietarios, mientras dure la indivisión.

2.6.2. Interrupción de la prescripción

El Artículo 653 del Código Civil estipula que “la prescripción se interrumpe:

1. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho durante un año; por causas imputadas a él.
2. Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo.
3. Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.”

Se puede deducir que la posesión es una mera situación de hecho, en tal sentido para que esta se convierta en una situación de derecho como lo es la propiedad, con todas las facultades inherentes al dominio de la cosa así como la protección jurídica que le brinda el ordenamiento legal, se necesita de un instrumento jurídico, este instrumento es creado o contemplado por la ley por la misma ley, el cual se denomina titulación supletoria, misma que será analizada en el capítulo II del presente trabajo.

CAPÍTULO III

3. La titulación supletoria

Esta institución jurídica es conceptualizada así: “Consiste en un procedimiento judicial en el que se adquiere un título capaz de ser inscrito, así como la protección de los derechos del poseedor con la intención de adquirir el pleno dominio en transcurso del tiempo”.¹⁸

Asimismo, en relación a este tema se define: “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 la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión”.¹⁹

Se dirá entonces que la titulación supletoria es el instrumento jurídico por el que se transforma una mera situación de hecho como lo es la posesión en una situación de derecho como lo es la propiedad, con todas las facultades inherentes al dominio de la cosa así como la protección jurídica que le brinda el ordenamiento legal; su origen se encuentra en la posesión mediante justo título, mismo que como ya mencionamos es el documento que da origen a la adquisición de la posesión a título de dueño de buena fe, pública, pacífica, continua y por más de diez años.

¹⁸ Carrera, Jaime Arturo. El estudio de mercado de tierras en Guatemala. Pág. 16.

¹⁹ Rejopachi Carrera, Ob. Cit., Pág. 42.

Es importante mencionar que en la titulación supletoria en virtud de no haber controversia es una diligencia que se tramita en jurisdicción voluntaria judicial, ya que de conformidad con el Artículo 401 del Código Procesal Civil y Mercantil “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 esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.”

En esta clase de asuntos, se requiere de un juez, sin que exista controversia alguna entre las partes.

La jurisdicción voluntaria se caracteriza por 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”.²⁰

Según Luís Felipe Sáenz citado Rejopachi, “existen dos notas características en la jurisdicción voluntaria: La de proteger y asegurar los derechos privados de los particulares y no hay partes contrapuestas”.²¹

En la capital de Guatemala el proceso judicial al que nos hemos referido tarda en promedio 18 meses. Existen muchas críticas a este mecanismo de acceso a la tierra porque debido a las limitaciones del Registro General de la Propiedad, se han logrado inscribir un elevado número de fincas como nuevas, cuando existía antecedente

²⁰ Ibid, pág. 3.

²¹ Ibid.

registrar, creando serios problemas de duplicidad. Así mismo se dice que se trata de un proceso gratuito, empero los honorarios del abogado y los edictos que deben publicarse generan costos inaccesibles para la gran mayoría de la población.

3.1. Evolución histórica de la tenencia de la tierra

3.1.1. 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 estudios 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 pre-colonial la propiedad sobre la tierra fue ejercida únicamente por los jefes y caciques, mientras que el resto de los miembros de la comunidad se les otorgaban 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 desarrollo social gentilicio, donde la organización de un Estado tribal (sociedad-Estado) estaba en proceso de formación.

3.1.2. 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 (repartimientos).

Las Bulas Pontificias 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.

3.1.2.1. 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 forma: Instituciones de propiedad privada:

- La encomiendas

- Las mercedes reales (que eran afirmadas por la real confirmación y alentaban al descubrimiento de las tierras).

- Las composiciones.

- Las conformaciones 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 consistía en una legua cuadrada de tierra alrededor de cada 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 fueran 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 tribulación y la servidumbre, el cual estuvo marcado por tres etapas: 1º. La militar, caracterizada por el enfrentamiento dentro 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.

El repartimiento y la encomienda estuvieron fundamentados en el derecho de propiedad absoluto e ilimitado de las tierras conquistadas a favor de la corona; y en virtud de ello en el año de 1513 Fernando V dicta la Ley de la venta, composición y repartimiento de tierras, solares y aguas, con el fin de afianzar el principio de la tierra como aliciente.

Mediante la creación de esta ley, se establecieron varios cambios que alientan al descubrimiento y población de las indias y puedan vivir con la comodidad y; convivencia que deseaban. Se dejó a voluntad, que se puedan repartir casas, solares, tierras, caballerías y peones a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares, que por el gobernador de la nueva población les fueren señalados.

El repartimiento y la encomienda, fueron instituciones características de esta época que se justificaban en la necesidad de cristianizar a los indígenas. Al momento en que se daba la ocupación de los pueblos por parte de los españoles, estos últimos procedían a

distribuirse las tierras y a asignarse un buen número de indígenas para su supuesta cristianización.

En cuanto a la titulación de tierras, se creó la institución denominada la composición, a través de la cual se legalizaba la usurpación, remedia y titulación de tierras.

La composición consistía en el reconocimiento que hacia la corona al derecho de propiedad sobre extensiones de tierra que no habían sido concedidas por orden real y que eran detentadas únicamente por los colonizadores, previo pago del valor dado a las mismas o bien por merced real o donación.

En enero de 1813, Fernando VII Rey de España, decreta que todos los terrenos baldíos o realengos debían reducirse a propiedad particular con pleno dominio.

3.1.3. Época independiente

De 1821 a la reforma liberal de 1871

La época independiente inicia con el apareamiento del poder por parte de los criollos, quienes actuaron impulsados principalmente por el deseo de apropiarse de mayores porciones de 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.

Posteriormente, el Doctor Mariano Gálvez inició un movimiento reformista 1831-1838 al declarar baldías todas las tierras realengas, y reducir a propiedad particular tantos los ejidos como las tierras baldías. El 30 de abril de 1835, creó el Decreto de contribuciones sobre ejidos, el cual reguló: "...Como único medio para intensificar la economía nacional, haciendo productivas tierras baldías en gran escala... considerando las diferencias de que adolecían la producción de la riqueza y su distribución y concibiendo una formas con fines sociales, por lo cual se distribuyó en propiedad, una parte de los baldíos, en extensiones no mayores de cinco caballerías."

En el año de 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.

La reforma liberal de 1871

En el año de 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 Propiedad Inmueble con el objeto de asegurar la propiedad privada y especialmente las grandes explotaciones de derechos sobre la tierra.

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 Número 70 del 11 de marzo de 1945, de la Junta Revolucionaria de 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 promulgó 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. Se expropiaron las tierras, en erial, las no cultivadas (ociosas) directamente o por cuenta del propietario, las dadas en arrendamiento, las tierras municipales en ciertas condiciones y todas aquellas tierras necesarias para constituir poblaciones urbanas. Se expropio a la UFCO, en considerables extensiones.

Período de 1954 a la fecha

Con la caída del régimen del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán en julio de 1954 inicia el período de la regresión, ya que se desvanece el programa de reforma agraria.

Se prohíbe continuar la expropiación hasta que se emita la nueva Ley de reforma agraria, y los terratenientes que fueron expropiados recuperaron las tierras haciendo uso de medios arbitrarios.

Ya con el Coronel Carlos Castillo Armas se emite el Decreto 57 en agosto de 1954 el cual dispone restituir al patrimonio del Estado, las fincas nacionales que habían sido entregadas a 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 impero luego de la caída del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán.

3.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria

El primer Código Civil guatemalteco que entró en vigencia el 15 de septiembre de 1877, reguló 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 positiva 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 dominio 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 general; y su parte adjetiva se encontraba regulada en el Código de Procedimientos Civiles, por medio de lo que se le 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 prohibición de probar la posesión a través de la declaración de testigos.

En cuanto a la titulación supletoria, establecía que el título supletorio era 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 La primera Ley de Titulación Supletoria contenida en el Decreto Legislativo número 1455 del 10 de mayo de 1926; en la el 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, quien era competente para conocer de la solicitud presentada de manera personal o por medio de mandatario, justificando la posesión por diez años o

más, aceptado como medio de prueba la declaración testimonial. Asimismo regulaba que el tiempo de posesión que tuviera el interesado el día de la solicitud, se le debía agregar la del causahabiente para el cómputo del término de diez años en su caso.

Al reformarse los dos primeros capítulos del Código Civil, la titulación supletoria quedó regulada en la 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.

Con la promulgación del Decreto Legislativo 2268 de fecha 16 de marzo de 1938, de ese mismo año, por medio del cual se suspendió la tramitación de titulaciones supletorias con el fin de reformar el Código Civil que regulaba específicamente la titulación supletoria.

El 21 de abril de 1938 según Decreto 2039 de la asamblea legislativa, se derogó el capítulo que regulaba la tramitación de la titulación supletoria y entró en vigencia una nueva Ley que transformó el trámite judicial en administrativo, a cargo de la sección de tierras.

Posteriormente se promulgó el Decreto Legislativo 2317 de fecha 25 de abril de 1939 conteniendo como únicas variaciones, la ratificación de la sociedad, la no intervención de mandatario, y la imposibilidad de titular los inmuebles ubicados en las fajas fronterizas por persona 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 de 1945, Ley de titulación supletoria, el cual establecía que quienes hubieran cultivado la tierra por un período no menor de 10 años sin título legal podía 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 promulgó el Decreto 232 del Congreso de la República, que ratificaba el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, con la modificación que no se podía extender título supletorio de extensiones de terreno mayores de quinientas 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 especialmente en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, emitido el 26 de julio de 1979 y entró en vigencia el 22 de agosto de 1979, Ley de titulación supletoria.

El Decreto 49-79 derogó al Decreto número 232 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 3 de mayo de 1946 y sus reformas; así como el Decreto 31-78 del Congreso de la República de Guatemala, el cual suspendía los trámites de los títulos supletorios, privando con ello a los legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permitirá legalmente sus derechos posesorios.

En el ordenamiento jurídico vigente la usucapión y la titulación supletoria operan en relación de dependencia; la usucapión se encuentra regulada en el Código Civil, Decreto Ley Número 106 y en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República.

Con anterioridad se había emitido el Decreto 2056 del 16 de enero de 1938 que suspendió la Titulación Supletoria el cual fue derogado el 21 de abril de ese mismo año y posteriormente se emitió el Decreto 2139 que contenía una nueva ley de Titulación Supletoria de fecha 13 de febrero de 1939, en dicho Decreto se estableció un plazo de 2 años para regularizar las situaciones de todas aquellas personas que teniendo la posesión de un bien carecían de título de propiedad.

Las diligencias fueron suspendidas del año 1941 a 1945 fecha en que se emitió el Decreto número 70 de la Junta de Gobierno que contenía una nueva ley de Titulación Supletoria en 1977 se intentó convertir las diligencias de titulación supletoria en un trámite notarial ya que en ocasión del 14º congreso internacional de notariado latino se iba a emitir una ley de jurisdicción notarial de dicha ley, se emitió, pero se suprimió el trámite notarial de la titulación supletoria finalmente, el 22 de agosto de 1979 se emitió *la actual Ley de Titulación Supletoria contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República*, los acuerdos de paz en materia de propiedad agraria recomiendan la suspensión temporal de la titulación supletoria, dicha recomendación no se ha cumplido.

3.2.1. Clasificación de la titulación supletoria

La doctrina ha clasificado la titulación en ordinaria y titulación supletoria.

3.2.1.1. Titulación ordinaria

Consiste en el documento o serie de documentos en que se funda la propiedad inscrita o inscribible en el registro, u otro derecho real. Los documentos han de ser publicados y especialmente notariales, para servir de titulación ordinaria.

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

“A diferencia de la titulación supletoria, la ordinaria comprueba y justifica el acto de que se trate, sea de constitución, modificación, transmisión o extinción de propiedad o derechos reales y casi siempre de manera lateral por constar el consentimiento de adquirente transmisor, o el de todos los interesados, o la voluntad bastante en los actos unilaterales”.²²

²² Sandoval Chua, Ingrid Amelia. Análisis del modo de adquirir la propiedad a través de la municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala de conformidad con el acuerdo gubernativo del 24 de septiembre de 1910, pág. 28 y 29.

3.2.2. Titulación supletoria

En el registro de la propiedad, para justificar este derecho u otro de carácter real, o algún acto o contrato que les afecte y no esté apoyado por titulación ordinaria, se recurre a medios especiales, para no privar de la cuantía registral a quien se ve desprovisto, a veces hechos superiores a su previsión y fuerza de tales títulos. Por su naturaleza requiere de actos especiales en el momento de declararse puede registrarse.

3.2. Mecanismos para regular la posesión de bienes inmuebles

El ordenamiento civil establece diferentes procedimientos a través de los cuales pueden legalizarse la posesión de bienes inmuebles rústicos o urbanos, los cuales trataremos a continuación.

- Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República y sus reformas contenidas en el Decreto 54-92 del Congresos de la Republica, normas que contempla la adjudicación de inmuebles en forma de patrimonio familiar agrario (título individual) o en forma de patrimonio agrario colectivo (comunidades, cooperativas, empresas agrícolas asociativas) de los bienes propiedad de la Nación y los bienes que adquiere el Instituto de Transformación Agraria INTA, para desarrollar programas de desarrollo agrario.

- Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79: Contempla el procedimiento a seguir ante los tribunales de justicia para la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles o públicos y privados mediante el dominio por usucapión.
- Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005: Contempla el procedimiento administrativo ante un ente autónomo para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral o zonas catastradas, mediante el dominio por usucapión.

3.4. Bienes que se prohíbe titular

El derecho objeto de análisis expresamente prohíbe la titulación de los siguientes bienes:

- Bienes inmuebles mayores de 45.150 HA. (Una caballería).
- Bienes inmuebles situados en la franja transversal del norte y cualquiera 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, Nentón, Jacaltenango, San Mateo Ixtatan y Santa Cruz Barillas del departamento de Huehuetenango. Chajul y San Miguel Uspantán, del departamento de Quiché, Cobán, Chisec, San Pedro Carcha, Linquín, 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. Artículo 3 Ley de Titulación Supletoria.
- Terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza la Ley. Artículo 4 Ley de titulación supletoria.

3.5. Las diligencias voluntarias de titulación supletoria

Siendo la Titulación Supletoria un instrumento jurídico importante, el Congreso de la República aprobó el Decreto 49-79, Ley de Titulación Supletoria, misma que regula los requisitos y el procedimiento que los poseedores deben realizar para obtener la declaración judicial que les otorgue el derecho de propiedad sobre el inmueble que han poseído, tal como se menciona en uno de los considerandos de dicha ley que estipula “Que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de adquirir la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción”.

En ese orden de ideas, la Ley de Titulación Supletoria establece en su Artículo 1 que “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica,

pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”, y que no pertenezca a nadie.

Es importante señalar que el Artículo 2 del citado cuerpo legal regula que sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva, sin embargo cabe indicar que mediante sentencia de fecha 14 de Febrero de 2006, dentro del expediente 1331-2007, La Corte de Constitucionalidad declaró inconstitucional este Artículo, de lo que se deduce que actualmente puede titular supletoriamente cualquier persona que cumpla con los requisitos que la ley señala.

3.6. Trámite de la titulación supletoria según el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria

El trámite de la titulación supletoria la encontramos en los Artículos del 5 al 15 del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, el cual analizaremos a continuación:

3.6.1. Solicitud o escrito inicial

El trámite inicia con la solicitud que hace mención el Artículo 1 del citado cuerpo legal, el cual debe cumplir con los requisitos señalados en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, además deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:

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

De conformidad con la ley en cuestión, la primera solicitud de diligencias de titulación supletoria deberá ser firmada por el interesado; los memoriales subsiguientes podrán ser firmados por el solicitante, si no pudiere hacerlo, los firmará a su ruego otra persona o bien el Abogado directo

3.6.2. Primera resolución

De conformidad con el Artículo 7 del cuerpo legal citado, "Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará:

- a) Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos);
- b) Que se fijen edictos con igual contenido en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días;
- c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación de la Procuraduría General de la Nación; y
- d) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el Artículo siguiente.

No será necesaria la ratificación a que se refiere este Artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el notario.

3.6.3. Notificación del interesado y de los colindantes

Tomando en cuenta que el Código Procesal Civil establece que “toda resolución debe hacerse saber a las partes en la forma legal y sin ello no quedan obligadas ni se les puede afectar en sus derechos. También se notificará a las otras personas a quienes la resolución se refiera”, en el caso de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, el juez notifica al solicitante, quien es la parte interesada, además notifica a los colindantes a efecto de que estos se manifieste al respecto.

3.6.4. Declaración de testigos

En esta fase se escucha a dos testigos que deben de ser v vecinos del lugar y propietarios de bienes raíces de la jurisdicción del inmueble a titular propuestos en el escrito inicial, estos debe declarar conforme al interrogatorio inserto en el memorial de solicitud.

3.6.5. Informe municipal

Una vez notificado al interesado y a los colindantes y escuchado a los testigos, se da audiencia por 15 días a la municipalidad del lugar en donde se encuentra el inmueble, para que el Alcalde Municipal practique inspección ocular y luego rinde informe en el que se haga constar la ubicación del inmueble, las medidas y colindancias del inmueble, la legítima posesión del solicitante, si el terreno es urbano o rustico y si los

testigos propuestos son idóneos, si el solicitante paga impuesto o arbitrios municipales y desde cuándo.

De conformidad con el Artículo 8 de la ley analizada, el informe de la municipalidad en que se encuentre situado el inmueble que se pretende titular deberá contener lo siguiente:

- a) Existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el propio alcalde. En el acta de la inspección ocular se hará constar: la extensión, linderos y colindantes; las edificaciones y cultivos; la naturaleza rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté ubicado;
- b) Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuándo se le tiene como tal;
- c) Si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuándo;
- d) Si los testigos propuestos llenan los requisitos que esta ley establece; y
- e) Cualquier otra circunstancia o dato relativo al inmueble.

3.6.6. Publicación de las diligencias de titulación supletoria

De conformidad con el Artículo 7 de la Ley de Titulación Supletoria, se debe publicar en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección

municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos), citando a aquellas que pudieran tener interés en la titulación supletoria.

Asimismo se deben fijar edictos con igual contenido en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días.

Nótese que el plazo para la publicación es de un mes, esto significa que se toma en cuenta mes calendario o sea 30 días corrido a diferencia del plazo del edicto que debe fijarse en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble es de 30 días, por lo que de conformidad con la Ley del Organismo Judicial son días hábiles, lo cual es importante tomar en cuenta para evitar arbitrariedades en el trámite de la titulación supletoria.

3.6.7. Oposición

La ley establece que cualquier persona que se considere legítimamente afectada por el trámite de las diligencias de titulación supletoria puede oponerse, presentando para tal efecto un memorial en el que se formalice su oposición, el juez procederá en estos casos a suspender el trámite de las diligencias y dará un plazo a las partes de 30 días para que inicien el juicio ordinario civil de oposición a las diligencias de titulación supletoria. Si dicho juicio se declara sin lugar el juez pueda continuar con el trámite de las diligencias.

3.6.8. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación

De Conformidad con el Artículo 10 de la Ley de Titulación supletoria, debe dársele audiencia a la Procuraduría General de la Nación por ocho días, quien debe emitir dictamen, dicho Artículo establece literalmente “Concluidas las diligencias el juez dará audiencia por ocho días al representante de la Procuraduría General de la Nación, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación”.

Quiero hacer énfasis en este Artículo, especialmente en la frase que estipula **con su contestación o si ella, dictará resolución (el juez)**, a mi criterio esto significa que no necesariamente se debe contar con la opinión favorable de la Procuraduría de la Nación para dictar resolución, pues el juez ni siquiera tiene la obligación de esperar su contestación (dictamen) para aprobar o improbar la titulación supletoria.

3.6.9 Resolución final o auto aprobatorio

Después de dársele audiencia al representante de la Procuraduría General de la Nación, con su contestación o si ella, el juez debe aprobar o denegar la Titulación Supletoria, tal como lo indica el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria al establecer que el juez dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria y de conformidad con el Artículo 11 del mismo cuerpo legal, el auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señala la Ley del Organismo Judicial, para las resoluciones judiciales, y además expresará:

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

3.6.10. Impugnaciones

Como en todo proceso, pueden violentarse los derechos de los solicitantes, la ley prevé que contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación (o alzada) interpuesto por quienes intervienen legalmente.

3.6.11. Inscripción del auto aprobatorio de titulación supletoria

Una vez finalizadas las diligencias y el auto aprobatorio se encuentre firme, el juez ordenará se le entregue al interesado certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se dé aviso a las oficinas de Rentas Internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para que la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. A la certificación se acompañará el plano respectivo. Posteriormente se ingresa al Registro General de la Propiedad para que esta institución haga la respectiva inscripción. Una vez inscrita dicha resolución judicial o título supletorio y transcurrido más de 10 años, el solicitante adquiere el dominio pleno del bien.

3.6.12. Revisión y nulidad de la titulación supletoria

Cualquier persona legalmente capaz que dentro del plazo de 10 años considere que durante el trámite de las diligencias no se cumplieron con los requisitos legales, podrá entablar juicio ordinario de revisión de dichas diligencias; en estos casos puede ser que los testigos no hayan sido vecinos del lugar, que no se notificó a los colindantes o que el informe del Alcalde Municipal no llenara los requisitos legales. A este respecto el Artículo 14 de la ley de Titulación supletoria establece que mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el Artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte

interesada o de la Procuraduría General de la Nación, esta revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes.

Asimismo, la Procuraduría General de la Nación o cualquier persona interesada y en cualquier tiempo pueden promover juicio ordinario de nulidad de las diligencias Voluntarias de titulación Supletoria en aquellos casos en que se haya titulado un inmueble prohibido por la ley, este juicio tendrá como finalidad esencial obtener la cancelación del título supletorio en el registro de la propiedad.

La ley regula que la Procuraduría General de la Nación deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se le presente, sin que sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso.

Si la nulidad se declara con lugar, se mandará cancelar, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad y se certificará lo conducente para los efectos de las sanciones penales.

3.7. Responsabilidad penal

De conformidad con el Artículo 13 de la Ley de Titulación Supletoria, el que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones

que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error, en ese sentido tendrán responsabilidad penal, por lo que el Ministerio Público debe iniciar las investigaciones y persecución penal en contra de estas personas.

CAPÍTULO IV

4. Fundamentos Jurídicos de la ilegalidad del carácter vinculante del dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación dentro de las diligencias de Titulación Supletoria.

En la actualidad, la tenencia de la tierra es un problema que atañe a la población guatemalteca debido al crecimiento desmedido de la misma, quien demanda tierras para vivir y cultivar, lo que hace necesario contar con instrumentos jurídicos eficientes que sirvan para formalizar la tenencia de la tierra; hace imperativo actualizar la normativa legal existente para conseguir a corto plazo registrar los inmuebles que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

El Derecho es una ciencia dinámica, debido a los nuevos conocimientos y a los cambios que surgen en la sociedad; por lo cual deben postularse las modificaciones a la Ley que sean necesarias, para que las normas jurídicas vayan acorde a las necesidades de la población, buscando tener un derecho vigente que a su vez sea positivo.

Cuando se promulgó el Código Civil vigente (Decreto Ley 106 del Congreso de la República), los legisladores reconocieron que existe el problema de la tenencia de la tierra; motivo para el cual contemplaron la normativa necesaria conocida con el título de usucapión como medio o forma de adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo (prescripción adquisitiva) y se basa en la previa posesión para que por el transcurso del

tiempo se transforme en propiedad; y para legalizar el inmueble es necesario realizar, diligencias voluntarias de titulación supletoria; proceso que en la actualidad se ha convertido en un verdadero estancamiento para todas aquellas personas, tanto individuales como jurídicas, que por este único medio pueden legitimar sus derechos posesorios.

Durante mi práctica realizada en la Delegación Regional de Chimaltenango de la Procuraduría General de la Nación, tuve la oportunidad de revisar expedientes de procesos voluntarios de titulación supletoria provenientes del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango; en su mayoría, al revisar si cumplen con los requisitos necesarios para dictar opinión favorable, existían errores que debían ser subsanados previamente por el interesado.

Muchos de los expedientes fueron iniciados hace varios años, sin que se vea el avance de los mismos, en muchos casos debido a la poca colaboración de los funcionarios y empleados de la administración de justicia, a la falta de impulso por parte de los litigantes y en un buen número, debido a los previos que la Procuraduría General de la Nación interpone al emitir su dictamen, convirtiendo tales diligencias en proceso tardíos y onerosos ya que el juez no emite resolución si no se cuenta con dictamen favorable de este ente, es decir, se necesita rapidez en su tramitación.

El Decreto número cuarenta y nueve guión setenta y nueve (49-79) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, en su artículo diez indica: "Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días al representante de la

Procuraduría General de la Nación, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación”.

En Guatemala el dictamen emitido por parte de la Procuraduría General de la Nación, en materia de titulación supletoria es un dictamen obligatorio, en virtud que la ley obliga al juez a conferirle audiencia a la institución para que ésta se pronuncie, pero en ningún momento obliga al juez para que resuelva conforme al contenido del dictamen que ésta emita, no es vinculante, este tipo de dictamen únicamente existe en la doctrina; al contrario, la ley manda al juez que con la contestación o sin la contestación de la Procuraduría General de la Nación, resuelva las diligencias a través de un auto en el que apruebe o impruebe la titulación supletoria.

Si el dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación fuera un dictamen vinculante, el juez estaría obligado a resolver conforme a éste; lo cual atentaría contra la jurisdicción y la competencia del juez.

En la práctica el juez únicamente dicta una resolución de trámite en la cual manda que se dé a conocer al interesado el contenido de la opinión y/o dictamen de la Procuraduría General de la Nación; el interesado se dedica a cumplir con los previos que dicha institución ha indicado, luego de ello solicita al señor juez que dicte el auto correspondiente.

Pero el señor juez en vez de cumplir con lo que le manda la ley, que es el de dictar la resolución en forma definitiva en la que aprueba o imprueba la titulación supletoria, le confiere nueva audiencia a la Procuraduría General de la Nación, no resolviendo hasta que la misma emita opinión y/o dictamen favorable, con lo cual está violando la ley, además da carácter de vinculante a la opinión y/o dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación, perdiendo con su actuar la independencia judicial y la potestad de juzgar.

Es por ello que surgen los **“FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA ILEGALIDAD DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL DICTAMEN EMITIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN DENTRO DE LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA”**, como una violación a la independencia judicial y la potestad de juzgar.

4.1 Jurisdicción de la Procuraduría General de la Nación

Antes de contestar esta interrogante cabe destacar y definir el concepto jurisdicción, la palabra jurisdicción proviene de las voces latinas “(iurisdictio y onis) cuyo significado es el poder o autoridad que tiene uno para gobernar y poner en ejecución las leyes o para aplicarlas en juicio. Es el término de un lugar o provincia. Territorio en que un juez ejerce sus facultades de tal. Autoridad, poder o dominio sobre otro.

División de la jurisdicción: Debe aclararse que aunque se expongan diferentes clases de jurisdicción, ésta en realidad es una, como es la función jurisdiccional del Estado. Existen diferentes clases de jurisdicción, que brevemente se van a tratar, obedeciendo solamente al propósito de completar la noción sobre las mismas.

Acumulativa o preventiva y privativa:

La primera, la que se otorga a un juez para que a prevención con el que fuere competente, pueda conocer de los asuntos de la competencia de éste. La segunda, atribuida por la ley a un Juez o Tribunal para el conocimiento de determinado asunto o de un género específico de ellos, con prohibición o exclusión de todos los demás.

Según el Diccionario de la Lengua Española. "Aquella por la cual puede un juez conocer a prevención de las mismas causas que otro".

Contenciosa:

La que se ejerce en forma de juicio sobre pretensiones o derechos contrapuestos de las partes litigantes.

La contención es el conflicto hecho crisis. Hay partes insatisfechas que acuden al juez. Se caracteriza porque en él hay litigio, y corresponde al órgano jurisdiccional decidir sobre él. Tiene como efecto fundamental que genera cosa juzgada.

Propia y delegada:

Para establecer esta división, se atiende a la facultad conferida por las leyes, a los jueces para el conocimiento de los asuntos. Así aquel juez que en virtud de las disposiciones legales conoce de determinado asunto, se dice que tiene jurisdicción propia, originaria o retenida; y aquel que tiene jurisdicción propia, originaria o retenida; y aquel juez que conoce en un asunto, por encargo de otro, se dice que la tiene delegada.

Ordinaria y extraordinaria:

Se refiere a la mayor o menor extensión dada a la jurisdicción en relación con el carácter especial de las circunstancias concurrentes en cada caso, o que determinan el carácter propio de los asuntos judiciales, siendo, en tal concepto la jurisdicción ordinaria” la que se da para todos los casos generales y la “*extraordinaria*” aquella que es atribuida la potestad de administrar justicia a autoridades judiciales distintas de las ordinarias.

Para Guillermo Cabanellas, la palabra jurisdicción se forma de “*jus y de dicere*”, aplicar o declarar el derecho, por lo que se dice, *jurisdictio* o *jure dicendo*. A toda jurisdicción va agregado el mando o el imperio, con objeto de que tengan cumplido efecto sus prescripciones; pues sin él serían únicamente fórmulas o disposiciones vanas y no serían de eficacia las determinaciones de la justicia.

La jurisdicción se distingue, atendiendo a su propia naturaleza, en contenciosa y en voluntaria.

Contenciosa:

Es la que ejerce el juez sobre intereses opuestos y contestaciones contradictoria entre particulares, determinándolas con conocimiento legítimo de causa, o por medio de la prueba legal.

Voluntaria:

Es la que ejerce el juez sin las solemnidades del juicio, por medio de su intervención en un asunto que, por su naturaleza o por el estado en que se halla, no admite contradicción de parte. Aquélla en que no existe controversia entre las partes; la que no requiere la dualidad de las mismas. Se trata de actuaciones ante los jueces, para solemnidad de ciertos actos o para el pronunciamiento de determinadas resoluciones que los tribunales deben dictar. También se llama voluntaria la jurisdicción prorrogada, por cuanto las partes, por su voluntad, modifican la normal jurisdicción o competencia.

En la primera de las acepciones, la jurisdicción voluntaria se contrapone a la contenciosa; y en el segundo sentido, a la forzosa. La Ley de Enjuiciamiento Civil español dedica su libro III a esta materia, dividido, luego de unas disposiciones generales, en dos partes, relativa la primera a los asuntos civiles y la segunda a los negocios de comercio. Se considerarán actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesaria o se solicite la intervención del juez sin estar empeñado ni promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas.

En dicha ley son hábiles todos los días y horas. El fiscal es oído siempre que la petición afecta al interés público o se refiera a un tercero o cosa cuya defensa o amparo

corresponda a la autoridad. Sin necesidad de solicitud ni de solemnidades son admitidos los documentos que se presenten y las justificaciones que se ofrezcan.

Al haber oposición por quien tenga interés en el asunto, se hará contencioso el expediente, sin alterar la situación en que estuviesen al tiempo de ser incoado, los interesados y el objeto de aquél; y se sujetará a los trámites del juicio que corresponda. El juez puede variar las providencias que dicta, sin sujeción a términos ni formas establecidas para la jurisdicción contenciosa; salvo tratarse de autos definitivos o recurridos las apelaciones son siempre en ambos efectos, y se substanciarán por los trámites de los incidentes.

Por otro lado, la jurisdicción recibe diversas denominaciones, según la diferente potestad que emana; el modo como de ella procede; las materias o la clase, posición especial de las personas sobre que versa, los grados y territorios en que se ejerce.

Judicial:

Es la ejercida exclusivamente por jueces y tribunales independientes, de realizar el derecho en el caso concreto, juzgando de modo irrevocable y promoviendo la ejecución de lo juzgado.

Administrativa:

Es la potestad que reside en la Administración, o en los funcionarios que representan esta parte del poder ejecutivo, para decidir sobre las reclamaciones a que dan ocasión los propios actos administrativos. La jurisdicción administrativa se divide en contenciosa

y voluntaria. La primera es el derecho o potestad que se tiene en el orden administrativo para conocer y sentenciar con las formalidades de un juicio en los asuntos contenciosos administrativos; esto es, aquellos en que hay oposición legítima entre el interés público y el privado, o bien las reclamaciones u oposiciones de los que se creen perjudicados en sus derechos por los actos de la administración.

Las distintas clases de jurisdicciones, examinadas con detalle en las voces que a esta siguen, determinan la competencia en los jueces y tribunales.

Por su parte, Cabanellas expresa que jurisdicción: "Es genéricamente, autoridad, potestad, dominio, poder. Conjunto de atribuciones que corresponden en una materia y en cierta esfera territorial. Poder para gobernar y para aplicar las leyes. La potestad de conocer y fallar en asuntos civiles, criminales o de otra naturaleza, según las disposiciones legales o el arbitrio concedido. Territorio en que un juez o tribunal ejerce su autoridad. Término de una provincia, distrito, municipio, barrio, etc".

Para el autor Chiovenda, citado por Cabanellas, jurisdicción es: "La sustitución de la actividad individual por la de los órganos públicos, sea para afirmar la existencia de una actividad legal, sea para ejecutarla ulteriormente".

Más claro y real es el concepto del profesor argentino Alsina, citado por Cabanellas, para el cual constituye jurisdicción: "la potestad conferida por el Estado a determinados órganos para resolver, mediante la sentencia, las cuestiones litigiosas que les sean

sometidas y hacer cumplir sus propias resoluciones; esto último como manifestación del imperio”.

Cabe distinguir y hacer mención que jurisdicción y competencia si bien se emplean como sinónimos, puesto que ambas conceden facultad para aplicar el derecho, la jurisdicción es la potestad de administrar justicia, lo cual diferencia a un juez de quien no lo es; mientras la competencia es la facultad de conocer en un determinado asunto con preferencia de otro, es decir, lo que diferencia a un juez de cualquier otro en cuanto a la posibilidad de conocer en un negocio judicial.

En Guatemala el Artículo 57 de la Ley del Organismo Judicial en su segundo párrafo establece: “La función jurisdiccional se ejerce con exclusividad absoluta por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales establecidos por la ley, a los cuales les corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. La justicia es gratuita e igual para todos”.

La exclusividad absoluta y promover la ejecución de lo juzgado son características de la jurisdicción.

Por su parte, el Artículo 58 del mismo cuerpo legal citado preceptúa en su primer párrafo: “**Jurisdicción:** La jurisdicción es única. Para su ejercicio se distribuye en los siguientes órganos:...”. Al referirse que la jurisdicción es única nos encontramos frente a un principio informador indivisible.

La jurisdicción es indelegable según lo establecido en el Artículo 113 de la ley citada el cual preceptúa: **“Jurisdicción indelegable:** La función jurisdiccional no puede delegarse por unos jueces a otros. Los jueces deben conocer y decidir por sí los asuntos de su potestad”.

Al tenor de los artículos citados, la Procuraduría General de la Nación no tiene jurisdicción únicamente es un órgano consultor y asesor que emite opinión y/o dictamen de conformidad con la ley, el mismo no puede ser tomado como una resolución, ya que no resuelve el asunto principal y según lo señalado en el Artículo 203 de la Constitución Política de República de Guatemala en su parte conducente preceptúa: “...Los magistrados y jueces son independientes en el ejercicio de sus funciones y únicamente están sujetos a la Constitución de la República y a las leyes. A quienes atentaren contra la independencia del Organismo Judicial, además de imponérseles las penas fijadas por el Código Penal, se les inhabilitará para ejercer cualquier cargo público...”.

4.2 Número ilimitado de audiencias a la Procuraduría General de la Nación

La Ley de Titulación Supletoria señala al juez conferir una audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que emita su opinión y/o dictamen en relación a la titulación sometida a su jurisdicción, pero en la práctica los jueces le confieren un número ilimitado de audiencias a la Procuraduría General de la Nación, lo cual atenta contra los principios de independencia judicial, debido proceso, preclusión, celeridad, economía y petición.

Tal aseveración está contenida en el artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria: “Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días al representante de la Procuraduría General de la Nación, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la titulación supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación”.

Existen dos supuestos jurídicos en el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria:

- a. Con su contestación
- b. O sin ella (sin su contestación)

El juez con la contestación de la Procuraduría General de la Nación, tiene que dictar la resolución que en derecho corresponda (aprobar o improbar la titulación supletoria).

Desarrollaré primero el supuesto jurídico sin su contestación, en virtud que es el que menos acontece o el que casi nunca llega a suscitarse en la práctica; en virtud que el expediente es remitido a la Procuraduría General de la Nación, la cual en la mayoría de los casos emite opinión, cabe señalar que el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria establece el plazo de ocho días para que emita su contestación, al no cumplir con evacuar la audiencia que le es conferida dentro de este plazo, estamos frente al supuesto jurídico o sin ella (sin su contestación).

En el presente supuesto existe un derecho vigente no positivo, en virtud que la Procuraduría General de la Nación, no cumple con emitir su opinión y/o dictamen, en el tiempo establecido en la ley y el juez está obligado por la ley a dictar la resolución en la

que apruebe o impruebe la titulación supletoria. Lo cual no realiza porque el expediente fue trasladado a la Procuraduría General de la Nación.

Al evacuar la audiencia la Procuraduría General de la Nación, estamos frente al supuesto jurídico con su contestación, en este caso la Procuraduría General de la Nación emite su opinión y/o dictamen; pero el mismo puede ser en dos sentidos.

- **Opinión en forma positiva:** La Procuraduría General de la Nación considera que se han cumplido todos los requisitos que exige la ley.
- **Opinión en forma negativa:** Considera que los requisitos que exige la ley no se han cumplido o que falta alguno por cumplir, motivo por el cual emite un dictamen desfavorable y señala los requisitos que deben de cumplirse.

El juez por mandato legal, luego del plazo de ocho días de conferida la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, según el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, tiene que dictar la resolución en la que aprueba o imprueba la titulación supletoria y resolver lo que en derecho corresponda; caso contrario se está produciendo una interpretación y aplicación arbitraria a la ley por parte del juez.

Sin embargo, en la práctica el juez únicamente dicta una resolución de trámite en la cual manda que se dé a conocer al interesado el contenido de la opinión y/o dictamen de la Procuraduría General de la Nación; el interesado se dedica a cumplir con los previos que la Procuraduría General de la Nación a indicado, luego de ello solicita al señor juez que dicte el auto correspondiente.

Pero el señor juez en vez de cumplir con lo que le manda la ley, que es, el de dictar la resolución en forma definitiva en la que aprueba o imprueba la titulación supletoria, le confiere nueva audiencia a la Procuraduría General de la Nación, no resolviendo, hasta que la misma emita opinión y/o dictamen favorable, con lo cual está violando la ley, además está dando carácter de vinculante a la opinión y/o dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación, perdiendo con su actuar la independencia judicial y la potestad de juzgar.

En el presente caso existe una clara violación al Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, puesto que el juez ignora el texto y el sentido propio de las palabras de la norma que le impone en su parte conducente: "...dictará resolución en la que aprobará o improbará la titulación supletoria...", ignora además lo contenido en el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial, reformado por el Artículo 1 del Decreto 59-2005 el cual preceptúa: "**Interpretación de la ley.** Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo a las disposiciones constitucionales. Cuando una ley es clara no se desatenderá su tenor literal con el pretexto de consultar su espíritu.

El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes de la misma se podrán aclarar, atendiendo al orden siguiente:

- a) A la finalidad y al espíritu de la misma;
- b) A la historia fidedigna de su institución;
- c) A las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas;

d) Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho”.

Se infiere del Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial, que en primer lugar debe hacerse una interpretación textual o gramatical; empleando para tal efecto el método gramatical, que según la doctrina “es aquél que persigue descubrir el significado y sentido de la norma a través del estudio y análisis de la letra de su propio texto”.

El legislador, para interpretar correctamente la norma jurídica según lo preceptuado en el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial; debe emplear la teoría dogmática considerada como el apogeo de la escuela de la exégesis, que según la doctrina consiste en: encontrar la interpretación correcta a través de la búsqueda de la voluntad del legislador, en el propio texto de la ley y se caracterizó por su gran influencia racionalista. En tal sentido el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial establece las formas y en que orden deben de interpretarse las normas jurídicas.

Por su parte, el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria establece en su parte conducente: “...dictará resolución en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria...” se puede establecer que la norma es clara en su texto, por ende debe de interpretarse conforme a su texto, según el sentido propio de las palabras que la componen.

Cuando una ley es clara no se desatenderá su tenor literal con el pretexto de consultar su espíritu. En el presente caso es obvio que el juzgador no está haciendo una correcta

interpretación y aplicación del Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, porque en la práctica no dicta la resolución en la que aprueba o imprueba la titulación, que sería la interpretación y aplicación correcta de la norma.

El juzgador está realizando una mala interpretación y aplicación del artículo en mención, lo cual da como resultado una violación al mismo. Es una acción arbitraria y antojadiza por parte del juez, al conferir un número ilimitado de audiencias a la Procuraduría General de la Nación; teniendo señalado por la ley que debiera dictar resolución en definitiva (auto), ya que se trata de una declaración del tribunal, que resuelve una situación de fondo y no una situación de puro trámite.

Los jueces realizan una integración injustificada del derecho, si el legislador hubiese querido que se le concedieran varias audiencias a la Procuraduría General de la Nación lo habría establecido en la propia norma, lo cual no es así.

Motivo por el cual, el juzgador no solamente viola el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, sino además viola los siguientes artículos: Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial, 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala; el primero indica el orden y la forma en que deben de interpretarse las normas jurídicas y el segundo se refiere al derecho de petición que tienen los habitantes de la República de Guatemala en dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley.

En el presente caso, al conferir un número ilimitado de audiencias a la Procuraduría General de la Nación, lo cual no está señalado en la ley, los jueces imposibilitan la determinación del momento procesal oportuno en que las actuaciones se encuentren en estado de resolver, dando pauta a que dichos pronunciamientos se encuentren supeditados a cuanta actuación desee realizar el respectivo ente.

Al analizar los considerandos de la Ley de Titulación Supletoria infero lo siguiente:

Que el espíritu de la ley, es hacer operante para el interesado, el proceso de titulación supletoria, obtener a través del auto que apruebe la titulación, la inscripción de los derechos de posesión en el Registro General de la Propiedad. (Principio de celeridad procesal, principio de economía procesal).

Esto lo deduzco del primer considerando de la Ley de Titulación Supletoria el cual preceptúa: “que al suspenderse el trámite de todas las diligencias que tienen por objeto la obtención de título supletorio, se privó temporalmente a legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios sobre éstos”. Por su parte, el tercer considerando de la misma ley señala en su parte conducente “...darle forma un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción”.

4.3 Principios filosóficos de la Ley de Titulación Supletoria

Entre estos principios tenemos:

- A) Proteger, dar certeza y seguridad a los legítimos poseedores de inmuebles que careciendo de inscripción en el Registro General de la Propiedad, obtengan título supletorio de los mismos, mediante las diligencias voluntarias de titulación supletoria, llenando los requisitos legales.
- B) Se dirige fundamentalmente a proteger a los habitantes del área rural, especialmente a los poseedores de terrenos que carecen de inscripción y que puedan ser objeto de titulación supletoria, sin menoscabo de la seguridad jurídica.
- C) Establecer limitaciones en cuanto a la superficie de tierra susceptible de ser titulada.
- D) Prohíbe la titulación supletoria en determinadas regiones, en defensa de la soberanía del país para protección de sus límites y los intereses patrios, por considerarse que son las únicas reservas con que cuenta el Estado de Guatemala, íntimamente relacionado esto al ámbito espacial de aplicación de la ley conforme a lo establecido en el Artículo 5 de la Ley del Organismo Judicial.
- E) Establecer controles legales para evitar la mala fe en la titulación supletoria.
- F) Introduce innovaciones fundamentales en cuanto a la tramitación, en aras de la economía procesal. Es competente el juzgado de primera instancia jurisdiccional donde se encuentre ubicado el inmueble, elaboración de plano del inmueble por profesional o por persona empírica.

G) La Ley de Titulación Supletoria no resuelve el problema de la tenencia de la tierra porque desafortunadamente promueve el minifundio, el cual no puede impulsar el desenvolvimiento económico, político, social y cultural de Guatemala.

En virtud que la dimensión del inmueble es tan reducida que impide alcanzar una escala de explotación eficiente, permitiendo únicamente el mantenimiento de la unidad familiar o simplemente constituye el lugar de habitación.

La Ley de Titulación Supletoria determinaba en forma exclusiva que sólo los guatemaltecos tienen derecho a titular supletoriamente los inmuebles.

4.4 Violación a principios procesales

Como he apuntado, la opinión y/o dictamen que emite un órgano de asesoría jurídica o técnica no es vinculante.

El dictamen vinculante no existe en la legislación guatemalteca, existiendo prohibición de tomar un dictamen como resolución; según los siguientes artículos: El Artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece: **Independencia del Organismo Judicial y potestad de juzgar**. La justicia se imparte de conformidad con la Constitución y las leyes de la República. Corresponde a los tribunales de justicia la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. Los otros organismos del Estado deberán prestar a los tribunales el auxilio que requieran para el cumplimiento de

sus resoluciones. Los magistrados y jueces son independientes en el ejercicio de sus funciones y únicamente están sujetos a la Constitución de la República y a las leyes. A quienes atentaren contra la independencia del Organismo Judicial, además de imponérseles las penas fijadas por el Código Penal, se le inhabilitará para ejercer cualquier cargo público. La función jurisdiccional se ejerce, con exclusividad absoluta, por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales que la ley establezca. Ninguna otra autoridad podrá intervenir en la administración de justicia.

Por su parte, el Artículo 170 del Código Procesal Civil y Mercantil preceptúa: **Valor probatorio**. El dictamen de los expertos, aun cuando sea acorde, no obliga al juez, quien debe formar su convicción teniendo todos los hechos cuya certeza se haya establecido en el proceso.

Los jueces insisten en la práctica en dar carácter de vinculante al dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación, en el sentido que no resuelven las diligencias aprobando o improbando la titulación supletoria; si antes no cuentan con la opinión favorable de la institución, delegando con ello su jurisdicción y competencia en ella, lo cual está expresamente prohibido por la ley.

Los jueces no resuelven en forma definitiva en ninguno de los otros supuestos jurídicos contemplados en la norma legal: sin ella (sin su contestación), o contestación en sentido negativo.

El legislador pasa por alto que el dictamen de la Procuraduría General de la Nación no es vinculante, que este tipo de dictamen únicamente existe en la doctrina; tal proceder quebranta los principios de independencia judicial, debido proceso, preclusión, celeridad y economía procesal.

En definitiva, puedo decir que la contestación (opinión y/o dictamen) sea en forma positiva o negativa por parte de la Procuraduría General de la Nación significa: un simple hecho administrativo entendido como el consejo o juicio que en determinados asuntos debe oírse previo a tomar una decisión. Se puede establecer que el dictamen significa informar profesionalmente sobre un problema o un asunto sometido a consideración de un técnico o un jurista.

El dictamen constituye la respuesta técnica o jurídica a la consulta del interesado. Al evaluar la naturaleza jurídica del dictamen, bien lo apunta el licenciado Hugo Calderón al definir que el dictamen: “no es un acto administrativo por que no produce efectos jurídicos, lo que produce los efectos jurídicos es la resolución final y notificada al particular, por el funcionario que tiene la competencia administrativa”.

En consecuencia, el dictamen por sí solo es únicamente una opinión. En el proceso de titulación supletoria es el juez quien tiene autoridad y potestad para juzgar y sentenciar. Es quien declara el derecho, basándose si así lo desea en la opinión y/o dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación o no. Debiendo aprobar o improbar la titulación.

Mencionaré algunos artículos y principios que se ven vulnerados al darle calidad de dictamen vinculante a la opinión, vertida por parte de la Procuraduría General de la Nación dentro de las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

Para empezar, mencionaré qué son los principios procesales; artículo que lo contiene y forma en que se da la violación a los mismos; cuando el juez da calidad de vinculante al dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación.

Principios procesales:

Son los que sirven de base para el desarrollo o desenvolvimiento del proceso y coadyuvan y/o colaboran como elementos rectores para que el proceso busque su finalidad esencial; son instituciones procesales que están enumeradas en los diferentes cuerpos legales.

La Ley del Organismo Judicial en su Artículo 57 establece, **Justicia:** en su segundo párrafo “la función jurisdiccional se ejerce con exclusividad absoluta por la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales establecidos por la ley, a los cuales les corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. La justicia es gratuita e igual para todos”. La exclusividad absoluta y promover la ejecución de lo juzgado son características de la jurisdicción.

Al tenor del artículo citado si el dictamen fuera vinculante se estaría asumiendo que la Procuraduría General de la Nación tiene jurisdicción, cuando los jueces le dan carácter

de vinculante a la opinión y/o dictamen de la Procuraduría General de la Nación delegan en ella su jurisdicción lo cual tienen prohibido de conformidad con la ley.

Así lo establece el Artículo 113 de la Ley del Organismo Judicial que preceptúa: **Jurisdicción indelegable:** “La función jurisdiccional no puede delegarse por unos jueces a otros. Los jueces deben conocer y decidir por sí los asuntos de su potestad”.

Por su parte, el Artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala en su segundo párrafo establece: “Los magistrados y jueces son independientes en el ejercicio de sus funciones y únicamente están sujetos a la Constitución de la República y a las leyes. A quienes atentaren contra la independencia del Organismo Judicial, además de imponérseles las penas fijadas por el Código Penal, se les inhabilitará para ejercer cualquier cargo público”.

Principio dispositivo:

En este principio las partes siempre piden; al presentar una demanda, se acciona al órgano jurisdiccional para que conozca del asunto sometido a su consideración.

Por su parte, el Código Procesal Civil y Mercantil en su Artículo 51 establece: “La persona que pretenda hacer efectivo un derecho, o que se declare que le asiste, puede pedirlo ante los jueces en la forma prescrita en este código. Para interponer una demanda o contra demanda, es necesario tener interés en la misma”.

Al respecto, el Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria preceptúa: “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el juez de primera instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble”.

Al analizar el principio dispositivo, el autor La Roche, citado en el anteproyecto del Código Penal venezolano afirma: “Los órganos del poder público no deben ir más allá de lo que deseen los propios particulares en los asuntos donde sólo se dilucida un interés privado. Dar al juez la potestad de iniciar de oficio una causa, es ir contra el inveterado principio *in iudex sine actore*, significaría desconocer en el ámbito procesal la autonomía individual que es el fundamento de toda regulación del derecho sustantivo privado: Para el autor Perera Planas, el principio dispositivo, puede resumirse así: No hay proceso sin demanda”.

Principio de economía o celeridad procesal:

Consiste específicamente en que el desarrollo o desenvolvimiento del proceso sea lo más rápido posible con la finalidad de que haya ahorro en costo, en tiempo y cuya resolución sea congruente con las constancias procesales que obran en el expediente.

Al respecto, la Ley de Titulación Supletoria en su tercer considerando en su parte conducente establece: “...siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento

legal que haga operante esta prescripción”. En la frase que haga operante se infieren los principios de economía y celeridad procesal en el procedimiento de titulación supletoria.

En nuestro país lamentablemente, aún con la puesta en vigencia del nuevo instrumento legal Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, la justicia sigue siendo lenta, lesionadora de los intereses de la persona individual o jurídica que quiere regular sus derechos posesorios, en virtud que al darle el juzgador carácter de vinculante a la opinión y/o dictamen de la Procuraduría General de la Nación; le confiere un número ilimitado de audiencias, hasta que la opinión y/o dictamen sea favorable; con ello el juzgador viola los principios de independencia judicial, debido proceso, economía y celeridad procesal, en la forma siguiente:

El Artículo 15 de la Ley del Organismo Judicial establece: Obligación de resolver. Los jueces no pueden suspender, retardar ni denegar la administración de la justicia, sin incurrir en responsabilidad. En los casos de falta, obscuridad, ambigüedad o insuficiencia de la ley, resolverán de acuerdo con las reglas establecidas en el Artículo 10 de esta ley, y luego pondrán el asunto en conocimiento de la Corte Suprema de Justicia a efecto de que, si es el caso, ejercite su iniciativa de ley.

Los jueces al esperar que la opinión y/o dictamen sea favorable realizan una integración injustificada del derecho, el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria no establece tal extremo, si la ley presenta ambigüedad o insuficiencia para los jueces, deben hacerlo del conocimiento de la Corte Suprema de Justicia, para que ésta realice la

iniciativa de reforma correspondiente. Según lo preceptúa el Artículo 15 de la Ley del Organismo Judicial.

Tal como afirma el autor La Roche, citado en el anteproyecto del Código Penal venezolano la celeridad procesal constituye: “Uno de los rasgos característicos más resaltantes y necesarios de la reforma, pues, como expone el autor Ihering, citado por la comisión redactora: La lentitud de la justicia, es en sí una injusticia. No sin razón agrega el autor Ricardo que dice la peor sentencia es la que no se dicta”.⁴⁷. (sic.).

Principio de preclusión procesal:

Fundamentalmente se lleva a cabo con el propósito de hacer valer o no el momento procesal oportuno para interponer determinada acción dentro del plazo que le fija, establece o señala la ley, es el que establece que el juicio se divide en etapas cada una de las cuales clausura la anterior, sin posibilidad de replantear lo ya decidido en ella.

En el presente caso, al conferirle más de una audiencia a la Procuraduría General de la Nación, está regresado a una etapa del proceso que ya pasó, en virtud que a la *institución se le confirió audiencia en la que emitió opinión y/o dictamen; está prohibido por la ley, según el Artículo 64 del Código Procesal Civil y Mercantil establece: “Los plazos y términos señalados en este Código a las partes para realizar los actos procesales, son perentorios e improrrogables, salvo disposición legal en contrario”.*

Vencido un plazo o término procesal, se dictará la resolución que corresponda al estado del juicio, sin necesidad de gestión alguna (el resaltado es iniciativa del sustentante) dentro de la paráfrasis.

Principio de lealtad, buena fe y probidad:

Estos principios se encuentran contenidos en el Artículo 17 de la Ley del Organismo Judicial el cual establece: **Buena fe:** “Los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.” Por su parte, el Artículo 18 de la ley citada preceptúa: **Abuso de derecho:** “El exceso y mala fe en ejercicio de un derecho, o la abstención del mismo que cause daños o perjuicios a las personas o propiedades, obliga al titular a indemnizarlos”.

En estos principios se establece que los jueces, como órganos jurisdiccionales competentes, deben aplicar la justicia de buena fe dentro de los cánones legales.

De las teorías y leyes citadas en el presente capítulo se concluye que el dictamen de la Procuraduría General de la Nación **no es vinculante**; aunque en la práctica los jueces le dan tal calidad, con ello se está interpretando y aplicando arbitrariamente el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria; al no resolver como se lo ordena la ley, el juzgado espera que a opinión y/o dictamen sea favorable, para basar en el mismo su resolución (auto).

CONCLUSIONES

1. Las diligencias voluntarias de titulación supletoria son aprobadas por el juez, previa contestación, opinión y/o dictamen favorable de la Procuraduría General de la Nación, disposición que no está contemplada en el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República.
2. Los jueces no resuelven las diligencias voluntarias de titulación supletoria una vez emitida la contestación, opinión y/o dictamen de la Procuraduría General de la Nación en cualquier sentido, constituye una interpretación y aplicación arbitraria al Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, cuando realizan una integración injustificada del derecho (confiriendo más de una audiencia).
3. En la práctica, los jueces están convencidos de que la norma jurídica los conmina a resolver de conformidad como se pronuncie la institución, resolviendo en definitiva hasta que la Procuraduría General de la Nación emita contestación, opinión y/o dictamen favorable.
4. La violación del Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria por la mala interpretación y aplicación; nace y se desarrolla por el carácter vinculante que los jueces le otorgan a la contestación, opinión y/o dictamen emitido por la Procuraduría General de la Nación. Atentando contra la independencia judicial establecida en la Constitución Política de la República de Guatemala.

5. Al conferirle en forma ilimitada audiencias a la Procuraduría General de la Nación, originan que las diligencias permanezcan en una misma fase procesal, como consecuencia vulneran principios filosóficos que inspiran la Ley de Titulación Supletoria, tales como: el debido proceso, preclusión procesal, economía y celeridad procesal.
6. Existe un manifiesto abuso por parte de los jueces, al extralimitarse al dejar de resolver, como se lo regula el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria; vulneran, además con su actuar, principios constitucionales tales como: el acceso libre a los tribunales, el derecho de petición, la independencia del Organismo Judicial y potestad de juzgar, etc.
7. Derivado de la interpretación y aplicación arbitraria del juez en las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se hace impostergable la modificación a la Ley de Titulación Supletoria, específicamente en su Artículo 10.

RECOMENDACIONES

1. Que las instituciones que tienen iniciativa de conformidad con el Artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala, presenten un proyecto de ley para reformar el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria.
2. Que el Congreso de la República de Guatemala modifique el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, de la siguiente manera: *Concluidas las diligencias previas, el juez dará una sola audiencia por el plazo de ocho días a la Procuraduría General de la Nación, enviándole para el efecto, copia de las actuaciones certificadas por la secretaría correspondiente; con o sin la contestación, el juez del análisis de las actuaciones dictará el auto, en el que aprobará o improbará la titulación supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación.*
3. Que al entrar en vigencia la reforma al Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, ésta se empiece a aplicar a los expedientes que aún se encuentren en trámite.

BIBLIOGRAFÍA

BARCELÓ, Joaquín. **Ensayo acerca del fundamento del derecho de propiedad**, (resultados del proyecto Fondecyt. N° 92-1.024. Estudios Públicos, 52), España: Ed. Primavera 1993.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.

CARRERA, Jaime Arturo. **El estudio de mercado de tierras en Guatemala. Red de desarrollo agropecuario**, unidad de desarrollo agrícola, Santo Domingo de Chile: Ed. Cepal, 2000.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta. S.R.L. 1984.

Diccionario de Derecho Usual. Ed. Grados. Madrid. 1975.

Diccionario Ideológico de la Lengua Española, Barcelona, España: Ed. Gustavo Gili, S.A. 1982.

HUNT, Steve. **Repensando un modelo para la paz en Guatemala**. Centro Internacional de investigaciones para el Desarrollo, Guatemala, (s.e.) 2004.

KESTLER, Maximiliano. **Introducción a la teoría constitucional guatemalteca**. Guatemala: Ed. José de Pineda Ibarra, 1964.

MORGAN SANABRIA, Rolando. **Material de apoyo para el curso planeación del proceso de la investigación científica**. Instituto de investigaciones jurídicas y Sociales IIJSCentro de Información Jurídica –CIJUR- Guatemala: Unidad de Asesoría de Tesis –UAT- 2007.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1974.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo V, 3ª. ed. Madrid España: Ed. Pirámide, S.A. 1976.

REJOPACHI CARRERA, Ruth Abigail. **Análisis comparativo de la titulación supletoria regulada en el decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y la titulación supletoria especial regulada en el decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral**. Guatemala: 2007.

Real Academia de la Lengua Española. **Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española**. Ed. Espasa Calpe. 1996.

RIVERA BERNAL, Nicolás. **Situación jurídica de los derechos posesorios de la Población desarraigada por el enfrentamiento armado en Guatemala**, Guatemala: 1998.

SANDOVAL CHUA, Ingrid Amelia. **Análisis del modo de adquirir la propiedad a través de la municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala de conformidad con el Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1910**. Guatemala: 1996.

VALBUENA, Manuel. **Diccionario Universal Latino - Español**. Madrid, España: Ed. Imprenta Real, 2005.

VALIENTE, Noailes. **Derechos reales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Roque, Desalma., 1958.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, España: Ed. Talleres tipográficos Cuesta, 1932.

Legislación

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

Convención Americana de Derechos Humanos. Suscrita por la República de Guatemala, 1979.

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Suscrito por la República de Guatemala. 1996.

Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963

Código Civil, Decreto Ley 106, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

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

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

Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77, Congreso de la República de Guatemala, 1977.

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