

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



**AMPLIACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS  
DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA CON  
HOMOLOGACIÓN DE JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL**

**LIGIA FABIOLA MALDONADO HERNÁNDEZ**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2015**

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

**AMPLIACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS  
DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA CON  
HOMOLOGACIÓN DE JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL**

**TESIS**

**Presentada a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**LIGIA FABIOLA MALDONADO HERNÁNDEZ**

**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**y los títulos profesionales de**

**ABOGADA Y NOTARIA**

**Guatemala, febrero de 2015**

**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 Macario Aceituno
SECRETARIA:	Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Moisés Raúl De León
Vocal:	Lic. Estuardo Abel Franco Rodas
Secretario:	Lic. César Augusto López López

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Héctor Orozco y Orozco
Vocal:	Lic. Víctor Enrique Enoj Vásquez
Secretario:	Licda. Rina Verónica Estrada Martínez

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 25 de julio de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, RENE CANDELARIO ZAPATA OROZCO  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
LIGIA FABIOLA MALDONADO HERNÁNDEZ, con carné 200411252,  
 intitulado NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 49-79 LEY DE  
TITULACIÓN SUPLETORIA, PARA QUE LA TITULACIÓN SUPLETORIA DE BIENES INMUEBLES, SE TRAMITE  
COMO ASUNTO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar 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, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

*[Signature]*  
 DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 21 / 9 / 2014 f)

Asesor(a)

*[Signature]*  
 Licenciado  
 Rene Candelario Zapata Orozco  
 ABOGADO Y NOTARIO

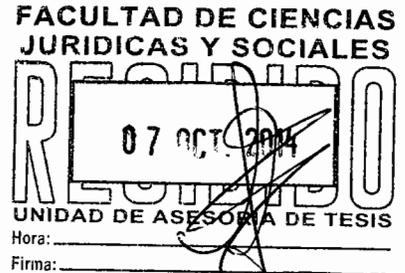


*Lic. René Candelario Zapata Orozco*  
*Abogado y Notario*  
*1ª. Calle 6-74 zona 2 Colonia Los Tanques II*  
*Villa Nueva, Guatemala*  
*Teléfono: 52044157*



Guatemala, 03 de octubre de 2014

Dr.  
Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



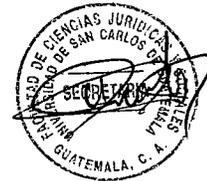
Respetable Doctor Mejía:

Atentamente me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que he cumplido con la función de Asesor de Tesis de la Bachiller **LIGIA FABIOLA MALDONADO HERNÁNDEZ**, intitulado **“NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 49-79 LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, PARA QUE LA TITULACIÓN SUPLETORIA DE BIENES INMUEBLES, SE TRAMITE COMO ASUNTO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL.”** El cual a mi criterio cumple con todos los requisitos y formalidades que establece la normativa de esta facultad y emito el dictamen siguiente:

El título del trabajo de Tesis se cambió sutilmente quedando así **“AMPLIACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA CON HOMOLOGACIÓN DE JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL”**.

Considero que el tema investigado por la estudiante **LIGIA FABIOLA MALDONADO HERNÁNDEZ**, es de suma importancia, siendo que el trabajo realizado por la estudiante reúne los requisitos en cuanto al contenido científico y técnico, cumpliendo con las expectativas deseadas y exigidas en el Artículo 27 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

*Lic. René Candenario Zapata Orozco*  
*Abogado y Notario*  
*1ª. Calle 6-74 zona 2 Colonia Los Tanques II*  
*Villa Nueva, Guatemala*  
*Teléfono: 52044157*

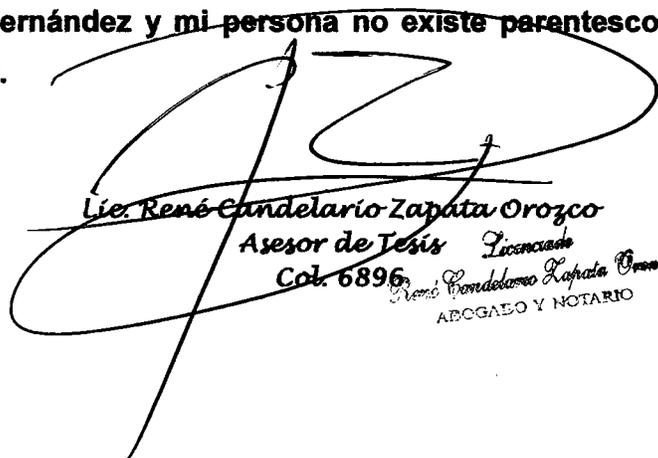


En cuanto a las metodologías utilizadas en su desarrollo se observó, el método sintético, que se empleó para señalar el derecho de propiedad, analítico, dando a conocer el procedimiento para adquirir la propiedad a través de la titulación supletoria, e inductivo, señalando las mejoras al procedimiento ya regulado, y en cuanto a las técnicas se basó en la investigación documental y ficha bibliográfica, las que considero que han sido suficientes para poder obtener un trabajo de tesis de acuerdo con el espíritu de la autora.

En cuanto a la redacción del contenido capitular, la contribución científica que aporta, su conclusión discursiva y la bibliografía utilizada son a mi criterio lo suficientemente congruentes para aportar una investigación concisa, objetiva y clara en cuanto al Derecho de Propiedad, forma de adquisición y procedimientos, regulados en Guatemala, y su beneficio en cuanto a la ampliación de la función notarial.

En definitiva, el contenido de trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos requeridos por la normativa respectiva y es por ello que al cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE.**

**Declaro expresamente que entre la bachiller Ligia Fabiola Maldonado Hernández y mi persona no existe parentesco dentro de los grados de ley.**

  
*Lic. René Candenario Zapata Orozco*  
*Asesor de Tesis Licenciado*  
*Col. 6896*  
*René Candenario Zapata Orozco*  
*ABOGADO Y NOTARIO*



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 14 de enero de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LIGIA FABIOLA MALDONADO HERNÁNDEZ, titulado AMPLIACIÓN DE LA FUNCIÓN NOTARIAL PARA EL CONOCIMIENTO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA CON HOMOLOGACIÓN DE JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL. 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/srrs.



Lic. Avidán Ortiz Orellana  
 DECANO





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Porque es quien me ha proveído de sabiduría e inteligencia, amante del Derecho es Él, y de Él y para Él es toda meta alcanzada.
- A MIS PADRES:** Edgar Daniel Maldonado Pérez y Fabiola Hernández de Maldonado, porque merecen la honra, al haberse esforzado por darme educación y todo lo necesario para salir adelante, son la máxima expresión de amor y entrega que Dios me ha proveído.
- A MI ESPOSO:** Carlos Guillermo Muñoz Santiago, por su apoyo incondicional para lograr alcanzar esta meta.
- A MIS HIJOS:** Santiago Josue, José Guillermo (+) y Mirna Fabiola (+), con todo mi amor, por su compañía en mis días y noches de estudio.
- A MIS HERMANOS:** Edgar, Luis, Adriana y Juan con cariño agradeciéndoles su apoyo y cariño en todo tiempo.
- A MI TÍO:** Licenciado Felipe Antonio Hernández Valencia, por su apoyo y ejemplo de honor y sabiduría para el ejercicio de la honorable profesión de Abogado y Notario.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## **PRESENTACIÓN**

El presente trabajo consiste en una investigación cualitativa, realizada con la finalidad de establecer la cantidad de procesos de titulación supletoria que se tramitan en los juzgados competentes, identificar que incidencias resaltan dentro de la tramitación del proceso, y proponer una solución a la problemática que actualmente se da en cuanto a la tardanza de su tramitación y resolución.

El estudio que se realizó corresponde a las ramas cognoscitivas del derecho civil, puesto que el objeto del proceso son los bienes, derecho notarial, pues se pretende ampliar su función para el conocimiento de éste proceso y procesal por la aplicación de los requisitos legales para su tramitación.

La Ley de Titulación Supletoria se aplica a nivel general en Guatemala, sin embargo el trabajo se enfocó en la jurisdicción del departamento de Guatemala, debido a que es el área territorial donde se ubican más juzgados para el conocimiento de este proceso, y, se tomo en cuenta desde el año 2009.

El objeto de estudio de la investigación es el proceso de las diligencias voluntarias de titulación supletoria que actualmente se aplica, y, para recabar la información que conlleva el objeto de la presente investigación, fue necesario el estudio de expedientes conocidos por jueces competentes para el conocimiento de éstas diligencias, y consulta de bibliografía de varios expertos en materia notarial, civil y judicial.

Con el presente trabajo se aporta una propuesta de ampliación de la función notarial con la finalidad de que las diligencias voluntarias de titulación supletoria puedan ser conocidas también por el notario y de esta forma evitar la carga de trabajo en los juzgados civiles competentes, así como beneficiar al interesado para que su proceso sea más eficaz.



## HIPÓTESIS

Las modificaciones al Decreto Número 49-79 del Congreso de la República Ley de Titulación Supletoria, para ampliar la función notarial mediante el conocimiento y tramitación de las diligencias de titulación supletoria de bienes inmuebles en Guatemala, y su homologación por juez de primera instancia civil. ¿Facilitarán para que el proceso sea eficaz en cuanto al plazo de su diligenciamiento y resolución, beneficiando al interesado?

El problema de la tardanza en la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se determinó con base al análisis del Decreto Número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria y al estudio de expedientes tramitados ante jueces competentes para el conocimiento de estas diligencias.

La hipótesis planteada es la denominada de investigación y la representatividad corresponde a Guatemala en general, puesto que el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República se aplica en todo el país, y la ampliación de la función notarial se establecería a través de la modificación de la ley actual.



## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Con base a la investigación realizada, se pudo establecer que la hipótesis propuesta fue comprobada, en virtud de que los factores que inciden en la problemática de la tardanza del trámite y resolución de las diligencias voluntarias para la Titulación de bienes inmuebles en Guatemala, es que únicamente el juez conoce de tales.

Sin embargo, se considera que con base al análisis de la legislación guatemalteca actual y a la investigación realizada, las mismas puedan ser iniciadas ante un notario, finalizando con el auto correspondiente con homologación de juez de primera instancia civil.

Por lo que, al ampliar la función notarial para el conocimiento de las diligencias voluntarias, se reduce el tiempo en cuanto a su tramitación beneficiando al interesado, y con la finalidad de proteger el derecho de propiedad y sus formas de adquisición siendo que ha sido un tema de conflicto en Guatemala, que el auto aprobatorio sea homologado por juez de primera instancia civil.



## ÍNDICE

Introducción.....	i
-------------------	---

### CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1. La propiedad.....	1
1.2. Evolución histórica de la propiedad.....	3
1.3. Características de la propiedad.....	6
1.4. Modos de adquirir la propiedad.....	7

### CAPÍTULO II

2. La posesión como modo originario de adquirir la propiedad en Guatemala.....	13
2.1. Definición.....	13
2.2. Elementos de la posesión.....	13
2.3. Naturaleza jurídica.....	14
2.4. Como se adquiere la posesión en Guatemala.....	15
2.5. Como se pierde la posesión en Guatemala.....	16
2.6. Clasificación de la posesión.....	19
2.7. Medios de protección posesoria.....	19
2.8. Vicios de la posesión.....	21
2.9. Efectos jurídicos de la posesión.....	21
2.10. La prescripción positiva o adquisitiva "usucapión".....	22
2.11. La prescripción extintiva, negativa o liberatoria.....	23
2.12. Bienes que prescriben.....	24
2.13. Efecto de la prescripción.....	24



### CAPÍTULO III

3. Notario, abogado y juez.....	25
3.1. Antecedentes históricos del ejercicio del notariado en Guatemala.....	25
3.2. Definición de Notario.....	30
3.3. Requisitos para ser notario en Guatemala.....	31
3.4. Impedimentos para ejercer el notariado.....	31
3.5. Abogado.....	35
3.6. Definición.....	36
3.7. Requisitos para ejercer la profesión de abogado.....	36
3.8. Obligaciones de los abogados.....	37
3.9. Juez.....	37
3.10. Definición.....	38
3.11. Requisitos para ser juez en Guatemala.....	39
3.12. Prohibiciones para el juez.....	40

### CAPÍTULO IV

4. Jurisdicción.....	41
4.1. Distintas acepciones del vocablo.....	41
4.2. Elementos de la jurisdicción.....	44
4.3. Función de la jurisdicción.....	45
4.4. Definición de jurisdicción.....	45
4.5. Clases de jurisdicción.....	46
4.5.1. Jurisdicción contenciosa.....	46
4.5.2. Jurisdicción voluntaria.....	47
4.5.3. Jurisdicción disciplinaria.....	54



## CAPÍTULO V

5. Titulación supletoria de bienes inmuebles.....	57
5.1. Evolución histórica de la titulación supletoria en Guatemala.....	58
5.2. Normativa actual.....	59
5.3. Requisitos para solicitar la titulación supletoria.....	60
5.4. Procedimiento de la titulación supletoria en Guatemala.....	61
5.5. Requisitos esenciales que debe contener el auto aprobatorio.....	62
5.6. Incidencias en la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación supletoria.....	63
5.6.1. Prohibiciones a la titulación supletoria.....	63
5.6.2. Oposición de las diligencias.....	64
5.6.3. Revisión de las diligencias.....	64
5.6.4. Nulidad de las diligencias.....	65
5.6.5. Recurso de apelación.....	65
5.6.6. Delitos penales.....	65

## CAPÍTULO VI

6. Solución a la problemática de las diligencias voluntarias de titulación supletoria en Guatemala.....	67
6.1. Problema que ocasiona que solamente el juez pueda conocer de las diligencias de titulación supletoria.....	67
6.2. Posible solución a la problemática planteada.....	71
6.3. Beneficios de la ampliación de la función notarial para las diligencias voluntarias de titulación supletoria, con homologación de juez.....	77
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>79</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>81</b>



## INTRODUCCIÓN

En Guatemala, la propiedad y la adquisición de la tierra han sido temas de relevancia, por lo que han sido objeto de estudio, estableciendo que la propiedad consiste en la tenencia, posesión y dominio de uno o varios bienes, con la observancia de límites y obligaciones establecidas en la ley, y para el ejercicio de tal derecho la ley establece los modos de adquisición, dentro de los cuales se encuentra la usucapión denominada también prescripción adquisitiva, la cual se aplica en los casos de carecer de título inscribible en el Registro General de la propiedad y para lo cual se regula en el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República Ley de Titulación Supletoria.

Los objetivos de la investigación realizada, fueron ampliar los conocimientos en cuanto al derecho de propiedad en el sentido de la falta de un título que lo acredite, así como su proceso legal para su registro haciendo una comparación con los procesos notariales de jurisdicción voluntaria, asimismo, dar a conocer que dentro del proceso actual se desenvuelven actividades de abogado y juez siendo la más adecuada la del notario en lugar del abogado. Con la ampliación de estos conocimientos se pretende coadyuvar a mejorar el proceso de titulación supletoria para el registro de bienes inmuebles en Guatemala.

Con el desarrollo del tema investigado se logro comprobar la hipótesis, basados en las teorías que fundamentan la investigación siendo las que definen al notario, al abogado y al juez y la diferencia entre la función de cada uno, los principios en que se basa la



jurisdicción voluntaria contenidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

Para el desarrollo de la presente investigación se trabajo en seis capítulos que contienen los temas siguientes: capítulo I derecho de propiedad; capítulo II la posesión como modo originario de adquirir la propiedad; capítulo III notario, abogado y juez; capítulo IV jurisdicción; capítulo V titulación supletoria de bienes inmuebles; y capítulo VI la propuesta para la solución a la problemática de las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

Los métodos utilizados son el método analítico, desmembrando cada uno de los temas relacionados con la titulación supletoria de bienes inmuebles en Guatemala, método sintético, reconstruyendo él todo lo investigado en una propuesta objetiva y viable; y el método inductivo aplicándose la observación del proceso y la derivación del ejercicio del derecho de solicitar la titulación supletoria.

Finalmente, se establece que el notario siendo el profesional del derecho que ha obtenido los mismos conocimientos que los de un juez, acreditados con los títulos profesionales correspondientes, puede conocer tales diligencias.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho de propiedad

#### 1.1. La propiedad.

Para definir el concepto de propiedad es necesario hacer mención de las acciones que conlleva la palabra "propiedad", con base al Diccionario de la Real Academia Española **propiedad**. Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz. Siendo la palabra derecho uno de los elementos o acciones de la palabra propiedad, es necesario definir lo que es el derecho, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española **derecho**. Es el conjunto de principios y normas, expresivo de una idea de justicia y de orden, que regulan las relaciones humanas en toda sociedad y cuya observancia puede ser impuesta de manera coactiva. De conformidad con el Diccionario Jurídico Elemental del autor Guillermo Cabanellas, **derecho** significa facultad natural de obrar de acuerdo con nuestra voluntad, salvo los límites del derecho ajeno, de la violencia de otro, de la imposibilidad física, o de la prohibición legal.

El Artículo 464 del Decreto Ley 106 Código Civil, establece: 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.

Como primeras acepciones del derecho de propiedad podemos hacer mención de ius utendi (derecho de usar), fruendi (de percibir frutos), abutendi (de abusar), possidendi

(de poseer), alienandi (de enajenar), disponendi (de disponer), et vidicandi (de reivindicar).<sup>1</sup>

Con base a lo anterior se determina que la propiedad es un derecho establecido en el Decreto Ley 106 Código Civil, que consiste en la tenencia, posesión y dominio de uno o varios bienes, con la observancia de límites y obligaciones establecidos en ley.

Otros autores definen la propiedad de la forma siguiente: “la propiedad es la señoría más general, en acto o en potencia, sobre la cosa. Como señoría, la propiedad entraña un poder tan amplio, que no es posible reducir a un cuadro la serie de facultades que encierra: derecho a usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc. En principio, la cosa se somete entera y exclusivamente al dueño, y éste puede traerla, sin cortapisa alguna, a toda clase de destinaciones, dentro de un mundo económico-social que se encuentra siempre en incesante camino. Sin embargo, limitaciones de varia índole son impuestas por la norma jurídica para tutela de un interés público o privado, cuando no surgen de la existencia de vínculos o derechos recurrentes: servidumbres, prohibiciones de enajenar, o de reivindicar, pertenencia de la cosa en común – copropiedad-, etc. Fuera de tales limitaciones, el propietario puede usar libremente, y tan pronto como desaparecen, la propiedad retorna automáticamente a su estado de plenitud –elasticidad-, de la propiedad como dicen los modernos”.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Pág. 59.

<sup>2</sup> Iglesias, Juan. **Derecho romano**. Pág. 155.

“La propiedad es el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos, toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble”.<sup>3</sup>

Se ha hecho mención de las distintas definiciones que se les ha dado a la propiedad, sin embargo este derecho, además de las limitaciones y observancia que establezcan las leyes, puede ser objeto de expropiación, dándose el sentido social de la propiedad, que consiste en el precepto constitucional de la expropiación que el Estado puede ejercer sobre la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, debidamente comprobados.

Siendo el derecho de propiedad un derecho humano individual establecido en la Constitución de la República, la legislación en Guatemala, regula estrictamente todo lo relacionado a la adquisición, dominio, enajenación, gravamen y cualquier forma de disposición de la propiedad, estableciendo requisitos esenciales, para su inscripción y validez jurídica.

## **1.2. Evolución histórica de la propiedad.**

Antiguamente se reconocieron varios tipos de propiedad, de acuerdo a su evolución.

**Edad antigua:** La Edad Antigua parte desde el inicio de la humanidad hasta la invasión de los bárbaros en Europa.

---

<sup>3</sup> Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil II.** Pág. 32.



a) **La propiedad religiosa.** Según la posición dominante de esa época no pertenecía a nadie si no a la divinidad a la duda y está representada por los soberanos o reyes quienes tenían a sus cargos la distribución de dicha riqueza pero concediendo únicamente la posesión de los bienes. Existen en nuestro país algunos resabios de la propiedad religiosa que encontramos en las tierras o sitios sagrados de las comunidades indígenas.

b) **La propiedad colectiva o tribal.** Que es aquella que pertenecía a la comunidad a la cual era distribuida entre los jefes de familia para su respectivo uso. En cuanto a la propiedad colectiva, históricamente algunas comunidades étnicas del país se organizaban bajo este sistema.

c) **Propiedad en el derecho romano.** Tuvo un carácter eminentemente religioso, pero paulatinamente fue adquiriendo un carácter individual siendo accesible solo por los ciudadanos romanos, en esta época existían los tipos de propiedad siguiente:

- **Dominium ex iure Quiritium (Propiedad Quiritaria).** Durante algún tiempo la única forma de propiedad reconocida por el Derecho Civil es el *Dominium ex iure Quiritium*, cuyas características formales eran las siguientes: a) El sujeto ha de ser ciudadano romano; b) El objeto tanto puede ser una cosa mueble o inmueble; c) La adquisición debe llevarse a cabo mediante un modo civil: *mancipatio*, para las *res mancipi*, *traditio*, para las *res nec mancipi*, e *in iure cessio*, para categoría de cosas.

- **In bonis habere (Propiedad Bonitaria.)** La adquisición de la propiedad civil se hace depender del cumplimiento de un acto solemne. Una res mancipi sólo puede enajenarse, según hemos dicho antes, mediante mancipatio o in iure cessio. En otro caso, el adquirente no se hace dominus ex iure Quiritium.

**Edad media:** Esta etapa comprende desde la caída del imperio Romano hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos en 1433, en esta etapa de produjeron profundas transformaciones en el derecho de propiedad, produciéndose un proceso de desintegración de la propiedad de los señores feudales rompiéndose en este caso la jerarquía de propietarios al amparo del feudalismo se había producido en la edad media donde surge por primera vez la idea de proteger al débil contra las grandes fuerza económicas y políticas.

**Edad moderna:** Surge en el siglo XV con las primeras ideas o transformaciones en el orden filosófico, político, y social que tuvo lugar en la revolución francesa e industrial en esta etapa se concibe la propiedad privada desde un corte liberal e individualista destruyéndose las cargas perpetuas que afectan a la propiedad o lo que se llamaba los derechos feudales. En la revolución francesa y en la declaración de los derechos del hombre y ciudadano surge el derecho de propiedad como un derecho humano inalienable e inherente de la persona y que forma parte de su dignidad.

**Época contemporánea:** En la actualidad existen dos corrientes la occidental o ideología capitalista que define la propiedad privada de carácter individual o de la



ideología socialista y oriental que protege y propugna una propiedad colectiva. La teoría predominante es la individualista pudiendo soñar como punto de partida El Código Civil de Napoleón o Francés de 1803 que en su Artículo 544 la definía como el derecho de disfrutar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o reglamentos.

### **1.3. Características de la propiedad.**

Existen varias teorías que caracterizan el derecho de propiedad, mismas que se han originado a través de la evolución histórica del Derecho de Propiedad, hago mención de las teorías siguientes:

**a. Teoría de la ocupación.** Encuentra su fundamento en la apropiación que el hombre primitivo hizo de las res nullius. Está teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero, no justifica su existencia.

**b. Teoría del trabajo.** Considera la propiedad como producto del trabajo estableciendo una pretensión moral y hasta jurídica al señorío de lo producido. El autor Flores cita al autor Federico Engels en su obra El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado, "Junto a la riqueza en mercancías y en esclavos, junto a la fortuna en dinero, apareció también la riqueza territorial. El derecho de posesión sobre las parcelas del suelo, concedido primitivamente a los individuos por las gens o por la tribu,

se había consolidado hasta el punto de que esas parcelas les pertenecían como bienes hereditarios”.<sup>4</sup>

**c. Teoría de la convención.** Encuentra la razón de ser del Derecho de la Propiedad en el mismo fundamento de la sociedad, afirma que mediante una convención colectiva se impuso limitaciones a la libertad sobre las propiedad, a fin de encontrar una garantía real y efectiva a sus derechos.

**d. Teoría de la ley.** Expuesta por Mirabeu, quien señala que sin ley no existe ningún derecho y que por tanto es ésta, el verdadero fundamento del derecho de propiedad.

**e. Teoría moderna.** Tres son las opciones que se incluyen dentro de este rubro.

- La que encuentra fundamento en la personalidad humana.
- Las que justifican la propiedad exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.
- Las que precisan la aprobación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.

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

El modo o forma de adquirir la propiedad son actos o hechos jurídicos por medio de los cuales una persona puede ser propietario de un bien. En Guatemala, se encuentran

---

<sup>4</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales.** Pág. 75.

establecidos en el Decreto Ley 106 Código Civil, sin embargo como parte del derecho y estudio del tema hago mención de la clasificación doctrinaria, apoyándome en la citada por el autor Carlos Vásquez Ortiz.

**a) Modos de adquirir la propiedad originarios.** Este modo o forma de adquirir la propiedad, se da cuando se obtiene un bien sin existir derechos anteriores. “Es cuando el adquirente no recibe derechos de ninguna otra persona, sea porque en el momento de la adquisición, el bien adquirido nunca fue o no era más el objeto de un derecho preexistente, o bien porque la ley suprime o transforma, en beneficio del nuevo adquirente, el derecho preexistente.”<sup>5</sup> Dentro de esta clasificación están:

- **Actividad creadora del hombre:** El hombre mediante su trabajo, logra obtener sus bienes.

- **La ocupación:** Que se aplica únicamente sobre bienes muebles o semovientes de conformidad con el Artículo 589 del Decreto Ley 106 Código Civil, y consiste en la adquisición de cosas que no han pertenecida a nadie o que no hay forma de comprobar que han pertenecido a alguien. “Consiste esencialmente, en el hecho de tomar una cosa no perteneciente a nadie, con la intención de adquirir la propiedad (res nullius)”.<sup>6</sup>

- *El autor Flores, hace mención de las definiciones de ocupación siendo la primera del autor De Diego quien define la ocupación como “La aprehensión de una cosa corporal que no tiene dueño, con ánimo de adquirir la propiedad.” Los autores Colin y*

---

<sup>5</sup> Vásquez Ortiz. *Op. Cit.* Pág. 40.

<sup>6</sup> *Ibid.* Pág. 40.

Capitant que estiman “que es el modo de la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie o sobre la cual nadie formula reclamación por medio de la toma de posesión, acompañada de la intención de hacerse propietario de ella”.<sup>7</sup>

“Tres elementos se infieren de esta última definición uno formal que es la toma de posesión o aprehensión del bien, el elemento real, que es que la cosa no pertenezca a nadie, elemento que es fundamental en la ocupación por cuanto que si existe un propietario no puede darse la ocupación; y finalmente un elemento personal que radica en la intención de la persona de incorporar el bien ocupado a su patrimonio”.<sup>8</sup>

El Decreto Ley 106 Código Civil establece las situaciones en que puede darse la ocupación siendo las siguientes: muebles o semovientes, piedras, conchas y otras sustancias que se encuentran en las riberas del mar, de los ríos y arroyos, de uso público y que no presentan señales de dominio anterior, tesoro descubierto; y los animales bravíos y salvajes (son susceptibles de ocupación por la caza y la pesca).

- **La accesión:** Consiste en la propiedad de los frutos naturales o civiles que se incorporen a un bien, derecho que goza el propietario del bien que lo produce. El autor Flores cita al autor De Diego quien la define diciendo que “es el derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca y a ella se incorpore o una, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable”.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 80.

<sup>8</sup> **Ibid.** Pág. 81.

<sup>9</sup> **Ibid.** Pág. 84.



El Decreto Ley 106 Código Civil regula distintas clases de accesiones tales como: accesión por incorporación a bienes inmuebles, accesión de mala fe con materiales ajenos, accesión de buena fe, accesiones ocasionadas por las aguas dentro de éstas los cauces de los ríos, avulsión, formación de islas, y aluvión, así también bienes montrescos, brozas, ramas y leñas flotantes, árboles arrancados por las aguas, objetos sumergidos en los cauces públicos y privados, terrenos pantanosos, y la accesión por incorporación a bienes muebles.

Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad se encuentra también la usucapión y posesión regulados en nuestra legislación, mismos que serán objeto de estudio en el siguiente capítulo en virtud que son propiamente el objeto sustantivo del presente trabajo.

**b) Modos de adquirir la propiedad derivativos.** Este modo de adquirir la propiedad se da cuando preexiste un derecho ejercido por un autor, trasmitiéndolo a un sucesor por medio de un acto legal que da origen a un título con el cual se acredita tal transmisión. Implica la transmisión de un derecho preexistente por un autor a un sucesor. Esta transmisión puede darse de varias maneras, dentro de las cuales enumero:

- A título mortis causa o por causa de muerte. Acto jurídico mediante el cual se declara la última voluntad del causante a través de la herencia, surge efectos jurídicos la transmisión del dominio al momento del fallecimiento del causante.

- A título universal. Cuando la totalidad de un patrimonio es sucedida por una sola persona.
- A título particular. Cuando uno o más bienes determinados que forman parte de un patrimonio son sucedidos por la persona.
- A título universal. Cuando la totalidad de un patrimonio es sucedida por una sola persona.
- A título particular. Cuando uno o más bienes determinados que forman parte de un patrimonio son sucedidos por la persona.
- A título entre vivos. Acto jurídico mediante el cual una persona denominada donante transfiere al donatario la propiedad de una cosa, y surge sus efectos jurídicos durante la vida del enajenante y del adquirente.
- A título oneroso: Cuando el adquirente de la cosa paga un precio por parte de la cosa.
- A título gratuito: Cuando el adquirente de la cosa la recibe sin dar una contra prestación.

El derecho de propiedad es una de los derechos mayormente regulados por la legislación guatemalteca y que constantemente sigue siendo objeto de estudio y mejora, con la finalidad de proteger tal derecho sin permitir que se abuse del mismo, sin embargo hay procedimientos que pueden ser mejorados con la finalidad de mejorar su eficacia en cuanto a su tramitación y resolución.



## CAPÍTULO II

### **2. La posesión como modo originario de adquirir la propiedad.**

#### **2.1. Definición.**

La posesión es el modo originario de adquirir la propiedad a través del ejercicio de todas o algunas facultades inherentes al dominio ejercidas por una persona denominada poseedor sobre un bien, dando la presunción que éste poseedor es propietario del mismo.

Nuestra legislación establece el concepto de posesión, más no da un concepto o definición específica acerca de la usucapión, sin embargo establece las condiciones para que se dé ésta. Razón por la cual es importante dejar establecido que significa la palabra; “Usucapión. Del latín usucapio, de usus, uso o posesión, y capere, tomar adquirir; la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño”.<sup>10</sup>

#### **2.2. Elementos de la posesión.**

“En cuanto a los elementos constitutivos de la posesión, podemos indicar que, según la doctrina tradicional que heredamos del derecho romano, la posesión se compone de dos elementos, uno material llamado: corpus, y, el otro intencional, llamado: animus.”<sup>11</sup>

El elemento corpus que consiste en el ejercicio de las facultades propias del dominio sobre un bien. El elemento animus que consiste en la intención de actuar y ejercer las facultades inherentes al dominio con el ánimo de apropiarse legítimamente del bien. “El

---

<sup>10</sup> Cabanellas Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 321.

<sup>11</sup> Vásquez Ortiz. **Op. Cit.** Pág. 52.

animus se presume cuando una persona detenta materialmente una cosa, no tiene que probar que actúa por su propia cuenta y que realmente es poseedora. A su adversario toca probar que no tiene más que una simple detentación y que solo es poseedor por cuenta ajena”.<sup>12</sup>

**2.3. Naturaleza jurídica.** El autor Vásquez hace referencia a las siguientes teorías:

a) Teoría subjetiva o clásica. Tradicionalmente se han señalado dos elementos integrantes de la posesión que son:

- La tenencia de la cosa (elemento objetivo material)
- Comportarse como si fuera el propietario, es decir ánimo de conservar la cosa para sí (elemento subjetivo, intelectual o psicológico).

De acuerdo con la teoría subjetiva o clásica, afirma el autor Vásquez, el animus domine, es el elemento fundamental y soberano que da origen a la posesión; es el creador de la posesión. De manera que la posesión de una cosa, además de necesitar la simple tenencia, exige la intención de comportarse como si fuera el propietario de la misma.

b) Teoría objetiva moderna. Ésta teoría afirma que existe posesión siempre que se tenga poder físico sobre una cosa de acuerdo con su destino. La teoría objetiva considera que el elemento subjetivo es inherente a la posesión. El Decreto Ley 106 Código Civil en el Artículo 612 acepta la teoría objetiva moderna.

---

<sup>12</sup> *Ibid.* Pág. 53.



Los conceptos posesión y usucapión son utilizados por nuestra legislación, sin embargo es necesario dejar en claro que significa cada uno para poder entenderlos y así verificar cuales son los requisitos para cada uno de ellos.

#### **2.4. Como se adquiere la posesión en Guatemala.**

De conformidad con el Decreto Ley 106 Código Civil, para que exista la posesión es necesario que se cumpla con dos supuestos el primero es ser poseedor de un bien inmueble y ejercer facultades inherentes al dominio, dándose la presunción de propietario. Pero para que la posesión produzca el dominio establece requisitos los requisitos siguientes:

- Que este fundada en justo título. El autor Flores hace referencia al autor Puig Peña quien expone "Título en general es la causa o razón que justifica una cosa y en el sentido que aquí lo examinamos es aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad a no adolecer de algún defecto que lo ha impedido".<sup>13</sup>

El Artículo 621 del Decreto Ley 106 Código Civil establece: Es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación. Es considerable hacer énfasis en que éste título debe ser traslativo de dominio y no únicamente que contenga las facultades inherentes de la posesión como pudiera originarse en un contrato de arrendamiento, uso o habitación, etc.

---

<sup>13</sup> **Ibid.** Pág. 89.

- Buena fe. Consiste en la creencia del poseedor, que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio. Artículo 622 del Decreto Ley 106 Código Civil.

- Posesión continúa, pública y pacífica. Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos, y que no haya sido utilizada ninguna fuerza o disturbio para su posesión y que no haya interrupción del tiempo de su posesión debe ser continuo.

- Tiempo señalado en la ley. Nuestra legislación establece que un bien inmueble que se encuentra en posesión de una persona que carezca de título inscribible da derecho a su poseedor de solicitar su titulación supletoria después de transcurridos 10 años de posesión.

## **2.5. Como se pierde la posesión en Guatemala**

El Decreto Ley 106 Código Civil establece los vicios de la posesión por medio de los cuales se pierde ésta, los que se mencionan a continuación y sus efectos jurídicos.

- Poseedor de mala fe. Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también al que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. Y sus consecuencias jurídicas son: el poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o el valor de éstos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir; y a responder de la pérdida o



deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario.

- **Posesión discontinua.** Existe la discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.
  
- **Posesión violenta.** Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél.
  
- **Posesión clandestina.** Es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

Doctrinariamente se hace mención al autor Vásquez que explica “Por la pérdida simultanea de los elementos que integran la posesión. La posesión se pierde, primero, cuando sus dos elementos constitutivos desaparecen al mismo tiempo. Esta primera manera es la forma normal: normalmente el que pierde la posesión pierde al mismo tiempo el corpus y el animus. Este resultado se produce en dos series de casos diferentes: a) cuando hay enajenación, es decir, el poseedor de la cosa entrega al adquirente su derecho; y, b) Cuando hay abandono, el poseedor abandona su cosa,

con la intención de renunciar a ella, entonces ésta se convierte en una res derelicta (cosa abandonada)".<sup>14</sup>

“Por la pérdida del elemento material o corporal. La segunda manera de perder la posesión, consiste en perder el corpus conservando el animus. Esto acontece también en dos casos a) un tercero se apodera, de hecho, de la cosa; y, b) sin la intervención de nadie, la cosa escapa materialmente de su detentador, en todo caso, no pudiendo el poseedor ejercer de hecho, sobre la cosa, los actos materiales que constituyen la posesión, queda vanamente animado su deseo de poseerla, ha perdido la posesión, su intención no es suficiente para conservarla”.<sup>15</sup>

Por la pérdida del elemento subjetivo. La tercera manera de perder la posesión, por la pérdida del animus solamente, es más difícil concebir, no se puede imaginar una persona que dejara de tener intención de poseer, si sigue ejecutando los actos materiales de la posesión. Pero se puede suponer que el poseedor, al vender la cosa, consienta en conservarla por cuenta del comprador, cuando con anterioridad la poseía por su propia cuenta. Desde ese momento entonces, la posesión pertenece al comprador, y el vendedor que ha conservado el corpus, pierde la posesión al perder el animus”.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Vásquez Ortiz. **Op. Cit.** Pág. 57.

<sup>15</sup> **Ibid.**

<sup>16</sup> **Ibid.**

## **2.6. Clasificación de la posesión.**

1. “Por su origen. a) Posesión legítima. Cuando es el ejercicio de un derecho legítimamente adquirido. b) Posesión ilegítima. Cuando se ha adquirido de manera ilegal.

2. Por las condiciones personales del poseedor. a) De buena fe. Cuando el poseedor ignora que en su título o modo de adquirir existe algún vicio que invalida. b) De mala fe. Cuando el poseedor sabe que en su título o modo de adquirir la posesión existe algún vicio que la invalida”.<sup>17</sup>

## **2.7. Medios de protección posesoria.**

Se ha hecho mención de los modos de adquirir la posesión y los modos de perder la posesión, por lo que es conveniente e importante hacer mención de los mecanismos de defensa establecidos en nuestra legislación para proteger el derecho de posesión que se ejerce. El Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil regula en su capítulo VI Artículo 249.- Los Interdictos solo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva. En ellos no se resolverá cosa alguna sobre la propiedad.

Los interdictos son:

1º. De amparo, de posesión, o de tenencia

2º. De despojo

3º. De apeo y deslinde

4º. De obra nueva o peligrosa

---

<sup>17</sup> **Ibid.** Pág. 58.



Con base a lo anterior se explica que los interdictos consisten en una acción judicial iniciada mediante una demanda, que, en el caso del presente estudio tiene mayor relación el interdicto de amparo, de posesión, o de tenencia, procede en el caso de quien se halla en posesión o tenencia de un bien inmueble y es perturbado en ella, pretende se le ampare en ella. Y, en cuanto el interdicto de despojo procede cuando el que tenga la posesión y la tenencia de un bien inmueble o derecho real, que fuere desposeído, con fuerza o sin ella, sin haber sido citado, oído y vencido en juicio, puede pedir la restitución ante el juez respectivo. Lo anterior se encuentra establecido en los Artículos del 249 al 258 del Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil.

Doctrinariamente otros autores conceptualizan de la forma siguiente: **Interdicto de amparo o de tenencia.** “Llamado también interdicto de retener. Es la acción o juicio sumarísimo que se plantea para el amparo y retención en la posesión que ya tenemos, y que se perturba por otro”.<sup>18</sup>

**Interdicto de despojo.** “Llamado también interdicto de recobrar. Es un juicio posesorio sumarísimo que tiene por objeto integrar y reponer inmediatamente en la posesión o tenencia de una cosa la que gozaba de ella, de la cual otro le ha despojado violenta o clandestinamente por su propia autoridad”.<sup>19</sup>

**Acción publiciana.** “Compete al que pierde lo poseído con buena fe, sin haberlo prescrito todavía contra cualquiera que tenga tales cosas o bienes salvo su verdadero

---

<sup>18</sup> **Ibid.** Pág. 60.

<sup>19</sup> **Ibid.**



dueño. En el derecho moderno es muy dudosa la subsistencia de esta acción; ya que no existe propiedad de diversas categorías, si bien puede amparar aún poseedor de buena fe contra el tercero de peor condición jurídica”.<sup>20</sup>

## **2.8. Vicios de la posesión.**

La palabra vicio desde el punto de vista jurídico, es “...un defecto que anula o invalida un acto o contrato, sea de forma o de fondo”.<sup>21</sup> Anteriormente se citó las razones por las cuales se pierde la posesión siendo éstas mismas, los denominados doctrinariamente vicios de la posesión, siendo ya anteriormente explicados se hace mención en el presente párrafo, justo título, buena fe, discontinuidad, clandestinidad, posesión de los bienes por la fuerza. Establecidas en los Artículos del 628 al 632 del Decreto Ley 106 Código Civil.

## **2.9. Efectos jurídicos de la posesión.**

Para que pueda surtir efectos jurídicos positivos la posesión, ésta debe ser de buena fe, y que la adquisición de la posesión haya sido por medio de título traslativo de dominio; de conformidad con el Artículo 624 del Decreto Ley 106 Código Civil éstos son los efectos jurídicos de la posesión de buena fe.

- 1º. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida;
- 2º. De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

---

<sup>20</sup> **ibid.**

<sup>21</sup> Cabanellas Torres. **Op. Cit.** Pág. 330.



- 3º. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas;
- 4º. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de estos gastos desde el día en que los haya hecho;
- 5º. No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio;
- 6º. Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso que deba darse posesión indivisa;
- 7º. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción;
- 8º. Ser considerado dueño de los muebles que posee.

De los numerales anteriores en el caso de los elementos fundamentales de la posesión, resaltan los numerales séptimo y octavo, siendo los más importantes puesto que el poseedor del bien inmueble lo que pretende es que se le declare como pleno propietario del inmueble y así poder ejercer todas las facultades del dominio, porque los demás efectos jurídicos que surgen de la posesión van orientados únicamente al restablecimiento de los gastos ocasionados y ser propietario de los frutos mientras no se interrumpa la posesión.

#### **2.10. La prescripción positiva o adquisitiva, “usucapión”**

“La prescripción adquisitiva o usucapión, es el modo originario de adquirir la propiedad en virtud de la posesión prolongada durante el período de tiempo exigido por la ley. Los

precedentes de la usucapión fueron dos figuras existentes en el derecho romano denominadas Usucapio propia del ius civile y que tenía lugar respecto al dominio quirritario y la praes criptio que regía en el ius gentium y se aplicaba a los fundos provinciales. Justiniano unificó ambas instituciones haciendo surgir la usucapión actual”.<sup>22</sup> “Doctrinariamente se conocen dos tipos de prescripción adquisitiva, la ordinaria que se fundamenta en la existencia del justo título y la buena fe, y la extraordinaria que no presume estas exigencias, determinada, eso sí, por un plazo más largo para poder obtener la propiedad”.<sup>23</sup>

### **Presupuestos y elementos.**

Anteriormente se habló de la posesión y sus requisitos, vemos entonces que la usucapion es nada más que una consecuencia de la posesión y que hace valer el derecho al poseedor de solicitar su inscripción como pleno propietario mediante el cumplimiento de requisitos los cuales son los mismos de la posesión agregándose para que se origine la usucapion la prescripción del tiempo como mínimo establecido en ley de 10 años, y para que sea válida la prescripción a favor de quien la alega debe probar e l título en que funda su derecho.

### **2.11. La prescripción extintiva, negativa o liberatoria.**

La prescripción como tal en términos jurídicos es: “La consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo, ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia,

---

<sup>22</sup> Flores Juárez. *Op. Cit.* Pág. 88.

<sup>23</sup> *Ibid.*



inactividad o impotencia. Prescripción extintiva o liberatoria. Modo de extinguirse los derechos patrimoniales por no ejercerlos su titular mediante el lapso determinado por la ley”.<sup>24</sup> Esta prescripción está relacionada con la extinción de obligaciones civiles, de la que se hace referencia con la finalidad de establecer una diferencia en los tipos de prescripción civil en cuanto al patrimonio.

### **2.12. Bienes que prescriben.**

De conformidad con el Artículo 651 del Decreto Ley 106 Código Civil, los bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquieren por prescripción, por el transcurso de 10 años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.

### **2.13. Efecto de la prescripción.**

La prescripción una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción por el usucapiente. Queda perfeccionada la prescripción cuando es inscrita en el Registro General de la Propiedad después de llevado a cabo el proceso respectivo para su validez jurídica.

---

<sup>24</sup> Cabanellas Torres. *Op. Cit.* Págs. 253 y 254.

## CAPÍTULO III

### 3. Notario, abogado y juez

En el presente tema de estudio, actualmente únicamente dos profesionales son participantes en el proceso del mismo, siendo el juez y el abogado, dejando de lado un tercero que es el notario y siendo importante su función, y que también reúne los requisitos académicos para el conocimiento del mismo, se escribe acerca de los roles que cada profesión conlleva y el ejercicio del cargo de juez como tal.

#### 3.1. Antecedentes históricos del ejercicio del notariado en Guatemala.

“Posiblemente los primeros vestigios de historia escrita, los encontramos en El Popol Vuh, también conocido con los nombres de Manuscrito de Chichicastenango, Biblia Quiché y el Libro Sagrado...”<sup>25</sup>

“Escribe Jorge Luján Muñoz: “Es casi seguro que la fundación de Santiago de Guatemala y la reunión del primer cabildo tuvieron lugar el día 27 de julio 1524. En esta primera acta de cabildo aparece el primer escribano Alonso de Reguera”.<sup>26</sup> Se hace mención también a otros escribanos, “llamados Públicos de la ciudad, dentro de ellos Juan Páez y a Rodrigo Díaz”.<sup>27</sup>

“El 28 de septiembre de 1528 se nombró otro escribano público, a Antón de Morales por Jorge de Alvarado...”<sup>28</sup> Esto quiere decir que en 1529, a escasos tres años de su

---

<sup>25</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 13.

<sup>26</sup> **ibid.**

<sup>27</sup> **ibid.**

<sup>28</sup> **ibid.**

fundación, había en la ciudad de Guatemala tres escribanos públicos; es decir, el número máximo que alcanzaría la ciudad, pues si bien momentáneamente disminuirán, luego volvería a llegar a tres afines del mismo siglo XVI, para mantenerse en ese número hasta que terminó la Colonia”.<sup>29</sup>

“El 16 de agosto de 1542 se expide real cédula aprobando el nombramiento del nuevo escribano de cabildo de Santiago de Guatemala, Juan de León. El siguiente escribano de cabildos fue Juan Vásquez Farinas, y luego por su ausencia fue nombrado Juan Méndez de Osorio el 26 de agosto 1544”.<sup>30</sup>

“A pesar de lo pequeño de la naciente ciudad (un máximo de 150 vecinos) los escribanos tenían suficiente trabajo e ingresos. El de cabildo. Gracias al registro de vecinos y el otorgamiento de solares y terrenos; y los públicos con las probanzas, contratos y actuaciones judiciales”.<sup>31</sup>

“Por su parte el autor Oscar Salas, expone que el notariado guatemalteco es el más antiguo de Centroamérica, ya que en 1543 aparece el escribano don Juan de León, cartulando en la ciudad de Santiago de Guatemala, como entonces se llamaba. Pero además de antiguo le cabe el honor de haber mantenido desde el nacimiento mismo del Estado, las exigencias más rigurosas para su ingreso, siendo necesario el examen y recibimiento”.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> **Ibid.** Pág. 14.

<sup>30</sup> **Ibid.**

<sup>31</sup> **Ibid.**

<sup>32</sup> **Ibid.** Pág. 15.



Para poder ejercer el notariado en sus inicios en Guatemala era necesario cumplir requisitos extremadamente necesarios para comprobar los conocimientos, habilidades y sobre todo honorabilidad de quien pretendía ejercer, con la finalidad que fuera desempeñado con pureza y rectitud, para lo cual fueron emitidas varias disposiciones legales.

### **El notariado después de la Reforma Liberal.**

“Oscar Salas expone que entre las reformas que trajo el espíritu liberal, el Presidente Justo Rufino Barrios dio a Guatemala una ley de notariado, junto a un Código Civil, uno de procedimientos Civiles y una Ley General de Instrucción Pública, todos de avanzada para la época”.<sup>33</sup> Durante el Gobierno del Presidente Justo Rufino Barrios fueron emitidas varias leyes en las que se establecieron varios requisitos para poder ser notario, así como algunos cambios en cuanto al signo notarial, se estableció también que el notario es depositario del protocolo, por la tanto se normo la remisión del protocolo al archivo general así como su reposición, etc.

Durante el Gobierno de Jorge Ubico se emitió una nueva Ley de Notariado, contenida en el Decreto Legislativo No. 2154, muy extensa y detallada. Y en 1940, por Decreto Legislativo No. 2437 de fecha 13 de abril, se reglamento los exámenes de práctica notarial.

---

<sup>33</sup> **Ibid.** Pág. 17.



### **El notariado después de la Revolución.**

Posterior a la revolución, y con la reforma a la Constitución Política de la República de Guatemala, y la creación de la ley de colegiación obligatoria para todas las profesiones universitarias, se constituyo el Colegio de Abogados de Guatemala, integrado por todos los notarios del país, y se emite el actual Código de Notariado quedando normado de una forma más ordenada todo en cuanto al ejercicio de la profesión, pues anteriormente se encontraba regulado en varios preceptos legales haciéndolo un tanto confuso. El Código de Notariado en vigencia fue emitido por el Congreso de la República el 30 de noviembre de 1946, sancionado el 10 de diciembre de 1946, y entro en vigencia el 1 de enero de 1947.

### **El notariado en la época actual en Guatemala.**

El ejercicio del notariado en Guatemala actualmente se rige por el Decreto 314 del Congreso de la República, el cual ha tenido varias reformas dentro de las cuales hago mención:

- El Decreto Ley 172, relativa al ejercicio del notariado, incorporada en el Artículo 5 del Decreto 314.
- El Decreto 38-74 del Congreso, relacionada a la inspección de protocolos, incorporada en el Artículo 100 del Decreto 314.
- El Decreto Ley 35-84, relativa a inspección de protocolos, incorporada en los Artículos 8 y 86 del Decreto 314.
- El Decreto 62-86 que regulo lo relativo al depósito del protocolo del Notario que salga temporalmente del país, incorporada al Artículo 27 del Decreto 314.



- El Decreto 28-87 del Congreso, que se refiere a la legalización de fotocopias, fotostáticas y otros, incorporada en los Artículo 54 y 55 del Decreto 314.
- El Decreto 62-87 que reformó el Artículo 38 por medio del Artículo 47 del Decreto 62-87 del Congreso, y el Artículo 39 del Código de Notariado fue derogado por el Artículo 48 del Decreto 62-87 que en la actualidad ya no está vigente.
- El decreto 131-96 del Congreso de la República, reformo el Artículo 11 del Código de Notariado, respecto al pago de apertura de protocolo que antes era de Q. 2.00 y en la actualidad de Q. 50.00, éste mismo decreto reformo el Artículo 108 y modifiko el 109 que contiene el arancel de los notarios.
- Las reformas antes mencionadas son citadas en el libro del autor Nery Muñoz, quien hace referencia al trabajo del licenciado Saúl Guillermo Bonilla Sandoval, en la publicación 23 y 24 del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial.
- El Decreto 68-97 Del Congreso de la República, con relación a la dirección Archivo General de Protocolos.
- El Decreto 55-2010 del Congreso de la República Ley de Extinción de Dominio, en su Artículo 69 reforma el Artículo 100 del Código de Notariado. En relación a la multa que debe pagar el notario por incumplimiento de enviar los testimonios a que hace referencia el Artículo 37, o de dar los avisos a que se contrae el Artículo 38 del Código de Notariado imponiendo una multa del 100% de los honorarios conforme al arancel fijado, así como en caso de que el notario hiciera uso del recurso de reconsideración y esté fuere declarado sin lugar, se le impondrá la multa con aumento de quinientos a tres mil quetzales. Sin embargo esta reforma fue declarada



inconstitucionales Por Sentencia de la Corte de Constitucionalidad del 14 de agosto de 2012, expediente 2729-2011.

Sin embargo, la práctica o competencia del notariado no solo lo encontramos en el Decreto 314 del Congreso de la República Código de Notariado, en éste encontramos la base, requisitos para poder ser notarios, el cumplimiento de obligaciones, compatibilidades y prohibiciones, el arancel como tal, requisitos de los instrumentos públicos, etc., sin embargo la función notarial, se ha ampliado a través de diferentes legislaciones permitiendo que el notario pueda tramitar y resolver otros asuntos, dentro de éstas legislaciones hacemos mención de el Decreto Ley 106 Código Procesal Civil y Mercantil con fecha de vigencia el 01 de julio de 1974, Decreto Número 54-77 del Congreso de la República y posterior a ello el Decreto Ley 125-83 Ley de Rectificación de Área, además de otras legislaciones en las que determinan que para la validez de negocios jurídicos, actos o hechos jurídicos, para que tengan plena validez e inclusive puedan ser usados como plena prueba en juicio deben ser autorizados por notario.

### **3.2. Definición de notario.**

El Código de Notariado no establece una definición de notario como tal, sin embargo en su Artículo 1 establece claramente las facultades y funciones del notario, por lo que se hace referencia a la definición siguiente: El notario es el profesional del derecho investido de fe pública para hacer constar, y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.



“El notario es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin confiriéndoles, autenticidad, conservando los originales de éstos, expidiendo copias que den fe de su contenido. En su función está contenida la autenticación de hechos”.<sup>34</sup>

### **3.3. Requisitos para ser notario en Guatemala.**

Con la finalidad de poder establecer una propuesta al tema investigado, es necesario el estudio de los requisitos para ser notario en Guatemala, los que se encuentran establecidos en el Artículo 2 del Decreto Número 314 Código de Notariado, siendo los siguientes:

- Ser guatemalteco natural, mayor de edad, del estado seglar, y domiciliado en la República, salvo lo dispuesto en el inciso 2º. Del Artículo 6º.
- Haber obtenido el título facultativo en la República o la incorporación con arreglo a la ley.
- Haber registrado en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o de incorporación, y la firma y sello que usará con el nombre y apellidos usuales.
- Ser de notoria honradez.

### **3.4. Impedimentos para ejercer el notariado.**

El ejercicio del notariado también tiene sus limitantes en cuanto a causas que lo pueden inhabilitar, y de conformidad con el Artículo 3 del Decreto Número 314 Código

---

<sup>34</sup> Muñoz. Op. Cit. Pág. 41



de Notariado, enumera quienes tienen impedimento para ejercer el notariado, siendo los siguientes:

- Los civilmente incapaces;
- Los toxicómanos y ebrios habituales;
- Los ciegos, sordos o mudos, y los que adolezcan de cualquier otro defecto físico o mental que les impida el correcto desempeño de su cometido;
- Los que hubieren sido condenados por alguno de los delitos siguientes: falsedad, robo, hurto, estafa, quiebra o insolvencia fraudulenta, cohecho e infidelidad en la malversación que señalan los Artículos 240, 241, 242, 243, 244 y 288 del Código penal.

El Artículo 4 Del Decreto 314 Código de Notariado, establece las incompatibilidades para ejercer el notariado, y establece las causas siguientes:

- Los que tengan auto de prisión por alguno de los delitos a que se refiere el inciso 4º. Del Artículo anterior. (el término auto de prisión se refiere actualmente al auto de procesamiento.);
- Los que desempeñen cargo público que lleve aneja jurisdicción;
- Los funcionarios y empleados de los Organismos Ejecutivo y Judicial y de las municipalidades que devenguen sueldos del Estado o del municipio y el Presidente del Congreso de la República;
- Los que no hayan cumplido durante un trimestre del año civil, o más, con las obligaciones que impone el Artículo 37 de este Código. Los Notarios que se



encuentren en este caso podrán expedir los testimonios especiales atrasados con los requisitos que establece este Código, a efecto de subsanar dicho impedimento.

A las incompatibilidades establecidas en segundo y tercer lugar, tienen sus excepciones reguladas en el Artículo 5 del Decreto Número 314 Código de Notariado, siendo las siguientes:

- Los miembros del personal directivo y docente de la Universidad de San Carlos de Guatemala y de los establecimientos de enseñanza del Estado;
- Los abogados consultores, consejeros o asesores, los miembros o secretarios de las comisiones técnicas, consultivas o asesoras de los organismos o redactores de las publicaciones oficiales, cuando el cargo que sirva no sea de tiempo completo;
- Los miembros del Tribunal de Conflictos de jurisdicción;
- Los miembros de las Corporaciones municipales que desempeñen sus cargos ad honorem, excepto el alcalde
- Los miembros de las Juntas de Conciliación de los Tribunales de Arbitraje y de las Comisiones Paritarias que establece el Código de Trabajo, y os miembros de las Juntas Electorales y de los Jurados de Imprenta.

Y, en el Artículo 6 del Decreto Número 314 Código de Notariado establece otras circunstancias en las que a pesar de las causas de incompatibilidad la ley permite el ejercicio del notariado.

- Los jueces de Primera Instancia, en las cabeceras de su jurisdicción en que no hubiere notario hábil, o que habiéndolo estuviere imposibilitado o se negare a prestar



sus servicios. En tal caso, harán constar en la propia escritura el motivo de su actuación notarial. La infracción de este precepto o la inexactitud del motivo de su actuación como notario, no anula el documento pero sí obliga al Juez al pago de una multa equivalente al doble de los honorarios que le correspondieren conforme arancel, la multa serpa impuesta por la Corte Suprema de Justicia e ingresará a la Tesorería de Fondos Judiciales;

- Los cónsules o los agentes diplomáticos de la República, acreditados y residentes en el exterior, que sean notarios hábiles conforme esta ley; y
- Los empleados que están instituidos precisamente para el ejercicio de funciones notariales, las que no podrán ejercer con carácter particular.

Finalmente se hace mención de las prohibiciones como tal para el notario, establecidas en el Capítulo X Artículo 77 Del Decreto Número 314 del Congreso de la República Código de Notariado, que son meramente en la prohibición de autorización de instrumentos públicos.

- Autorizar actos o contratos a favor suyo o de sus parientes. Sin embargo, podrá autorizar con la antefirma “por mí y ante mí”, los instrumentos siguientes:
  - Su testamento o donación por causa de muerte y las modificaciones y revocaciones de los mismos;
  - Los poderes que confiera y sus prórrogas, modificaciones y revocaciones;
  - Las substitución total o parcial de poderes que le hayan sido conferidos, cuando estuviere autorizado para ello;
  - Los actos en que le resulten solo obligaciones y no derecho alguno; y



- Las escrituras de ampliación o aclaración que tengan por objeto único, enmendar errores u omisiones de forma en que hubiere incurrido, siempre que no sean de los contemplados en el Artículo 96;
- Si fuere Juez de Primera Instancia facultado para cartular, Secretario de los Tribunales de Justicia o Procurador, autorizar actos o contratos relativos a asuntos en que esté interviniendo.
- Extender certificación de hechos que presenciare sin haber intervenido en ellos por razón de oficio, solicitud de parte o requerimiento de autoridad competente;
- Autorizar o compulsar los instrumentos públicos o sus testimonios antes de que aquellos hubieren sido firmados por los otorgantes y demás personas que intervinieren;
- y;
- Usar firma o sello que no estén previamente registrados en la Corte Suprema de Justicia.

### **3.5. Abogado.**

En Guatemala la profesión de Abogado y Notario son adquiridas mediante un mismo acto protocolario de graduación, están íntimamente ligadas puesto que su campo es lo jurídico, sin embargo cada profesión tiene sus roles diferentes. En los títulos anteriores se hizo mención de los requisitos para ser notario, sus limitaciones al ejercicio y sus prohibiciones, sin embargo para el desarrollo del presente tema es importante hacer mención del rol profesional del abogado.



### **3.6. Definición.**

“Se puede definir el abogado un hombre de bien, versado en la jurisprudencia, y en el arte de hablar bien; que concurre a la administración de justicia, ora ayudando con sus consejos a los que han recurrido a él, ora defendiendo en juicio sus intereses de viva voz o por escrito, ora decidiendo por si mismo sus diferencia cuando las han sometido a su conocimiento”.<sup>35</sup>

La función del abogado es meramente asesora, directora, representativa, ante los tribunales de justicia con el afán de defender a su patrocinado en cuanto a todas las posibilidades jurídicas, en un proceso judicial en el que exista litis.

### **3.7. Requisitos para ejercer la profesión de abogado.**

De conformidad con el Artículo 196 del Decreto Número 2-89 del Congreso de la República Ley del Organismo Judicial, establece que para ejercer la profesión de abogado se requiere:

- Título correspondiente
- Ser colegiado activo
- Estar inscrito en el Registro de Abogados que se lleva en la Corte Suprema de Justicia
- Estar en el goce de derechos ciudadanos
- No tener vigente ninguna clase de suspensión

---

<sup>35</sup> Campos Carballar, Pablo. **El arte del abogado**. Pág. 1.



### **3.8. Obligaciones de los abogados.**

Con base al Artículo 200 del Decreto Número 2-89 del Congreso de la República Ley del Organismo Judicial, los abogados tienen las obligaciones siguientes:

- a) Guardar lealtad procesal a las partes y al tribunal. Comportarse en su conducta pública y profesional con decencia, honorabilidad y decoro. Su vida privada debe ser compatible con tales calificaciones.
- b) Alegar por escrito o de palabra, sin faltar a la verdad de los hechos, ni contra las disposiciones legales.
- c) Defender gratuitamente a los declarados pobres y a los procesados que no nombren defensor. Los jueces cuidarán de distribuir equitativamente, entre los abogados de su jurisdicción la defensa de los pobres, y tienen facultad para imponer a aquellos, multas de cinco (Q.5.00) a veinticinco (Q.25.00) quetzales cuando sin justa causa no cumplan su deber.

### **3.9. Juez.**

#### **Acepciones a la palabra.**

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española. Juez del latín iudex,-icis.

1. Com. Persona que tiene autoridad y potestad para juzgar y sentenciar. Juzgar del latín iudicare 1. Tr. Dicho de la persona que tiene la autoridad para ello, deliberar acerca de la culpabilidad de alguien, o de la razón que le asiste en asunto, y sentenciar lo procedente.

Según el diccionario jurídico elemental del Autor Cabanellas, Juez. El que posee la autoridad para instruir, tramitar, juzgar, sentenciar y ejecutar el fallo en un pleito o



causa. Persona u organismo nombrado para resolver una duda o un conflicto. Por antonomasia, juez es quien decide, interpretando la ley o ejerciendo su arbitrio, la contienda suscitada o el proceso promovido.

### **3.10. Definición.**

Juez es el funcionario público nombrado por el Organismo Judicial, mediante la Corte Suprema de Justicia, para conocer asuntos sometidos a su jurisdicción y competencia con la finalidad de administrar justicia, con la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado.

“El juez ¿Qué es ser juez? ¿Cómo es un juez?. He de señalar algo básico en mi concepción de la magistratura y que comparto con otros colegas: se es juez con todo lo que se es de hombre y mujer. O sea, el juez es un ser humano igual a cualquiera de sus compatriotas, es por lo tanto el fruto de una sociedad dada en un momento histórico concreto. No es más ni menos que otro ser de su especie”.<sup>36</sup>

En Guatemala se encuentra regulado lo relacionado a la función jurisdiccional, en la Constitución Política de la República de Guatemala, Ley del Organismo Judicial y en cuanto al ramo civil en el Código Procesal Civil y Mercantil, en ninguna de estas leyes ha establecido como tal una definición de juez, desarrollando únicamente todo lo relacionado a la justicia, su administración y la función jurisdiccional.

---

<sup>36</sup><http://books.google.com.gt/books?id=BagEynZz4f4C&pg=PA301&dq=que+es+un+juez&hl=es&sa=X&ei=0EoKVMquHIXAggSHs4HAAQ&ved=0CEYQ6AEwBw#v=onepage&q=que%20es%20un%20juez&f=false> (5 de septiembre de 2014)

Se inicia con el Artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el segundo y tercer párrafo respectivamente, establece: Corresponde a los tribunales de justicia la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. La función jurisdiccional se ejerce, con exclusividad absoluta de la Corte Suprema de Justicia y por los demás tribunales que la ley establezca. El Artículo 57 del Decreto Número 2-89 del Congreso de la República Ley del Organismo Judicial, establece que: 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 corresponde la potestad de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado. Y, finalmente en el Artículo 25 del Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil establece: Los jueces tendrán las obligaciones y atribuciones establecidas en el presente código, la ley constitutiva del Organismo Judicial y el Reglamento General de Tribunales.

### **3.11. Requisitos para ser juez en Guatemala.**

De conformidad con la Constitución de la República de Guatemala, en su Artículo 207 establece los requisitos para ser magistrado o juez. Siendo los siguientes:

- Ser guatemaltecos de origen
- De reconocida honorabilidad
- Estar en el goce de sus derechos ciudadanos
- Ser abogados colegiados



### **3.12. Prohibiciones para el juez.**

Las prohibiciones para un juez se encuentran reguladas en el Artículo 122 del decreto número 2-89 del Congreso de la República Ley del Organismo Judicial, normándolas como impedimentos, excusas y recusaciones, orientadas a situaciones específicas en las que el juez debe abstenerse de conocer el caso en el que concurra en estas circunstancias, no así en las incompatibilidades propiamente del notariado o de la abogacía.



## CAPÍTULO IV

### 4. Jurisdicción.

#### 4.1. Distintas acepciones del vocablo.

La jurisdicción es un vocablo que se utiliza tanto en el ramo procesal judicial como en el notarial, puesto que en el Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, en el Libro IV esta titulado como Procesos Especiales, y como Título I Jurisdicción Voluntaria, asimismo en el Decreto Número 54-77 del Congreso de la República Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, sin embargo se ha discutido el tema si es procedente que sea llamada jurisdicción voluntaria, puesto que el notario como tal no administra justicia y parte del concepto de jurisdicción lleva consigo la administración de justicia.

Con base a lo anterior, se cita al autor Eduardo J. Couture quien expone referente a la jurisdicción lo siguiente.

“En el derecho de los países latinoamericanos este vocablo tiene, por lo menos, cuatro acepciones: como ámbito territorial; como sinónimo de competencia; como conjunto de poderes o autoridad de ciertos órganos del poder público; y un sentido preciso y técnico de función pública de hacer justicia”.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Couture, Eduardo J. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Pág. 27.

**- La Jurisdicción como ámbito territorial.**

“Se dice, por ejemplo, que las diligencias que deban realizarse en diversa jurisdicción, se harán por otro juez. En el lenguaje diario se dice que tal hecho ocurrió en jurisdicción de tal Sección, Circunscripción o Departamento”.<sup>38</sup>

“Por extensión, esta idea de la jurisdicción como ámbito territorial se prolonga hacia los causes fluviales o marítimos que bordean el territorio de un país. Se habla, entonces, de aguas jurisdiccionales y se dice, p. ej., que “la jurisdicción del Uruguay y la Argentina sobre el Plata, se fundamenta en antecedentes históricos..., etc.” Pero esta primera acepción del vocablo no corresponde al significado que se examina como detenimiento en este capítulo, aunque en algún texto legal se haya consignado especialmente este sentido”.<sup>39</sup>

**- La jurisdicción como competencia.**

“Hasta el siglo XIX los conceptos de jurisdicción y competencia aparecen como sinónimos. Indistintamente se alude a la falta de jurisdicción como falta de competencia en sentido material, o en sentido territorial, o aun para referirse a la función.”

“La competencia es una medida de jurisdicción. Todos los jueces tienen jurisdicción; pero no todos los jueces tienen competencia para conocer en un determinado asunto. Un juez competente es, al mismo tiempo, juez con jurisdicción; pero un juez incompetente es un juez con jurisdicción y sin competencia”.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> **Ibid.** Pág. 28.

<sup>39</sup> **Ibid.**

<sup>40</sup> **Ibid.** Pág. 29.

“La relación entre la jurisdicción y la competencia, es la relación que existe entre el todo y la parte. La jurisdicción es el todo; la competencia es la parte: un fragmento de la jurisdicción”.<sup>41</sup>

- **La jurisdicción como poder.**

“En algunos textos legales se utiliza el vocablo jurisdicción para referirse a la prerrogativa, autoridad o poder de determinados órganos públicos, especialmente los del Poder Judicial. Se alude a la investidura, a la jerarquía más que a la función. La noción de jurisdicción como poder es insuficiente porque la jurisdicción es un poder-deber. Junto a la facultad de juzgar, el juez tiene el deber administrativo de hacerlo. El concepto de poder debe ser sustituido por el concepto de función”.<sup>42</sup>

- **La jurisdicción como función.**

“En una primera aproximación al concepto de función jurisdiccional debemos reconocer que existe una cierta sinonimia entre la función judicial y función jurisdiccional. No toda la función propia del poder judicial es función jurisdiccional. No lo es, por ejemplo, la llamada jurisdicción voluntaria. Tampoco toda función jurisdiccional corresponde al Poder Judicial”.<sup>43</sup>

Con base a lo anterior vemos que en Guatemala, en materia civil y mercantil, las cuatro acepciones del vocablo jurisdicción pueden ser aplicadas, puesto que la jurisdicción se le atribuye que es la potestad de administrar justicia, poder que le corresponde

---

<sup>41</sup> **Ibid.**

<sup>42</sup> **Ibid.** Pág. 30.

<sup>43</sup> **Ibid.** Pág. 34.



únicamente al Organismo Judicial a través de sus magistrados, jueces y demás auxiliares de la administración de justicia, pero con la finalidad de establecer parámetros de orden y administración de la misma, es necesario establecer la competencia, que se le conoce como el límite de la jurisdicción, clasificándose tal competencia; por razón de la materia, por razón de la cuantía, por razón del domicilio, por ubicación de los inmuebles, competencia en la acumulación subjetiva, competencia en los procesos sobre reparación de daños, competencia por la ubicación del establecimiento comercial e industrial, competencia en acciones de naturaleza varia, competencia en los procesos sucesorios, competencia en los procesos de ejecución colectiva, competencia por accesoriedad, competencia en los asuntos de jurisdicción voluntaria.

#### **4.2. Elementos de la jurisdicción.**

Si se dice que la jurisdicción es la potestad que tiene el Estado de administrar justicia a través de sus Órganos Jurisdiccionales, y de acuerdo con el Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, en un proceso sus elementos pueden clasificarse en:

- **Personales:** Juez, auxiliares del juez, la persona actora, la persona demandada, y el profesional litigante.
  
- **Material:** la pretensión de hacer efectivo un derecho o pretender que se le declare, mediante solicitud dirigida a juez, y como consecuencia los actos procesales que conlleven para emitir la resolución de tal caso.

#### **4.3. Función de la Jurisdicción.**

“La actividad de dirimir conflictos y decidir controversias es uno de los fines primarios del Estado. Sin esa función, el Estado no se concibe como tal. Privados los individuos de la facultad de hacerse justicia por su mano, el orden jurídico le ha investido del derecho de acción y al Estado de la Jurisdicción”.<sup>44</sup>

En Guatemala, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, emitida en 1985, y actualmente en vigencia, se estableció que la justicia se imparte de conformidad con la Constitución y las leyes de la República, correspondiendo a los tribunales de justicia la potestad de juzgar y promover lo juzgado. Y estableciendo como un derecho humano e individual el libre acceso a tribunales y dependencias del Estado, para el ejercicio de sus acciones y hacer valer sus derechos.

“La función jurisdiccional en su eficacia es, pues, un medio de asegurar a su vez, la necesaria continuidad del derecho. Y el derecho, a su vez, es un medio de acceso a los valores que son, éstos sí, los que merecen la tutela del Estado”.<sup>45</sup>

#### **4.4. Definición de jurisdicción.**

Después de analizados las distintas acepciones del vocablo, su aplicación a la legislación guatemalteca, los elementos y la función jurisdiccional se concuerda con la definición siguiente:

---

<sup>44</sup> **ibid.** Pág. 39.

<sup>45</sup> **ibid.** Pág. 40.

“Función pública, realizada por órganos competentes del Estado, con las formas requeridas por la ley, en virtud de la cual, por acto de juicio se determina el derecho de las partes, con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias de relevancia jurídica, mediante decisiones con autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución”.<sup>46</sup>

#### **4.5. Clases de jurisdicción.**

Siendo la jurisdicción la potestad de administrar justicia, es importante desarrollar el alcance y clasificación que la misma legislación otorga a la jurisdicción. “En el lenguaje forense, aún en ciertas leyes, se hace una aplicación extensiva del concepto jurisdicción. Se habla, entonces, de jurisdicción contenciosa, voluntaria y disciplinaria, tal como si fueran tres formas o manifestaciones de una misma función”.<sup>47</sup>

##### **4.5.1. Jurisdicción contenciosa.**

“Se denomina habitualmente jurisdicción contenciosa a la jurisdicción propiamente dicha. ... el juicio es la contienda legal sometida a la resolución de los jueces”.<sup>48</sup>

“Es aquella que se da cuando existe controversia o conflicto de interesen entre partes y, por esa misma causa, se presentan al tribunal para resolverla, cuando tiene relevancia jurídica”.<sup>49</sup>

“Esta constituye el prototipo de la jurisdicción, se caracteriza por la existencia de un conflicto entre particulares, o entre un particular y el Estado, y la intervención de un

---

<sup>46</sup> **ibid.** Pág. 40.

<sup>47</sup> **ibid.** Pág. 44 y 45.

<sup>48</sup> **ibid.**

<sup>49</sup> Castillo de Juárez, Crista. **Teoría general del proceso.** Pág. 72.

tercero, quién está facultado por la ley, para conocer, es decir un juez, que goza de competencia para atender ese tipo de controversias según los criterios de materia, cuantía, territorio y grado que ya conocemos”.<sup>50</sup>

Con base a los conceptos anteriores, cada uno de los autores hace énfasis en la existencia de contienda o litis surgida entre dos partes, sometidos al arbitrio de un juez, sin embargo el Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil no hace referencia específica ha si existe o no litis o contienda, únicamente hace referencia que la jurisdicción civil y mercantil, salvo disposiciones especiales de la ley, será ejercida por los jueces ordinarios, de conformidad con las normas de este código y establece las clases de competencia. Por lo que en Guatemala no es necesario que exista un litigio para que exista jurisdicción.

“La controversia es solo uno de los elementos de la jurisdicción. Su ausencia no significa forzosamente que no exista función jurisdiccional”.<sup>51</sup>

#### **4.5.2. Jurisdicción voluntaria.**

Con base a nuestra legislación, se determina que en Guatemala existen dos clases de jurisdicción voluntaria siendo la judicial y la notarial. Aunque se rige por los mismos principios, éstos son conocidos y tramitados desde dos funcionarios con la misma profesión pero con distinto rol.

---

<sup>50</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca.** Págs. 3 y 4.

<sup>51</sup> Couture. **Op. Cit.** Pág. 45



El libro cuarto del Código Procesal Civil y Mercantil establece Procesos Especiales, Título I Jurisdicción Voluntaria, Capítulo I Disposiciones Comunes, Actos de Jurisdicción Voluntaria. Artículo 401.- 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 o se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

“Un texto antiguo, con más fortuna de la merecida, denominó jurisdicción voluntaria a los procedimientos judiciales seguidos sin oposición de partes, y en los cuales la decisión que el juez profiere no cauda perjuicio a persona conocida. Acontece, así, que en la actualidad, la denominada jurisdicción voluntaria no es jurisdicción ni es voluntaria. Su índole no es jurisdiccional, por las razones que se darán inmediatamente; y no es voluntaria porque en muchos casos, la intervención de los jueces de halla impuesta por la ley bajo pena de sanciones pecuniarias, o privación del fin esperado”.<sup>52</sup>

“Es aquella que se da cuando no existe controversia o conflicto de intereses entre partes y que éstas acuden, voluntariamente, al tribunal a resolver una pretensión”.<sup>53</sup>

“El origen de la denominación de jurisdicción voluntaria tiene sus antecedentes en el Digesto, la cual se aplica a “los procedimientos judiciales seguidos sin oposición de partes, y en los cuales la decisión que el juez profiere no causa perjuicio a persona

---

<sup>52</sup> **Ibid.** Pág. 47.

<sup>53</sup> Castillo de Juárez. **Op. Cit.** Pág. 72



conocida. La jurisdicción voluntaria, así, se caracteriza porque no existe conflicto, es decir, hay acuerdo de voluntades entre los promovientes involucrados”.<sup>54</sup>

- **Forma de la jurisdicción voluntaria.**

Cuando se habla de la forma de la jurisdicción voluntaria, se refiere a aquellos elementos que la caracterizan como tal, de acuerdo con el autor Couture, la jurisdicción voluntaria tiene la forma siguiente:

- El acto judicial no jurisdiccional no tiene partes en sentido estricto. Le falta pues, el primer elemento de forma de la jurisdicción. En él, el peticionante o pretensor no pide nada contra nadie. Le falta, pues, un adversario. Él no es parte en sentido técnico, porque no es contraparte de nadie.
- Tampoco tiene controversia. Si ésta apareciere, si a la pretensión del peticionante se opusiese alguien que se considera lesionado por ella, el acto judicial no jurisdiccional se transforma en contencioso y, por lo tanto en jurisdiccional.
- Todo acto no contencioso lleva la contienda en potencia, ya sea de parte interesada, ya sea de parte de los órganos del Ministerio Público, a quienes se da normalmente injerencia en estos procedimientos. En el caso de Guatemala es la Procuraduría General de la Nación.
- La condición del juez en esta materia difiere en cierto sentido de su actuación en materia jurisdiccional. Al actuar inaudita altera pars, carece de uno de los elementos más convenientes a la emisión de un juicio jurídico: la comprobación de una tesis con su antítesis. Normalmente, la sentencia proferida en la jurisdicción voluntaria se dicta bajo la responsabilidad del peticionante. El juez no conoce más verdad que la

---

<sup>54</sup> Alvarado Sandoval. *Op. Cit.* Págs. 4 y 5.

verdad que le dice la parte interesada, lo que es una manera muy relativa de conocer la verdad.

- **Contenido de la jurisdicción voluntaria.**

“Las decisiones que se profieren en la jurisdicción voluntaria son siempre de mera declaración. Ni condenan ni constituyen nuevos derechos. En la jurisdicción voluntaria, por el contrario, no es el periculum in mora lo que se trata de evitar, sino la incertidumbre, la falta de una documentación adecuada, el carácter equívoco del derecho, o en otros casos, una garantía requerida por la ley. El contenido de los pronunciamientos de jurisdicción voluntaria es, por este motivo, de carácter documental, probatorio, fiscalizador. Tienden a suplir una prueba, a dar notoriedad a un hecho que no lo era, a requerir una demostración fácilmente accesible a todos”.<sup>55</sup>

Vemos pues que efectivamente los documentos que respaldan los procesos especiales de jurisdicción voluntaria son únicamente declarativos como tal y que dentro de estos procesos va inmersa la posibilidad de una oposición la cual debe tramitarse como un proceso litigioso, y que realmente la función del juez es más receptiva, así como ejerce algunas funciones notariales sin ejercer en sí el notariado, pues recordemos que actualmente en Guatemala aunque la ley establezca que los jueces de primera instancia pueden ejercer el notariado en las cabeceras de su jurisdicción en que no hubiere notario hábil, es una ley vigente pero no positiva puesto que actualmente en todos los departamentos y sus cabeceras hay notarios.

---

<sup>55</sup> Couture. *Op. Cit.* Págs. 50 y 51.



- **Función de la jurisdicción voluntaria.**

“Se puede definir el acto administrativo como aquel que, a petición de parte o ex officio, expide un órgano del poder público para reglamentar una ley, para promover a su mejor cumplimiento, para aplicarla a un caso particular o para dirimir una controversia entre partes. Dentro de una noción tan amplia, en la que hemos querido abarcar lo general y lo particular, puede admitirse que los procedimientos de jurisdicción voluntaria tienen naturaleza administrativa. No se dictan, normalmente, de oficio, si no a petición de un interesado”.<sup>56</sup>

En Guatemala la jurisdicción voluntaria está orientada a dar trámite y solución a todas aquellas situaciones que, por requerimiento de parte, deban resolverse para obtener un documento que respalde tal situación, cito el ejemplo de las diligencias de jurisdicción voluntarias para la titulación supletoria, teniendo este asunto validez jurídica después de haber pasado por el proceso correspondiente, se habla de un proceso administrativo puesto que consiste en el diligenciamiento de un expediente iniciado con una petición sin que exista un reclamo en contra de otra, por lo que se basa en meros informes y documentos escritos, no así en audiencias ni juicios.

- **Antecedentes de la jurisdicción voluntaria en Guatemala.**

Para hacer referencia de los antecedentes de la jurisdicción voluntaria en Guatemala, cito al autor Alvarado, quien ha escrito de una forma breve pero esencial los antecedentes de la jurisdicción voluntaria en Guatemala.

---

<sup>56</sup> **Ibid.** Págs. 51, 52 y 53.



“La jurisdicción voluntaria en Guatemala tiene, como antecedente inmediato a la legislación vigente, el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107. El 1 de junio 1964, año en el cual entró en vigencia el referido Código, se dejó establecido que tres eran los asuntos que podían ser conocidos y resueltos por Notario, de manera alternativa al conocimiento que de ellos podía ejercer un juez del ramo civil.

Los tres asuntos de jurisdicción voluntaria que originalmente fueron reconocidos en el Código Procesal Civil y Mercantil y que se siguen aplicando en la tramitación notarial, son los siguientes:

- a) Proceso sucesorio (ya fuera de tipo intestado, testamentario y donación mortis causa);
- b) Subasta voluntaria; y
- c) Identificación de tercero.

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

En 1977 se realizó en Guatemala el XIV Congreso de Notariado Latino, durante el gobierno del entonces Presidente de la República Kjell Eugenio Laugurud García. Con este motivo, el entorno nacional y político, fue propicio para que se aprobara la propuesta de ley, directamente relacionada con la ampliación de las funciones del



Notario, que oportunamente en el año 1971 elaboró el connotado jurista Dr. Mario Aguirre Godoy.

El proyecto original comprendía un mayor número de asuntos de los que finalmente fueron aprobados. Los asuntos que no se incluyen en la nueva ley fueron el Divorcio voluntario y la Titulación supletoria. No obstante lo cual, fue posible ampliar las funciones del Notario en Guatemala, al incluirse dentro del Decreto 54-77 del Congreso de la República, diecisiete nuevos asuntos que podían tramitarse en jurisdicción voluntaria ante notario.

Con posterioridad a la promulgación del Decreto 54-77 del Congreso de la República, la última ampliación de las funciones del Notario guatemalteco ocurrió a través del Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano, durante el gobierno del Gral. Oscar Humberto Mejía Vítores, que fuera publicada en el Diario Oficial con fecha 14 de octubre de 1983. Desde ese entonces, no ha habido ampliación de las funciones del Notario, si bien existe en este momento un anteproyecto de nuevo Código de Notariado en el Congreso de la República, en el cual se ha previsto nuevos asuntos que pueden ser conocidos dentro de la actividad normal del notariado.

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

América Latina, se puede citar el caso de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria del 5 de noviembre de 1977 (Diario de Centro América de 9-X1-1977), de Guatemala, la cual atribuye competencia a los notarios públicos para conocer, específicamente de los procedimientos... Asimismo, dicha ley permite a los interesados llevar ante notario los demás procedimientos de jurisdicción voluntaria previstos en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala”.<sup>57</sup>

- **Principios fundamentales de la jurisdicción voluntaria.**

El Decreto Número 54-77 del Congreso de la República, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, contiene los siguientes principios:

- Consentimiento unánime
- Actuaciones y resoluciones
- Colaboración de las autoridades
- Audiencia a la Procuraduría General de la Nación
- Ámbito de aplicación de la ley y opción al tramite
- Inscripción en los registros
- Remisión al archivo general de protocolos

#### **4.2.3. Jurisdicción disciplinaria.**

“Las leyes procesales y de organización judicial contienen con frecuencia disposiciones de carácter disciplinario. La llamada jurisdicción disciplinaria contiene, en nuestro derecho, la potestad jerárquica de imponer modos de comportamiento a los jueces,

<sup>57</sup> Alvarado Sandoval. *Op. Cit.* Págs. 9, 10 y 11.

funcionarios y profesionales, por parte de la Suprema Corte de Justicia; a los funcionarios, partes, profesionales y auxiliares de la jurisdicción, como los testigos y peritos, por parte de los jueces que están conociendo de un asunto; por parte de los funcionarios superiores de la administración judicial a los funcionarios inferiores de ella".<sup>58</sup>

"La jurisdicción disciplinaria es la que se practica dentro del campo de las funciones administrativas normales, cuando un cargo que conlleva cierta autoridad aplica una sanción, con base en la normativa vigente, ya sea a un particular (administrado) o bien a un empleado público (subordinado). También comprende la jurisdicción disciplinaria, en última instancia, el derecho penal, además del administrativo".<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Couture. **Op. Cit.** Págs. 54 y 55.

<sup>59</sup> Alvarado Sandoval. **Op. Cit.** Pág. 4.





## CAPÍTULO V

### 5. Titulación supletoria de bienes inmuebles.

En Guatemala para poder acreditar el dominio y la propiedad de un bien inmueble es necesario poseer el título que respalde el modo de haber adquirido tal bien y que éste se encuentre inscrito en el Registro General de la Propiedad. Sin embargo hay situaciones en las que a pesar de que ha obtenido un bien inmueble de buena fe, resulta que el título que sirvió de instrumento para la adquisición de ese bien resulto ineficaz por haber incurrido en algún error lo que lo deja sin plena validez jurídica, dándose el problema que el poseedor del bien inmueble a pesar de haberlo adquirido de buena fe, no le es posible ejercer el dominio con todo lo que conlleva este vocablo, obligándose a cumplir ciertos requisitos y a someterse a un proceso judicial de diligencias voluntarias de titulación supletoria, con la finalidad de que después de haber reunido todos los requisitos, ejercer su derecho de petición ante el juez correspondiente y de desarrollado cada paso del proceso, poder obtener una resolución favorable y que acredite tal derecho y que el mismo pueda ser inscrito ante el Registro General de la propiedad y obtener finalmente el título que lo acredite como pleno propietario.

Doctrinariamente se establece que las diligencias voluntarias de titulación supletoria, es el proceso iniciado a requerimiento de una parte interesada, para la obtención de un justo título que acredite la plena propiedad que ejerce sobre un bien inmueble, el cual no se encuentra debidamente registrado en el Registro General de la Propiedad y que después de haber reunido los requisitos legales y haber prescrito el plazo de 10 años



puede ejercer el derecho de petición ante juez para la solicitud de inscripción y obtención del título correspondiente.

### **5.1. Evolución histórica de la titulación supletoria en Guatemala.**

La titulación supletoria en Guatemala fue regulada por primera vez por el Decreto Número 1455 del Congreso de la República, en fecha 10 de mayo de 1926, sin embargo el mismo fue derogado por el Decreto 2056 del 16 de enero de 1938, por medio del cual se suspendió la titulación supletoria. Éste último decreto fue derogado con fecha 21 de abril de ese mismo año, emitiéndose el decreto 2139, con fecha 13 de febrero de 1939, el que regulaba las diligencias para la titulación supletoria, estableciendo un plazo de 2 años para regularizar la situación de todas aquellas persona que teniendo la posesión de un bien carecían de título de propiedad.

Posteriormente, en los años de 1941 a 1945 se emitió el decreto número 70 de la Junta de Gobierno que contenía una nueva ley de Titulación Supletoria, y en 1977 se intento convertir las diligencias de titulación supletoria en un trámite notarial ya que en ocasión del 14 congreso internacional de notariado latino, se iba a emitir una ley de jurisdicción notarial de dicha ley se emitió pero se suprimió el tramite notarial de la titulación supletoria finalmente el 26 de julio de 1979 se emitió el Decreto 49-79 del Congreso de la República Ley de Titulación Supletoria.

Todos los decretos relacionados a la titulación de bienes inmuebles ha sido por razones de conflictos con las tierras y sus reparticiones, conflictos que se dieron previo



a la ley de transformación agraria y aún después de ésta ha sido tema de discusión, de hecho en los acuerdos de paz firmados en diciembre de 1996, se sugiere que las diligencias de titulación supletoria deben ser suspendidas, sin embargo a la fecha tales diligencias se siguen dando.

## **5.2. Normativa actual.**

### **Normativa sustantiva.**

La titulación supletoria de bienes inmuebles en Guatemala, se encuentra establecido en el Decreto Ley 106 Código Civil, entrado en vigencia el 1 de julio de 1964, en esta norma se encuentran regulados los modos de adquirir la propiedad, los requisitos para solicitar la titulación supletoria, de conformidad con el Artículo 633 el cual establece: Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

### **Normativa procesal.**

El proceso para la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se encuentran reguladas en el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República Ley de Titulación Supletoria, en la que se establece las limitaciones para solicitar la titulación de un bien, requisitos, y procedimientos a seguir con otras instituciones, regula todo el proceso hasta su resolución.



### **5.3. Requisitos para solicitar la titulación supletoria.**

Éstos se encuentran en los Artículos 2, 5 y 6 del Decreto Número 49-79, y se establece que:

- Solo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles;
- En caso de ser personas jurídicas, deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva
- 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.**
  - h) **Es necesario tener un abogado director**
  - i) **La primera solicitud deberá ser firmada por el interesado, los memoriales subsiguientes podrán ser firmados por el solicitante, si no pudiere hacerlo, los firmará a su ruego otra persona o bien el abogado director.**
- **Además de cumplir con los requisitos del Artículo 61 del Decreto Ley 107 Código Procesal Civil y Mercantil, en cuanto a los requisitos de un primer escrito.**

#### **5.4. Procedimiento de la titulación supletoria en Guatemala.**

- **Memorial de solicitud ante juez de primera instancia civil**
- **Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará, mediante resolución de trámite, lo siguiente:**
  - **Que 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.**
  - **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.**
  - **Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación de la Procuraduría General de la nación.**
  - **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 8 del Decreto**

49-79. No será necesaria la ratificación a que se refiere este Artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por notario.

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

- Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia 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.

#### **5.5. Requisitos esenciales que debe contener el auto aprobatorio.**

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

d) Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se de aviso a las oficinas de Rentas Internas y Municipales, si se trata de bien urbano, para la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. La certificación se extenderá en el papel, sellado correspondiente al valor del inmueble y a la misma se acompañará el plano respectivo.

## **5.6. Incidencias en la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación supletoria.**

### **5.6.1. Prohibiciones a la Titulación Supletoria.**

Debido a los conflictos que se han dado en cuanto a la tenencia de la tierra en Guatemala, al crear el Decreto 49-79 Ley de Titulación Supletoria, se establecieron límites para solicitar tal titulación y así evitar que una misma persona abusara del derecho otorgado por la ley para la solicitud y trámite de estas diligencias, pudiendo afectar a otras personas inclusive al Estado.

Tales prohibiciones se encuentran reguladas en los Artículos 3 y 4 de la Ley de Titulación Supletoria.

- a) Bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha. (una caballería);
- b) Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso.

Conforme a sus reglamentos y normas privativas, el Instituto Nacional de Transformación Agraria resolverá el otorgamiento de títulos en las áreas a que se refiere este literal. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario.

- c) Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado y
- d) Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.
- e) Una misma persona no podrá titular supletoriamente terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza la ley.

#### **5.6.2. Oposición de las diligencias.**

Es otra incidencia que pudiese surgir en el proceso, y como fue expuesta en el proceso de las diligencias de titulación supletoria, únicamente se hace la referencia que cualquier persona que se tenga por afectada en su derecho puede oponerse al trámite haciéndose presente ante el juez conocedor de las diligencias, debiendo éste suspender el trámite para que sean resueltas en vía ordinaria.

#### **5.6.3. Revisión de las diligencias.**

Esta situación puede darse, mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el Artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o del Ministerio Público.



La revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes y tendrá por objeto comprobar si en la tramitación de las diligencias de Titulación Supletoria, se cumplieron los requisitos establecidos por la ley.

#### **5.6.4. Nulidad de las diligencias.**

La acción de nulidad de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la Titulación Supletoria de determinados bienes o en las que se haya violado la ley, podrá ejercitarse tanto por el Ministerio Público como por cualquier interesado.

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.

#### **5.6.5. Recurso de Apelación.**

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

#### **5.7. Delitos penales.**

El que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad; incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal.



**En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error.**

**Además de la sanción dispuesta por el Código penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales.**



## **CAPÍTULO VI**

### **6. Solución a la problemática de las diligencias voluntarias de titulación supletoria en Guatemala.**

#### **6.1. Problema que ocasiona que solamente el juez pueda conocer de las diligencias de titulación supletoria.**

Como se ha indicado con anterioridad, actualmente la jurisdicción voluntaria se da en forma judicial y notarial, siendo el caso de las diligencias voluntarias de titulación supletoria un trámite que debe diligenciarse ante un juez de primera instancia civil, como lo establece el Decreto 49-79 del Congreso de la República.

Sin embargo, la consecuencia de que estas diligencias solo sean sometidas a conocimiento de juez, hace que el proceso sea tardío. El Decreto 49-79 no establece un plazo para que el juez de trámite a tales diligencias, aplicándose supletoriamente los plazos establecidos en el Artículo 141 del Decreto 2-89 del Congreso de la República Ley del Organismo Judicial, estableciendo que si se cumpliesen los plazos legalmente establecidos, el proceso debería de resolverse en 43 días hábiles, pero en la actualidad tarda aproximadamente 8 meses en su tramitación siendo un aproximado total de 240 días.

Con base a la investigación realizada, se estima que la problemática en el exceso de tiempo para la resolución de estas diligencias se deriva de los supuestos siguientes:



La carga de trabajo acumulada en los juzgados de primera instancia civil, y no solo en este ramo, pero es a los juzgados civiles que designa la ley para el conocimiento de las diligencias de titulación supletoria. Según informe expedido por el Organismo Judicial, en la ciudad de Guatemala en el año 2013 se diligenciaron 110 casos de titulación supletoria, los cuales fueron conocidos, y tramitados entre los diferentes juzgados de primera instancia civil de Guatemala, y sin embargo no todos han sido fenecidos.

La inexistencia de órganos jurisdiccionales especiales para el conocimiento de asuntos de jurisdicción voluntaria judicial, puesto que no se cuenta con el presupuesto necesario para establecer las instalaciones de los juzgados a funcionar, los gastos administrativos que esto representaría, así como la contratación de más personal para su buen funcionamiento;

Por último la limitación de la función notarial, puesto que a pesar de ser diligencias voluntarias, le ley le establece competencia únicamente al juez de primera instancia civil.

Si bien es cierto que la tenencia de la tierra en Guatemala ha sido uno de los conflictos más trascendentales, razón por la cual el Decreto 49-79 Ley de Titulación Supletoria, ha limitado que tales diligencias sean tramitadas ante juez.

Sin embargo, en el capítulo III del presente trabajo, se desarrolló todo lo relacionado a la profesión del notario, abogado y de los requisitos y funciones de un juez; debido a

que la Ley de Titulación Supletoria regula acerca de estos tres roles, y se concluye lo siguiente:

- Las profesiones de abogado y notario se obtienen durante una misma carrera universitaria, sin embargo cada una tiene su respectivo título y función jurídica.
- Para ser juez es necesario ser abogado colegiado.
- De acuerdo con el código de notariado a los jueces les es prohibido ejercer el notariado.

Asimismo, en el capítulo IV, se desarrollo el tema de jurisdicción, siendo ésta la potestad de administrar justicia a través de los órganos jurisdiccionales, por lo que hay ciertas contradicciones jurídicas en cuanto a funciones, y en la determinación si es procedente denominar jurisdicción voluntaria a todos los asuntos que no tienen una contienda como tal, y que pueden ser conocidos, tramitados por notario y resueltos mediante un auto notarial.

El notario de conformidad con la ley está investido de fe pública para autorizar actos y contratos en los que sea requerido, para dar validez y certeza jurídica a tales actos. La ley de titulación supletoria establece en sus considerandos que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo, sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles



mediante título supletorio es conveniente para la seguridad jurídica de a tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción. Siendo que se habla de modos de adquirir la propiedad y seguridad jurídica, son dos temas relacionados íntimamente con la función notarial.

En el Decreto Ley 106 Código Civil, se encuentran regulados varios hechos y actos jurídicos, relacionados desde la iniciación de una nueva familia mediante el matrimonio, las capitulaciones matrimoniales, el patrimonio, los modos de adquirir la propiedad, la forma de constituir las formas especiales de propiedad, los derechos reales, las disposiciones de última voluntad, negocios jurídicos, etc., por lo que la función del notario es tal que le es requerido por la misma ley para dar seguridad jurídica a los intervinientes de éstos actos.

Asimismo, se le ha delegado el conocimiento de otros asuntos para su diligenciamiento y aprobación mediante auto notarial, cumpliendo para ello con los principios establecidos en la ley, siendo todos aquellos sometidos a la jurisdicción voluntaria, teniendo como excepción el caso de declaración de ausencia en el que si es necesario la resolución del juez por lo que es un trámite mixto porque puede iniciarse ante notario pero que siempre la resolución final debe ser dictada por un juez, y las diligencias voluntarias de titulación supletoria que únicamente el trámite es judicial.



Vemos pues que el notario se encuentra en una posición con la del juez en el que la misma ley lo ha dotado de tales características que no existe una razón meramente jurídica por la cual se justifique que el notario no pueda por incapacidad técnica de conocer de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, colocándose al mismo grado de un juez, pero como ya se indico anteriormente en distinto rol puesto que el juez se dedicará a la administración de la justicia, mientras que el notario a dar validez y certeza jurídica a los actos y contratos en los que intervenga.

Sin embargo, a pesar de toda la solemnidad con que un notario debe ejercer su profesión, cada vez más ha sido corrompida por la ambición, pocos valores morales y que todo ello se resume en la falta de honorabilidad, ha permitido que muchos hagan una mala práctica de la profesión creando desconfianza en el ámbito jurídico, pero esta situación no solo se da en la práctica del notariado como tal si no también en los órganos de administración de justicia en los que muchas veces los procesos son viciados por la corrupción. Por lo que se hace mención nuevamente que tanto notario como juez tienen las mismas capacidades académicas para proceder conforme a derecho en las diligencias voluntarias de titulación supletoria, como viciar el proceso de tales diligencias y hacerlo de forma inadecuada induciendo o creando una ficción legal con tales diligencias.

## **6.2. Posible solución a la problemática planteada.**

Siendo el problema que el proceso de diligencias voluntarias de titulación supletoria, es lento en su tramitación afectando al interesado en tales diligencias, derivado de la

carga de trabajo en los juzgados y la limitación a que solo jueces de primera instancia civil, puedan conocer de estas diligencias se propone lo siguiente;

### **Ampliación de la función notarial y opción al trámite.**

Mediante la reforma al Artículo 1 del Decreto Número 49-79 Ley de Titulación Supletoria, permitiendo que el notario también pueda conocer de estas diligencias, aplicando supletoriamente los principios establecidos en el Decreto Número 54-77 Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, y dejando a elección del interesado como iniciar la tramitación de sus diligencias.

### **Que se establezca como un trámite de jurisdicción voluntaria mixto**

Como se ha escrito que la tenencia de tierra en Guatemala ha sido uno de los conflictos más fuertes en Guatemala, e inclusive en los acuerdos de paz firmados por Guatemala en diciembre de 1996, se recomienda suspender todo trámite de titulación supletoria, pero que tal sugerencia no ha sido aplicada. Se propone que las primeras diligencias siendo de la titulación supletoria sean iniciadas y diligenciadas por notario, siendo las siguientes:

- **Acta notarial de requerimiento**
- **Primera resolución de trámite**
- **Nombramiento de experto medidor**
- **Elaboración del edicto y su publicación en el Diario Oficial**
- **Recepción de la información testimonial con citación de la Procuraduría General de la Nación**



- Requerir el informe a la municipalidad correspondiente
- En caso de no haber oposición, dar la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, por el plazo de 8 días.
- Vencido el plazo para el pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación, remitir el expediente para el auto aprobatorio o desaprobatorio.

**Modificación en cuanto a la multa establecida al Alcalde y al Secretario Municipal.**

Además de las circunstancias por las que se retrasa la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, mencionadas anteriormente, es importante indicar que las municipalidades no colaboran con el rendimiento del informe respectivo en el plazo establecido por la ley, puesto que la sanción a la presente fecha no causa mayor efecto en los responsables, por lo que es pertinente que tal sanción sea aumentada por lo menos a un 10% de lo que devenga el alcalde y el secretario municipal puesto que no es un salario establecido en todas las municipalidades. Con la finalidad de hacer más presión en cuanto al cumplimiento del plazo. Es importante indicar que uno de los principios que establece el Decreto Número 54-77 del Congreso de la República, en su Artículo 3, es la colaboración de las autoridades. El cual consiste en que los notarios por medio de oficio podrán requerir de las autoridades la colaboración que sea necesaria, a fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expedientes; cuando no le fueren proporcionados después de requeridos tres veces, podrán acudir al Juez de Primera Instancia de su jurisdicción para apremiar al requerido.



Con base a lo anterior, se establece que el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, puede ser mejorado, a través de una reforma en la que se establezca los puntos establecidos anteriormente.

Finalmente, el proceso de las diligencias voluntarias de Titulación Supletoria que se propone es el siguiente.

- **Acta notarial de requerimiento;** la que deberá contener:
  - descripción del inmueble indicándose nombre y dirección, si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano;
  - Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales, servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable;
  - Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;
  - Tiempo que el requirente 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 esté inscrito en el Registro de la propiedad;
  - Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;
  - Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y



- Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.
- **Primera resolución de trámite.** El notario emitirá la primera resolución de trámite, ordenando lo siguiente:
  - Dará trámite a las diligencias voluntarias de titulación supletoria
  - Tendrá por recibidos los documentos ofrecidos
  - Nombrará al experto medidor y ordenará la medición correspondiente
  - Ordenará la recepción de la prueba testimonial con citación de la Procuraduría General de la Nación, fijando día y hora.
  - Ordenará la publicación de los edictos correspondientes, 3 veces en el Diario Oficial durante un mes y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble.
- **Notificación de la primera resolución.** Al requirente y la Procuraduría General de la Nación.
- **Publicación de Edictos.** Se publicarán los edictos en el Diario Oficial y Municipalidad de la jurisdicción del inmueble.
- **Recepción de los testimonios.** Mediante acta notarial
- **Diligencias de medición del bien inmueble.**
- **Recepción del informe municipal.** Recibirá el informe requerido a la municipalidad, el Alcalde o Secretario municipal, están obligados a presentarlo en el perentorio plazo de 15 días.
- **Oposición.** En caso de no haber oposición el notario remitirá el expediente al juez de primera instancia civil, para que en vía ordinaria se resuelvan las controversias.



- **Audiencia a la Procuraduría General de la Nación.** En caso de no haber oposición y después de realizadas todas las diligencias, se dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que en el plazo de 8 días se pronuncie respecto al trámite.

- **Remisión del expediente al juez de primera instancia civil para homologación.** Vencido el plazo de la evacuación de la audiencia de la Procuraduría General de la Nación se remitirá el expediente al juez de primera instancia civil para homologación.

- **Auto final de juez.** Recibidas las actuaciones si el juez encontrare que las diligencias están conforme a la ley, procederá a su aprobación mediante auto que contenga:

- Nombres y apellidos de la persona solicitante
- La identificación completa, 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;
- La consideración, legal, sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias;
- Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, para que se sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad; y se de aviso a las oficinas de Rentas Internas y municipales, si se trata de un bien urbano, para la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los



datos de identificación del inmueble. La certificación se extenderá en papel simple y a la misma se acompañará el plano respectivo.

### **6.3. Beneficios de la ampliación notarial para las diligencias voluntarias de titulación supletoria, con homologación de juez.**

- Se disminuye la actividad procesal en el inicio de las diligencias reduciendo la carga de trabajo en juzgados
- Las diligencias dan inicio desde el momento en que el interesado se presente con el notario con los requisitos correspondientes
- Se reduce el tiempo en cuanto a la recaudación de información para las diligencias.
- Con la homologación del juez el notario adquiere respaldo en caso de cualquier anomalía.
- La propiedad y su forma de adquisición siempre tendrá su respectiva validez jurídica
- Se ejerce plenamente la función de notario y no de abogado





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El derecho de propiedad, es un derecho humano e individual establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, se encuentra regulado específicamente en el Decreto Ley 106 Código Civil, estableciendo el contenido del ejercicio de tal derecho y sus formas de adquisición, dentro de las cuales regula la usucapión denominada también prescripción adquisitiva, y este modo de adquirir la propiedad tiene establecido su procedimiento, el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República Ley de Titulación Supletoria, actualmente en vigencia.

Las diligencias voluntarias de titulación supletoria, para la inscripción de la propiedad en el Registro General de la Propiedad, carecen en su inicio de contienda, y su procedimiento es muy similar a los establecidos en el Decreto Número 54-77 del Congreso de la República, siendo aplicables supletoriamente los principios de la jurisdicción voluntaria notarial que se encuentran establecidos en tal decreto.

Sin embargo, las diligencias voluntarias de titulación supletoria de bienes inmuebles en Guatemala, de conformidad con la ley que lo regula únicamente puede ser solicitada ante juez de primera instancia civil, con auxilio de abogado, lo que provoca que el proceso sea tardío para su resolución, afectando al interesado.

Por lo anterior, se analizó los requisitos habilitantes para el ejercicio del notariado, así como los requisitos para ser abogado y juez, así como los casos de incompatibilidad en el ejercicio de cada una de las funciones, por lo que se ha considerado pertinente que el notario, puede conocer de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, dejando la resolución final para homologación del juez con la finalidad de seguir protegiendo, la forma de adquirir la propiedad pero disminuyendo la actividad procesal en los juzgados.





## BIBLIOGRAFÍA

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción guatemalteca**. 5ª. ed., Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix. 2010.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Nueva ed., Ed. Heliasta S.R.L.

COUTURE, Eduardo J. **Fundamentos del derecho procesal civil**. 3ª. ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Roque Depalma. 1958.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Derechos reales**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix. 2002.

<http://books.google.com.gt/books?id=BagEynZz4f4C&pg=PA301&dq=que+es+un+juez+&hl=es&sa=X&ei=0EoKVMquHIXAggSHs4HAAQ&ved=0CEYQ6AEwBw#v=onepage&q=que%20es%20un%20juez&f=false> 04 de septiembre de 2014.

<http://lema.rae.es/drae/?val=gozar> 01 de agosto de 2014.

<http://lema.rae.es/drae/?val=Juez> 04 de septiembre de 2014.

<http://lema.rae.es/drae/?val=Propiedad> 12 de agosto de 2014.

IGLESIAS, Juan. **Derecho romano**. 12ª. ed., Barcelona, España: Ed. Ariel, S. A. 1999.



**MUÑOZ, Nery Roberto. Introducción al estudio del derecho notarial. 11ª. ed., Guatemala: Ed. Infoconsult. 2006.**

**MUÑOZ, Nery Roberto. Jurisdicción voluntaria notarial. Nueva edición, Guatemala, C. A. 2007.**

**ORELLANA DONIS, Eddy Goiovanni. Derecho civil sustantivo I y II. 1ª. ed., Guatemala, Centro América: Ed. Orellana, Alonso & Asociados.**

**VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto. Derecho civil II los bienes y demás derechos reales y derecho de sucesiones. Guatemala: Ed. Crockmen.**

**RUIZ CASTILLO DE JUAREZ, Crista. Teoría general del proceso. 14ª. ed., Guatemala, C. A.: Ed. Foto Publicaciones. 2008.**

#### **Legislación:**

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

**Código Civil. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.**

**Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1971.**

**Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.**



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

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

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