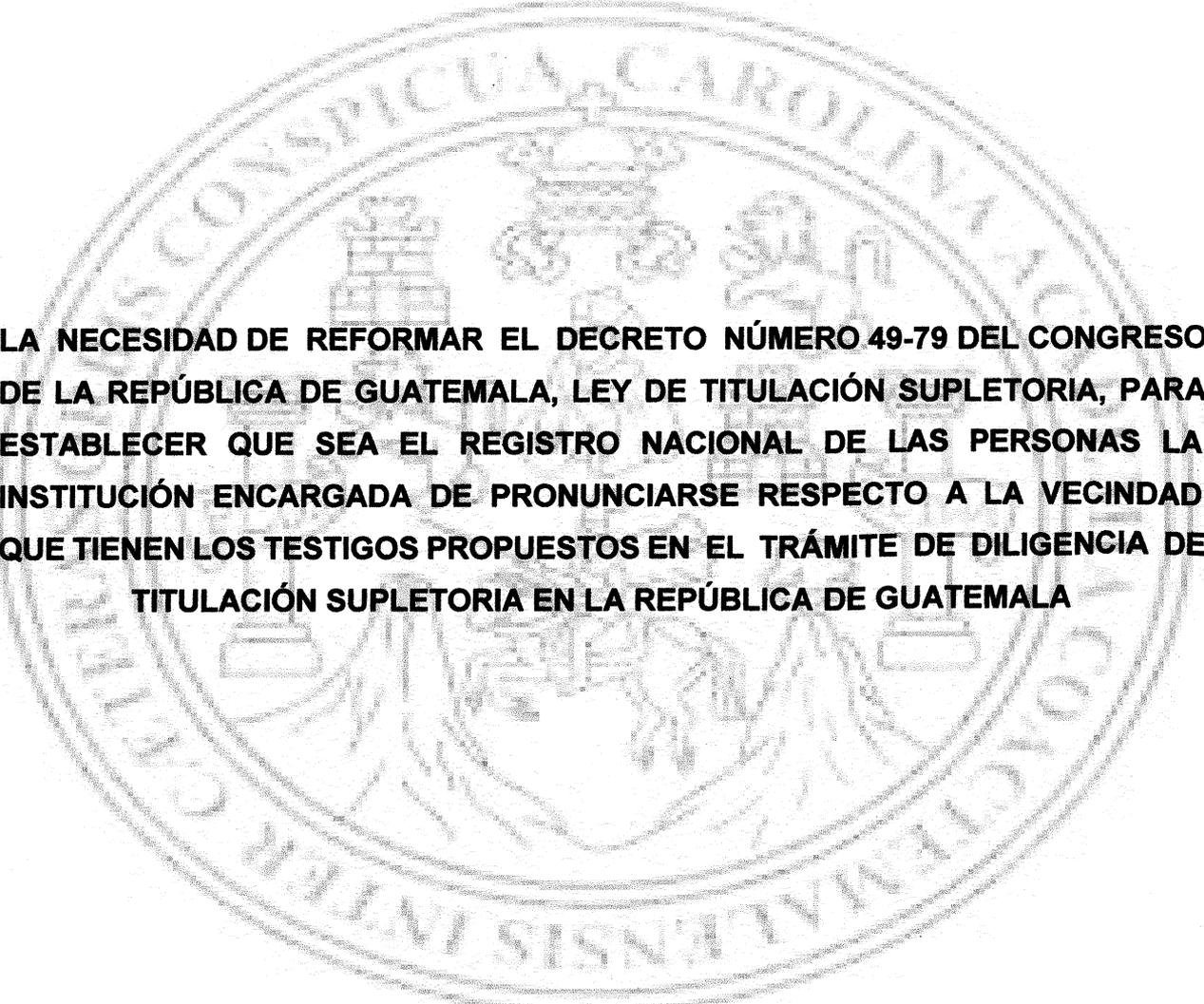


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



LA NECESIDAD DE REFORMAR EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, PARA ESTABLECER QUE SEA EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS LA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE PRONUNCIARSE RESPECTO A LA VECINDAD QUE TIENEN LOS TESTIGOS PROPUESTOS EN EL TRÁMITE DE DILIGENCIA DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

ZOBEIRA VALENTINA RUCH ESCOBAR

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2017

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

LA NECESIDAD DE REFORMAR EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, PARA ESTABLECER QUE SEA EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS LA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE PRONUNCIARSE RESPECTO A LA VECINDAD QUE TIENEN LOS TESTIGOS PROPUESTOS EN EL TRÁMITE DE DILIGENCIA DE TULACIÓN SUPLETORIA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ZOBEIRA VALENTINA RUCH ESCOBAR

Previo a conferírsele el grado académico de

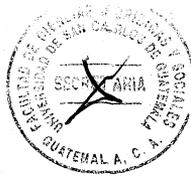
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre de 2017

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

| | | |
|--------------------|--------|---------------------------------|
| DECANO: | Lic. | Gustavo Bonilla |
| VOCAL I: | Lic. | Luis Rodolfo Polanco Gil |
| VOCAL II: | Licda. | Rosario Gil Pérez |
| VOCAL III: | Lic. | Juan José Bolaños Mejía |
| VOCAL IV: | Br. | Jhonathan Josué Mayorga Urrutia |
| VOCAL V: | Br. | Freddy Noé Orellana Orellana |
| SECRETARIO: | Lic. | Fernando Antonio Chacón Urizar |

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 09 de noviembre de 2015.

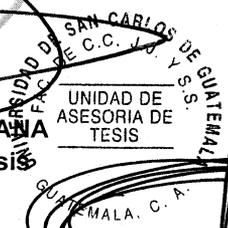
Atentamente pase al (a) Profesional, OTTO EDUARDO IRAIN CONSUEGRA CIFUENTES
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ZOBEIRA VALENTINA RUCH ESCOBAR, con carné 200111599,
 intitulado LA NECESIDAD DE REFORMAR EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA
DE GUATEMALA, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA PARA ESTABLECER QUE SEA EN EL REGISTRO NACIONAL
DE LAS PERSONAS LA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE PRONUNCIARSE RESPECTO A LA VECINDAD QUE
TIENEN LOS TESTIGOS PROPUESTOS EN EL TRÁMITE DE DILIGENCIA DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN LA
REPÚBLICA DE GUATEMALA.

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.

DR. BONERGE AMILCAR MEJIA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 02 / 04 / 2016. f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Otto Eduardo Irain
Consuegra Cifuentes
ABOGADO Y NOTARIO





*Lic. Otto Eduardo Irain Consuegra Cifuentes. Abogado y Notario
5ª. Av. 10-68 zona 01, Edificio Helvetia, cuarto nivel, oficina 406
Colegiado 4811*

Guatemala 29 de abril del año 2016

M.A. William Enrique López Morataya
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho

Respetable Magíster:

De conformidad con el nombramiento de fecha nueve de noviembre del año dos mil quince, emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, fui nombrado como Asesor de tesis de la bachiller **ZOBEIRA VALENTINA RUCH ESCOBAR**, titulado: "**LA NECESIDAD DE REFORMAR EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA PARA ESTABLECER QUE SEA EN EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS LA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE PRONUNCIARSE RESPECTO A LA VECINDAD QUE TIENEN LOS TESTIGOS PROPUESTOS EN EL TRÁMITE DE DILIGENCIA DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**", por lo que me permito informarle que he procedido a asesorar el trabajo considerando lo siguiente:

El trabajo de tesis se redactó conforme a la perspectiva doctrinaria moderna de los textos y legislación actualizada, así como de conformidad con los lineamientos establecidos en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de esa casa de estudios. Se modificó el título de la tesis, quedando de la siguiente manera: "**LA NECESIDAD DE REFORMAR EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, PARA ESTABLECER QUE SEA EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS LA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE PRONUNCIARSE RESPECTO A LA VECINDAD QUE TIENEN LOS TESTIGOS PROPUESTOS EN EL TRÁMITE DE DILIGENCIA DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**".



Lic. Otto Eduardo Iraín Consuegra Cifuentes. Abogado y Notario
5ª. Av. 10-68 Zona 01, Edificio Helvetia, cuarto nivel, oficina 406
Colegiado 4811

Considero que el trabajo de investigación presentado contiene información científica y técnica del tema abordado, y la correcta aplicación de los métodos de investigación analítico-sintético e inductivo-deductivo, permitieron cumplir con el propósito de verificar el enunciado hipotético.

La conclusión discursiva es atinente, clara y oportuna. En cuanto a la bibliografía utilizada es la acorde a un trabajo técnico científico, lo que pone de evidencia una correcta selección de las fuentes doctrinarias, congruentes con el tema de investigación.

Al haber utilizado la ponente la metodología y técnicas modernas para su desarrollo, se concluye que el presente trabajo es un aporte valioso para abordar con mayor propiedad la temática relacionada, por lo que expuesto anteriormente no tengo ningún inconveniente en emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para el presente trabajo de investigación.

Me permito hacer de su conocimiento que no tengo ningún interés directo, ni vínculo alguno y tampoco grado de parentesco con la ponente del presente trabajo de investigación.

Atentamente,



Otto Eduardo Iraín
Consuegra Cifuentes
ABOGADO Y NOTARIO

Asesor de Tesis



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 09 de agosto de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ZOBIRA VALENTINA RUCH ESCOBAR, titulado LA NECESIDAD DE REFORMAR EL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, PARA ESTABLECER QUE SEA EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS LA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE PRONUNCIARSE RESPECTO A LA VECINDAD QUE TIENEN LOS TESTIGOS PROPUESTOS EN EL TRÁMITE DE DILIGENCIA DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, SECRETARIA, GUATEMALA, C. A.]

[Circular stamp: FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, DECANATO, GUATEMALA, C. A.]





DEDICATORIA

A Dios: Solo tú Señor, sabes de mis anhelos, y de mis capacidades, gracias por permitirme cumplir esta meta.

A mis padres: Juan Enrique y María Elisa. Su amor llena mi vida y es debido a su apoyo incondicional y sacrificio que logré alcanzar mi meta. Gracias por sus consejos, por enseñarme el valor del esfuerzo y de la perseverancia, pues hoy veo su recompensa. Los amo.

A mi hermano: Juan Manuel (Q.E.P.D), quien durante toda su vida me acompañó en cada aventura y reto emprendido. Fue un excelente hermano, el mejor de mis amigos y ahora mi ángel guardián.

A mi esposo: Héctor Giovanni Castañeda Pineda, por su paciencia, amor y comprensión. Gracias por no dejar que me rindiera, tus palabras siempre hicieron eco en mi corazón.

A mis hijos: Marcela Valentina y Giovanni Alexander. Gracias por prestarme su tiempo, con su existencia me realicé como mujer, ahora lo hago como profesional, inspirada en ustedes. Que esto sea ejemplo para ustedes y que logren cosechar muchos éxitos en sus vidas.



En especial: A Luttman Oswaldo, Axel Ely y Sandra Rebeca. Gracias por ayudarme, por orientarme, sus palabras amables siempre fueron un aliciente para mí.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, mi alma mater, y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Que orgullo siento de haberme formado académicamente en esa casa de estudios.



PRESENTACIÓN

Es bien conocido que las diligencias de titulación supletoria de bien inmueble, promovidas por una persona particular, son el proceso regulado en la legislación civil guatemalteca, para registrar la posesión de un bien inmueble por el poseedor que ha cumplido con los requisitos establecidos en la ley, lo anterior con la finalidad de inscribir su derecho posesorio y posteriormente al consumarse el plazo legal, convertirla en inscripción de dominio, logrando de esta forma ser declarado judicialmente como titular del derecho real por excelencia, que es el de propiedad.

El presente trabajo de investigación entre otros aspectos analiza doctrinaria y jurídicamente las instituciones de los derechos reales, la posesión y la usucapión, pero principalmente se enfoca en el trámite de las diligencias voluntarias de titulación supletoria de bien inmueble, promovido por una persona particular, en la República de Guatemala, centrándose en la imposibilidad que tiene la municipalidad desde el año 2005 a la presente fecha de pronunciarse respecto a la vecindad de los testigos propuestos en el informe que debe de rendir, así como la posible solución al problema.

El aporte que ofrece el trabajo de investigación en el campo del derecho civil es relevante, ya que es necesario recordar que los actos de la administración se caracterizan por la fe pública administrativa que se ejercita a través de los documentos expedidos por las mismas autoridades que ejercen la gestión pública, y en el presente caso dicho informe reviste de importancia debido a la información que proporciona, por lo que no puede ser impreciso, siendo necesario darle solución a la problemática expuesta.



HIPÓTESIS

La Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, aún regula que las municipalidades son las obligadas a pronunciarse sobre la vecindad de los testigos propuestos en el trámite de las diligencias de titulación supletoria en el informe que deben de rendir, cuando actualmente es el Registro Nacional de las Personas -RENAP- la entidad competente que tiene a su cargo los registros donde se deberá verificar dicha información.

Derivado de lo anterior se presenta la hipótesis que expone, la necesidad que existe de reformar el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, con el objeto que se le dé intervención al Registro Nacional de las Personas -RENAP- para que se pronuncie con relación a la vecindad de los testigos propuestos en dichas diligencias, y que exista certeza en cuanto al cumplimiento del requisito que establece la ley en mención, para que de esta forma se cumplan los fines que persigue la ley al requerir la declaración de los testigos vecinos que pueden declarar sobre el hecho de la posesión del bien inmueble, que trata de probar el titular en dichas diligencias.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En la presente investigación se pusieron en práctica los métodos analítico e inductivo, así como las técnicas bibliográficas y documentales que permitieron comprobar la hipótesis. Por el método analítico se analizó la titulación supletoria y las diligencias que deben de realizarse en el proceso establecido por la ley de la materia, determinando de esta forma que el problema surge cuando la municipalidad se ve en la imposibilidad de pronunciarse respecto de la vecindad de los testigos propuestos en el informe que deben de rendir, por no tener el Registro de Vecindad a su cargo, para verificar la información solicitada, en vista de la derogatoria del Decreto número 1735 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, Ley de Cédula de Vecindad, así como del Artículo 16 del Decreto número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala Código Municipal y la emisión del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas, que establece al DPI como el nuevo Documento Personal de Identificación que deberán obtener los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados, mayores de dieciocho años. A su vez el método inductivo permitió comprobar que si se reforma la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, dándole intervención al Registro Nacional de las Personas -RENAP-, para que se pronuncie sobre ese extremo, se producirá certeza respecto si los testigos son o no vecinos del municipio donde se ubica el inmueble que se está titulando, ya que es dicha institución a la que le corresponde dar información sobre las personas individuales. Finalmente, se logró presentar la solución a la problemática y se propone la reforma a la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.



ÍNDICE

| | Pág. |
|-------------------|-------------|
| Introducción..... | i |

CAPÍTULO I

| | |
|--|---|
| 1. Derechos reales..... | 1 |
| 1.1. Definición doctrinaria y naturaleza jurídica..... | 1 |
| 1.2. Elementos del derecho real..... | 3 |
| 1.3. Comparación entre derecho real y derecho de crédito..... | 5 |
| 1.4. Caracteres de los derechos reales..... | 6 |
| 1.5. Clasificación de los derechos reales..... | 7 |
| 1.6. Enumeración de los derechos reales..... | 8 |
| 1.6.1. Sistema germánico..... | 8 |
| 1.6.2. Sistema francés..... | 8 |
| 1.7. Enumeración de los derechos reales en el Decreto-Ley 106, Código Civil..... | 9 |

CAPÍTULO II

| | |
|---|----|
| 2. Derecho de propiedad..... | 11 |
| 2.1. La importancia del derecho de propiedad..... | 11 |
| 2.2. Definiciones..... | 12 |
| 2.2.1. Definiciones doctrinarias..... | 12 |
| 2.2.2. Definición legal..... | 13 |
| 2.3. Elemento real del derecho de propiedad..... | 14 |
| 2.4. Caracteres del derecho de propiedad..... | 14 |



| | Pág. |
|--|-------------|
| 2.5. Propiedad y dominio..... | 16 |
| 2.6. Modos de adquirir la propiedad..... | 17 |
| 2.6.1. Definición..... | 17 |
| 2.6.2. Clasificación..... | 18 |
| 2.6.3. Modos originarios de adquirir la propiedad establecidos en el Decreto- Ley 106, Código Civil..... | 19 |
| 2.6.3.1. Ocupación..... | 19 |
| 2.6.3.2. Prescripción adquisitiva..... | 22 |
| 2.6.3.3. Accesión..... | 23 |
| 2.7 Modos de perder el derecho de propiedad..... | 23 |

CAPÍTULO III

| | |
|--|----|
| 3. La posesión, prescripción y usucapión..... | 25 |
| 3.1 La posesión..... | 25 |
| 3.1.1. Generalidades de la posesión..... | 25 |
| 3.1.2. Naturaleza jurídica de la posesión..... | 27 |
| 3.1.3. Definiciones doctrinarias de posesión..... | 29 |
| 3.1.4. Elementos constitutivos de la posesión..... | 29 |
| 3.1.5. Propiedad, posesión y detentación..... | 30 |
| 3.1.6. El poseedor en el Decreto-Ley 106, Código Civil..... | 31 |
| 3.1.7. Bienes susceptibles de posesión regulados en el Decreto-Ley 106, Código Civil. | 32 |
| 3.1.8. Especies de posesión en la legislación guatemalteca..... | 33 |
| 3.1.8.1 Posesión temporal..... | 33 |
| 3.1.8.2 Posesión actual, anterior e intermedia..... | 33 |
| 3.1.8.3 Posesión de mala fe..... | 33 |
| 3.1.8.4 Posesión discontinua..... | 34 |
| 3.1.8.5 Posesión violenta..... | 34 |



| | Pág. |
|--|-------------|
| 3.1.8.6 Posesión pública y posesión clandestina..... | 35 |
| 3.1.9 Efectos de la posesión en el ordenamiento jurídico guatemalteco. | 35 |
| 3.2 La prescripción..... | 37 |
| 3.2.1 Generalidades de la prescripción..... | 37 |
| 3.3 La usucapión..... | 38 |
| 3.3.1. La usucapión en el derecho romano..... | 38 |
| 3.3.2 Definiciones doctrinarias..... | 40 |
| 3.3.3 Especies de usucapión | 41 |
| 3.3.4 Naturaleza jurídica de la usucapión..... | 41 |
| 3.3.5 Efectos de la usucapión..... | 42 |

CAPÍTULO IV

| | |
|---|----|
| 4. La titulación supletoria..... | 43 |
| 4.1 Definición..... | 43 |
| 4.2 Titulación supletoria en Guatemala..... | 44 |
| Normas jurídicas que rigen la titulación supletoria de bienes inmuebles | |
| 4.3 en Guatemala..... | 45 |
| 4.4 Objeto de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala..... | 47 |
| 4.5 Bienes inmuebles que están permitidos titular supletoriamente y bienes inmuebles que están prohibidos titular supletoriamente | 47 |
| 4.5.1 Bienes inmuebles que están permitidos titular supletoriamente..... | 47 |
| 4.5.2 Bienes inmuebles que está prohibido titular supletoriamente..... | 50 |
| 4.6 Requisitos para titular supletoriamente un bien inmueble..... | 51 |
| 4.7 Trámite actual..... | 54 |
| 4.8 La municipalidad, el Registro Civil y el Registro de Vecindad..... | 61 |
| 4.9 El Registro Nacional de las Personas –RENAP-..... | 62 |



Pág.

| | |
|--|-----------|
| 4.10 La necesidad de reformar la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala..... | 64 |
| 4.11 Proyecto de reforma..... | 67 |
| CONCLUSIÓN DISCURSIVA..... | 73 |
| BIBLIOGRAFÍA..... | 75 |



INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación profundiza en las causas que impiden a las municipalidades cumplir a cabalidad con el informe que deben rendir de conformidad con lo establecido en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, relacionada específicamente con la vecindad de los testigos propuestos.

Se considera que es de suma importancia que se determinen dichas causas, porque el informe en mención debe ser certero para cumplir sus objetivos, considerando el fin que persiguen los poseedores y sus implicaciones legales.

Para cumplir con el objetivo general de la presente investigación que era determinar si existía o no la necesidad de reformar la Ley de Titulación Supletoria para que el Registro Nacional de las Personas -RENAP- sea la entidad que se pronuncie respecto a la vecindad de los testigos en dichas diligencias, se aplicó el método analítico e inductivo.

Los métodos de investigación aplicados permitieron comprobar la hipótesis, cumpliéndose de esta forma con los objetivos específicos propuestos que eran: establecer cuáles son los requisitos que deben de cumplir los testigos que se propongan en las diligencias de titulación supletoria, especificar sobre que extremos versa el informe que rendían las municipalidades en las diligencias de titulación supletoria, indicar los motivos por los cuales las municipalidades no pueden pronunciarse respecto a la vecindad de los testigos propuestos en el informe que rendían en las diligencias referidas



y finalmente proponer a la institución idónea para pronunciarse sobre dicho extremo.

El trabajo de investigación se desarrolla en cuatro capítulos, partiendo de lo general a lo particular, hasta desarrollar el problema medular objeto de estudio del presente trabajo y su solución, de la siguiente manera:

El capítulo primero, desarrolla el tema de los derechos reales; el capítulo segundo, estudia el derecho de propiedad de bien inmueble, como derecho real arquetipo y pleno; el capítulo tercero, analiza el tema de la posesión, la prescripción y finalmente se analizó la usucapión; el capítulo cuarto, desarrolla el tema de las diligencias de titulación supletoria, para establecer la fase de las diligencias donde se encuentra la problemática objeto de estudio del presente trabajo y se presenta su posible solución.



CAPÍTULO I

1. Derechos reales

1.1. Definición doctrinaria y naturaleza jurídica

El derecho real es una de las instituciones jurídicas que ha sido ampliamente estudiada por la doctrina y se caracteriza porque su definición y las tesis sobre su naturaleza jurídica han variado en el curso de la historia del derecho.

Es en este sentido se desarrollarán brevemente los enfoques de las tres principales teorías que estudiaron a los derechos reales, siendo éstas: la teoría clásica, la teoría obligacionista y la teoría ecléctica conocida también con los nombres de, integracionista o anti clásica.

La primera teoría que surgió respecto a los derechos reales, fue la llamada teoría clásica, Roberto de Ruggiero, fue uno de los exponentes de esta teoría y los enfocó como el *ius in re*¹, definiéndolos como: “Los derechos que concedían al titular un señorío directo e inmediato sobre la cosa, señorío que es pleno o ilimitado y que se ejerce en toda su extensión sobre la cosa a ella sometida y da lugar a la propiedad”.²

¹ Villacura Martínez, René Armando. **Tipos de señoríos jurídicos en el derecho romano clásico**. Pág. 44.

² Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 19.

En contraposición a esta teoría surgió la teoría obligacionista, ostentada entre otros por Bernard Windcheid en las Pandectas, quien: “Enfocó al derecho real como un modo de obligación en la que el sujeto activo era el titular del derecho que se encontraba representado por una sola persona, la cual era determinada; mientras que el sujeto pasivo era indeterminado e ilimitado, y lo constituía la colectividad de personas, los cuales tienen el deber de abstención frente al titular del derecho”.³

La crítica que ésta teoría hacía respecto a la corriente clásica consistía, en que no es posible concebir una relación jurídica del hombre con la cosa, de esa manera lo que existía era una relación material más no una relación jurídica. Concluían los exponentes de dicha corriente que el vínculo era personal, entre personas, una determinada y otra indeterminada.

Finalmente surgió la teoría ecléctica, conocida también como teoría integral o anticlásica. Esta teoría definía a los derechos reales como: “Los derechos que conceden a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos”.⁴

Entonces, se infiere que la teoría ecléctica armonizaba algunos postulados de la teoría clásica con los de la teoría obligacionista. Consideraba que la teoría clásica era atinente en cuanto a concebir al derecho real como un señorío sobre la cosa, por lo que no compartía la crítica que le hacía la teoría obligacionista sobre ese extremo. Por otro lado,

³ **Ibíd.**

⁴ **Ibíd.**

manifestaba que no podía definirse ni representar al derecho real como un obligación de terceros, siendo que esa abstención no es una verdadera obligación civil, sino un deber jurídico.

Al respecto se debe tener en cuenta lo que manifestaba Emilio Gómez Orbaneja que: “Las leyes caracterizan los derechos según las facultades que conceden y no según las limitaciones que imponen a la generalidad”.⁵

En virtud de lo anterior se puede definir que los derechos reales son los que otorgan a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa determinada, para obtener de ésta de forma inmediata y sin necesidad de intermediario, el beneficio que le pueda proporcionar, imponiendo al sujeto pasivo un deber de respeto y exclusión, frente al derecho que se ostenta.

1.2. Elementos del derecho real

La teoría ecléctica del derecho real es la que actualmente se sigue, y uno de sus exponentes es el italiano Barassi, quien dedujo que en el derecho real existían dos elementos: “a) el elemento interno: la inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa... b) el elemento externo: la absolutividad”.⁶

⁵ Gómez Orbaneja, Emilio. **El ejercicio de los derechos. Discurso de apertura del curso 1954-1955 de la Universidad de Valladolid.** Pág. 12.

⁶ Puig. **Ob. Cit.** Pág. 19.

Puig Peña, sintetiza lo expuesto por Barassi explicando que, en el elemento interno debe de considerarse tres cuestiones fundamentales, siendo éstas:

- a) El poder, entendido como una potestad de hacer, pero con límites; es decir no es una potestad para hacer sin limitaciones, al contrario ésta potestad está encuadrada y limitada dentro de los marcos de la ley;
- b) La cosa, que será objeto sobre el cual se proyecta el poder o la potestad; y
- c) la inmediatidad, que es el modo de esta relación y supone la ausencia de todo intermediario personalmente obligado.

“Por otro lado, el elemento externo es la absolutividad, porque se da contra todos y frente a todos, a diferencia del derecho personal que es relativo contra la persona del deudor. Existe pues un deber universal de abstención y ese deber lo tienen todos los ciudadanos sin excepción por lo que deviene indeterminado”.⁷

Entonces concluye que el derecho real tiene un elemento interno que es representado por un poder de dominación que tiene una persona sobre la cosa la que le permite recabar por sí solo todas las utilidades que la cosa pueda soportarle y un elemento externo que representa un deber de abstención, que queda a cargo de terceros de no invadir la esfera autónoma que supone la relación directa entre la persona y la cosa.

⁷ **Ibid.** Pág. 20.



1.3. Comparación entre derecho real y derecho de crédito

Es necesario establecer diferencias entre los derechos reales y los derechos de crédito o personales porque ha existido la tendencia de confundirlos, y más con la posición de la escuela obligacionista, que los enfocó como un modo de obligación civil.

Rafael Rojina Villegas explica que existen varias doctrinas que han sido elaboradas para explicar los derechos reales y los derechos personales, los cuales se han organizado en tres grupos, siendo los siguientes: “Primero: las tesis dualistas que postulan la separación absoluta entre los derechos reales y los personales. Comprenden dos variantes: a) la escuela de la exégesis en Francia, y b) La teoría económica de Bonnetcase. Segundo: Doctrinas monoteístas que afirman la identidad de los derechos reales y los personales. A su vez tienen dos variantes: Tesis personalista de Ortolan, Planiol y Demogue, que identifica los derechos reales con los personales y tesis objetivista de Gaudemen, Jallu, Gaziny Saleilles, que asimila los derechos personales con los reales. Tercero: Doctrinas eclécticas que reconocen una identidad en el aspecto externo de estos derechos patrimoniales y una separación o diferenciación en el aspecto interno”.⁸

Para los efectos de la presente investigación se adoptará la postura del autor Alfonso Brañas quien de forma más puntual se refiere al tema, manifestando que: “En los derechos reales, el titular tiene una relación y un poder jurídico inmediato sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. En los derechos

⁸ Compendio de derecho civil II. Bienes, derechos reales y sucesiones. Pág. 20.

reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica”.⁹ A lo anterior, se puede agregar que en los derechos reales solo opera la prescripción positiva o adquisitiva, como un modo originario de adquirir la propiedad, mientras que en el derecho personal rige la prescripción extintiva o liberatoria.

1.4. Caracteres de los derechos reales

De la definición que expone la teoría ecléctica de los derechos reales se extraen los caracteres de éstos, siendo: inmediatez, absolutividad, determinación de la cosa, indeterminación del sujeto pasivo, *erga omnes* y derecho de persecución.

El derecho real es inmediato porque se ejerce directamente sobre la cosa, sin necesidad de intermediario, asimismo la cosa sobre la que se ejerce y que constituye su objeto debe ser determinada.

Es *erga omnes*, porque es oponible contra y frente a todos, ya que hay una indeterminación del sujeto pasivo que como se dijo anteriormente está conformado por la generalidad que tiene un deber jurídico de abstención.

Finalmente el derecho real confiere a su titular la facultad de seguir la cosa y reivindicarla de quien la detente.

⁹ Manual de derecho civil, partes 1 y 2. Pág. 289.

1.5. Clasificación de los derechos reales

Los derechos reales se han clasificado de diferentes formas, en relación al sujeto, al objeto, a la titularidad limitada o no a personas de existencia, a la causa, sobre cosas fungibles o no, etcétera.

Sin embargo, para los efectos de la presente investigación se enfocará en la clasificación de los derechos reales en atención a las escuelas que los han estudiado. Según Alfonso Brañas las clasificaciones de los derechos reales son:

“ a) Clasificación antigua. Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc.). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbre); y, b) Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (por ejemplo usufructo), derechos de garantía (por ejemplo la hipoteca) , y derechos reales de adquisición (por ejemplo la opción y tanteo)”.¹⁰

De lo anterior, se advierte que los derechos reales mencionados fueron regulados en el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala, Código Civil, de forma dispersa, ya que no todos se encuentran en un mismo libro de dicho Decreto.

¹⁰ **Ibid.** Pág. 292.



1.6. Enumeración de los derechos reales

“Los derechos reales han sido enumerados en dos sistemas. Ésta enumeración atiende a la potestad que la legislación le ha dado a los particulares, de crear o no, otros derechos reales además de los que ya han sido regulados por la misma ley. En ese orden de ideas, los dos sistemas que han existido son: el sistema germánico y el sistema francés”.¹¹

1.6.1. Sistema germánico

Postulante del *numerus clausus*, indica que debe de admitirse únicamente aquellos derecho reales que han sido regulados de forma expresa por la ley; la ventaja que reporta este sistema se encuentra en evitar las dificultades que puede provocar la libertad de los particulares para la creación de derechos innominados y ambiguos.

1.6.2. Sistema francés

De conformidad con este sistema pueden admitirse al lado de los derechos reales que ya han sido regulados en la ley, otros que sean creados por los particulares, fundamentando su afirmación en la autonomía de la voluntad de las personas que rige en materia de obligaciones que, aunque no se extiende expresamente a los derechos reales, se aplica a manifestaciones concretas de los mismos.

¹¹<http://www.monografias.com/trabajos102/derechos-real/derechos-real.shtml3ixzz3zoEByQks> (10 de febrero de 2016)



En Guatemala no se ha unificado un criterio en cuando a que sistema se regula en el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala, Código Civil.

Los ávidos defensores del sistema de *númerus apertus*, manifiestan que la ley si faculta al particular a crear nuevos derechos reales, que serán nominados de conformidad con su percepción muy particular, en virtud que dicha facultad se reconoce, en primer lugar, en el nombre del título del libro II, del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala, Código Civil, denominado: De los bienes, la propiedad y demás derechos reales; y en segundo lugar, porque el Artículo 1125 de dicho cuerpo normativo establece que se inscriben los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales.

Por su contraparte, están los que defienden la posición que no pueden crearse otros, fundamentando su posición en el legislador al enumerarlos en el cuerpo legal citado ya no da más lugar a otros.

1.7. Enumeración de los derechos reales en el Decreto-Ley 106, Código Civil

El Código Civil, Decreto-Ley 106, del jefe de gobierno de la República, regula los derechos reales, en el libro II, denominado, De los Bienes, la Propiedad y demás Derechos Reales. Según Alfonso Brañas este cuerpo normativo: “No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos” ¹² siendo los siguientes:

¹² Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 292.



- a) Propiedad: como el derecho real por excelencia, que otorga un poder a su titular con más limitaciones que las establecidas por la ley.

- b) Posesión: como un estado de hecho, el cual es reconocido y tutelado por el Estado que implica la tenencia de la cosa y el ánimo de aprovecharse de ella.

- c) Usucapión: llamada también prescripción adquisitiva o positiva, se funda en la posesión de un bien inmueble por el transcurso del tiempo y demás requisitos legales.

- d) Accesión: como la facultad que tiene el propietario de un bien a los frutos naturales y civiles que éste produzca, según sea su naturaleza.

- e) Usufructo, uso y habitación: derechos reales de mero goce por el cual la persona tiene derecho a obtener el goce o las ventajas que la cosa pueda producirle y que son correlativos a un deber general de respeto.

- f) Servidumbre: entendido como el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de igual o distinto propietario para su utilidad pública o comunal.

- g) Hipoteca y prenda: considerados como derechos reales de garantía, que gravan un bien inmueble y mueble, respectivamente, y que sirven como su nombre bien lo indica para garantizar el cumplimiento de una obligación.



CAPÍTULO II

2. Derecho de propiedad

2.1. La importancia del derecho de propiedad

El derecho de propiedad nació y se desarrolló con el hombre, por lo que ha sido regulado desde sus inicios, variando en su desarrollo, las formas de propiedad, las condiciones que deben de reunirse para ser propietario, las facultades que se le han concedido sobre la cosa, e incluso el lugar que ha ocupado la propiedad dentro del mismo derecho, hasta llegar a ser considerado como actualmente lo es, un derecho real por excelencia.

El tratadista Manuel Fairén Martínez, expone la importancia del derecho de propiedad manifestando que, es: “La clave del mundo patrimonial, hasta el punto que todas las relaciones jurídico privadas de trascendencia económica encuentran en la propiedad su más genuina expresión y participan de algún modo en el arquetipo máximo que constituye el dominio”.¹³

Asimismo, Federico Puig Peña manifiesta que: “La propiedad ocupa un lugar preminente entre los derechos reales, por su misma naturaleza y por los efectos que produce, siendo en ese sentido la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer”.¹⁴

¹³ **La propiedad, teoría de errores.** Pág. 127.

¹⁴ Puig. **Ob. Cit.** Pág. 43.

2.2. Definiciones

2.2.1. Definiciones doctrinarias

Bonnecase, expresa que: “Derecho de propiedad es aquella relación jurídica, por cuya virtud una cosa, se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan”.¹⁵

José Castán Tobeñas, manifiesta que: “La propiedad es un derecho o facultad de disponer de una cosa, con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ello si está en poder de otro”.¹⁶

De Castro y Bravo, define la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes”.¹⁷

Guillermo Cabanellas de Torres, lo define como: “El dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad”.¹⁸

Rafael Rojinas la define como: “Un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originalmente de un poder absoluto sobre la cosa”.¹⁹

¹⁵ **Elementos del derecho civil español.** Pág. 120.

¹⁶ **Derecho civil español.** Pág. 130.

¹⁷ **Compendio de derecho civil.** Pág. 211.

¹⁸ **Diccionario jurídico elemental.** Pág. 261.

¹⁹ **Derecho civil mexicano.** Pág. 130.

Valverde y Valverde manifiestan que la propiedad: “Se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular”.²⁰

2.2.2. Definición legal

El sistema jurídico guatemalteco reguló el derecho de propiedad en el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, libro II, Artículo 464, definiéndolo como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

Del análisis del referido Artículo se infiere la importancia que reviste este derecho, ya que el ordenamiento jurídico lo toma como punto de partida para establecer los alcances y límites de los demás derechos reales, al ser considerado como un derecho real pleno.

Se considera un derecho real pleno al derecho de propiedad: “Porque confiere a su titular un señorío total sobre la cosa, el poder pleno sobre la misma, pero pleno no en el sentido de ilimitado, ya que no hay ningún derecho absoluto o ilimitado, sino que en el sentido de que al dueño o propietario el ordenamiento jurídico le concede y reconoce las facultades más amplias que se pueden tener sobre las cosas (facultades de tenencia, uso, disfrute...)”.²¹

²⁰ **Tratado de derecho civil.** Pág.230.

²¹ **Iniciación al derecho.** Pág. 289.

2.3. Elemento real del derecho de propiedad

El elemento real del derecho de propiedad lo constituyen los bienes. Así pues, el Artículo 442 establece que, son considerados bienes, todas aquellas cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, clasificándolas en inmuebles y muebles.

Es imperioso referirse que pueden ser objeto de apropiación según lo regulado en el cuerpo legal referido: a) las cosas que no estén excluidas del comercio, por su naturaleza, refiriéndose las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona; o por disposición de la ley, entiéndase las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

2.4. Caracteres del derecho de propiedad

De conformidad con la doctrina civilista antigua se le asignó un orden tripartito de caracteres al derecho de propiedad: a) ser un derecho absoluto, b) exclusivo y c) perpetuo.

Sin embargo, este criterio fue reemplazado en virtud de las distintas limitaciones que se establecían para el ejercicio de dicho derecho, según las doctrinas modernas.

- a) Ser un derecho absoluto: la doctrina antigua considerada al derecho de propiedad como una potestad que era ilimitada, soberana, que ejercía el propietario sobre la cosa, pudiendo hacer o no en ésta lo que considerara conveniente. La refutación de dicho criterio según Castán Tobeñas se dio cuando: “Los tratadistas modernos

sustituyeron el carácter de absolutividad por el de generalidad, diciendo que el derecho de propiedad es un derecho general sobre los servicios de una cosa, o lo que es lo mismo el derecho de utilizar todos los servicios de la cosa salvo las excepciones que supongan la existencia de otros derechos reales”.²²

El cambio de carácter se debió dentro de las reflexiones presentadas: “Que ni desde el punto de vista ético, ni desde el social, ni desde el económico no se podía desarrollar sobre la cosa, alguna conducta abusiva. El *ius abutendi* de los romanos, debe ser interpretado a la luz de los preceptos de la razón, porque los derechos son dados al hombre para usarlos y ejercitarlos en provecho de sus fines racionales”.²³

- b) Ser un derecho exclusivo: la doctrina antigua manifestaba que el derecho de propiedad es un derecho exclusivo porque el propietario se beneficia él solo de todos los provechos de la cosa, sin tener la obligación de exigir la colaboración de otra persona.

Los tratadistas modernos consideran que por muy unilateral que se quiera considerar el derecho de propiedad, “Nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad, sin que éste, sin embargo quede desnaturalizado”.²⁴ Esto porque la propiedad, “No puede contener nada que esté en oposición con la concepción de la sociedad”²⁵.

²² **Derecho civil español.** Pág. 59.

²³ Puig. **Ob Cit.** Pág. 48.

²⁴ **Ibíd.** Pág. 49.

²⁵ Ihering, Rudolf Von. **El espíritu del derecho romano.** Pág. 7.



c) Ser un derecho perpetuo: “El derecho de propiedad es un derecho perpetuo en el sentido que no lleva en sí causa de extinción por razón del tiempo”.²⁶ Es decir, subsiste del ejercicio que se haga o no de él, no se extingue por el no uso. Las doctrinas modernas no acogen dicho carácter porque manifiestan que existe la propiedad revocable.

2.5. Propiedad y dominio

En torno a la propiedad y el dominio han girado una serie de tesis, siendo que para algunos expositores de las mismas, ambos términos tienen igual significado y para otros debe quedar señalada la diferencia.

En la normativa legal guatemalteca, específicamente en Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, se utilizan indistintamente los vocablos propiedad y dominio, sin embargo es necesario establecer los alcances y límites de ambos términos.

Doctrinariamente las tesis más antiguas del derecho español expuestas por tratadistas españoles clásicos sostenían que: “El dominio es un término más extenso que la propiedad. El dominio entonces incluía tanto el dominio directo, como el útil, mientras que con la propiedad solo se hacía referencia al directo”²⁷, es decir el derecho sin el usufructo.

²⁶ Aguilar Gorrondona, José Luis. **Derecho Civil II. Cosas, bienes y derechos reales.** Pág. 229.

²⁷ Puig. **Ob. Cit.** Pág. 44.

Los tratadistas españoles modernos, por el contrario sostenían que: “La propiedad es más extensa que dominio, pues la palabra propiedad sirve para designar la relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que el dominio se debe aplicar únicamente al poder pleno, indiviso e ilimitado de la persona sobre una cosa del mundo exterior”²⁸. Según Gumersindo de Azcaráte: “Toda propiedad es dominio; pero éste constituye un género o clase de propiedad”²⁹. Estas tesis han sido rechazadas en nuestros tiempos, según Castán Tobeñas ya que: “No encuentran una explicación lógica por lo que sostiene que entre propiedad y dominio no hay diferencias sino puntos de vista. En el primer punto de vista, la propiedad debe de entenderse como un concepto económico jurídico; mientras que en un segundo punto de vista, el dominio lo es sólo jurídico”.³⁰

“Existe un sentido objetivo aplicado al derecho de propiedad, entendido como la relación de pertenencia sobre una cosa, que ejerce el hombre. Y por otro lado el punto de vista subjetivo, aplicado al dominio, entendido como la facultad de uso que el hombre tiene sobre la cosa”.³¹

2.6. Modos de adquirir la propiedad

2.6.1. Definición

Se define como modo de adquirir la propiedad: “Los hechos o actos jurídicos permitidos

²⁸ **Ibíd.**

²⁹ Azcarate, Gumersindo. **Ensayo sobre el derecho de propiedad.** Pág. 25.

³⁰ **Derecho civil español, común y foral.** Pág. 97.

³¹ Puig. **Ob. Cit.** Pág. 46.



por la ley, por los que un sujeto adquiere el dominio de una cosa o de un derecho”.³²

Son también considerados como: “Los hechos jurídicos capaces de producir la atribución del derecho de propiedad a una persona”.³³

En resumen, se considera que como modo, la forma por la que una persona adquiere el derecho de propiedad sobre un bien mueble o inmueble susceptible de apropiación.

2.6.2. Clasificación

Los tratadistas modernos la dividen en: a) Modos originarios, y, b) Modos derivativos.

Esta clasificación surgió en el derecho romano por influencia bizantina. Entiéndase como modos originarios, cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario.

Doctrinariamente se ha incluido como modo originario de adquirir la propiedad a la ocupación, la accesión y la usucapión.

El modo derivativo surge cuando preexiste el derecho de propiedad y este se transmite de una persona a otra en virtud de una relación jurídica. Se sub clasifican de la siguiente

³² Soto Álvarez, Clemente. **Prontuario de introducción al estudio derecho y nociones de derecho civil.** Pág. 162.

³³ Mainar, Bernad Rafael. **Curso de derecho privado romano.** Pág. 257.



manera:

- a) Por actos inter vivos o mortis causa.
- b) A título universal o particular.
- c) A título onerosos o título gratuito.

2.6.3. Modos originarios de adquirir la propiedad establecidos en el Decreto-Ley 106, Código Civil

El Código Civil, Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, regula los siguientes modos originarios de adquirir la propiedad:

- a) Ocupación.
 - Ocupación de bienes muebles, de tesoro, de animales por caza y pesca y de bienes mostrencos.
- b) Prescripción adquisitiva.
- c) Accesión.

2.6.3.1. Ocupación

- a) Ocupación de bienes muebles: solo pueden ser objeto de ocupación las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, según lo regulado en el Artículo 589 del citado cuerpo legal.

Es menester tener presente que la ley utiliza el término cosa para referirse a los bienes, los cuales se clasifican legalmente en bienes muebles y bienes inmuebles, siendo una característica de los bienes muebles el poder trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de él mismo ni del inmueble donde éste colocado, según lo regulado en el Artículo 451 del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil. Respecto a los inmuebles, éstos no pueden adquirirse por ocupación ya que los que no estén reducidos a propiedad particular pertenecen a la nación, de conformidad con el Artículo 590 del cuerpo legal citado.

- b) Ocupación de tesoro: Paulo, en el Digesto de Justiniano explica que tesoro es: “Un antiguo o inmemorial depósito de pecunia de cuyo dueño ya no se conserva memoria, y por lo tanto se considera que ya no lo tiene. Es una cosa de nadie que puede ser apropiada por quien la encuentre”.³⁴

El Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil regula los siguientes casos para adquirir la propiedad sobre tesoro descubierto:

- i. Tesoro descubierto en terreno propio: ya sea que el descubrimiento sea fortuito o bien que el tesoro haya sido buscando intencionalmente en el lugar, pero forzosamente la persona del descubridor debe ser el dueño del terreno, esto porque el tesoro va a pertenecer íntegramente a éste de conformidad con lo prescrito en el Artículo 592, del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil.

³⁴ <http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/tesoro#ixzz3ofmFjkdX> (25 de octubre de 2015)

- ii. Tesoro descubierto en terreno ajeno: en este supuesto pueden darse dos situaciones: la primera que el descubrimiento sea fortuito, y segundo, que el descubrimiento se realice, porque se sabe que existe un tesoro en el lugar, es decir, la búsqueda del tesoro es intencional. En ambos supuestos el descubridor previamente debe de obtener permiso del dueño del terreno, para realizar la búsqueda. El tesoro encontrado se dividirá por partes iguales entre el dueño del terreno y el descubridor.

- iii. Búsqueda de dinero, alhajas u objetos preciosos que alega el denunciador que le pertenecen y que se encuentran en terreno ajeno: en este otro supuesto el denunciador como requisitos previos debe:
 - a) Obtener permiso del dueño del terreno y,
 - b) Prestar garantía a satisfacción de éste.

Lo anterior, le permitirá al denunciador hacer excavaciones para obtener alhajas, dinero u objetos preciosos que alega le pertenecen. Pero si no se prueba que los mismos le pertenecen, éstos serán considerados como tesoro encontrado.

Como resultado de lo anterior se deducirán las costas, y el tesoro se dividirá en partes iguales, entre el denunciador y el dueño del suelo.

En el caso señalado el dueño no puede pedir indemnización de perjuicios a menos que renuncie a su porción, de conformidad con lo regulado en los Artículos 593, 594



y 595, del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil.

- c) Animales por caza y pesca: en el Artículo 600 del Decreto-Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República, Código Civil, se encuentra el fundamento que puede darse la ocupación por la caza y por la pesca de los animales bravíos y salvajes.

Asimismo, el Decreto número 36-2004 del Congreso de la República de Guatemala, Ley General de Caza, y el Decreto número 80-2002, del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Pesca y Acuicultura establecen otras condiciones específicas que deben de cumplirse al respecto.

- d) Bienes mostrencos: un bien mostrenco es el bien o semoviente que parece extraviado y cuyo dueño se ignora. La persona que lo encuentre deberá de ponerlo de conocimiento de la autoridad municipal más próxima, para que ésta proceda hacer público el hallazgo. Si el propietario no se presenta en el plazo legal establecido, se procederá a la venta en pública subasta. El propietario que recobre el bien o su precio debe de pagar para los gastos y abonar el diez por ciento del valor de la cosa o del producto de la venta.

2.6.3.2. Prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva, también conocida como prescripción positiva o usucapión, es un modo de adquirir la propiedad, fundado en la posesión de un bien. El Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, regula la usucapión de bienes muebles



e inmuebles fundada en la posesión, y en lo que respecta a la presente investigación se desarrollaran los temas atinentes a la presente institución civil.

2.6.3.3 Accesión

La accesión en su concepto global es: “Todo lo que produce un bien y pertenece a éste, y todo lo que se le une e incorpora, por acción de la naturaleza o del hombre”.³⁵

Según la apreciación de Alfonso Brañas, el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, no distingue si la accesión es un modo de adquirir la propiedad o un efecto de la misma.

La doctrina ecléctica expone que: “La accesión discreta, que es por la cual el propietario del bien, lo es de los frutos que el mismo produce, no es una forma de adquirir la propiedad, sino una manifestación de ésta; mientras que la accesión continua, por el cual el propietario del bien, hace suyo lo que se une o incorpora su bien, es considerado como un modo de adquirir la propiedad”.³⁶

2.7. Modos de perder el derecho de propiedad

Según Alfonso Brañas, los modos de perder el derecho de propiedad son dos: voluntario e involuntarios.

³⁵ Brañas. **Ob. Cit.** Pág. 315.

³⁶ **Ibid.** Pág.316.



a) “Modos voluntarios:

- a. Abandono o dejación: esta forma de perder el derecho de propiedad se concreta cuando el propietario de un bien lo abandona intencionalmente, con objeto de no ser más su dueño.
- b. Enajenación: siendo ésta una forma jurídica por la cual se transmite la propiedad de un bien a un tercero.

b) Modos involuntarios:

- a. La extinción: se caracteriza porque el bien deja de existir materialmente.
- b. La expropiación forzosa: por ésta el Estado dispone adquirir el bien propiedad de otra persona, en el caso de Guatemala la Ley de Expropiación, regula que puede darse por causa de utilidad o necesidad públicas, por interés social, pudiendo ser objeto de expropiación toda clase de bienes, estén o no en el comercio”.³⁷

³⁷ Ibid. Pág. 319.

CAPÍTULO III

3. La posesión, prescripción y usucapión

3.1. La posesión

3.1.1. Generalidades de la posesión

Al realizar el estudio de la presente institución jurídica se ha logrado establecer que existen un sin número de definiciones doctrinarias y legales sobre la posesión, algunas coincidentes y otras no.

Lo anterior ha derivado que se dé una construcción defectuosa de la misma institución. “La posesión, uno de los principales estados de hecho tolerado complacientemente por el orden jurídico e incluso salvaguardado, a veces, con más protección de la necesaria, pues en el afán de dar a la misma un encuadramiento jurídico, a toda costa, se ha ocasionado un verdadero conflicto doctrinal y legislativo”.³⁸

Para el estudio de esta institución tan compleja, debe entenderse en su sentido amplio, el cual indica que la posesión se funda simple y llanamente en un estado de hecho, es decir: “Una relación o potestad de hecho del hombre sobre una cosa determinada”.³⁹ Ésta

³⁸ Puig. **Ob. Cit.** Pág. 348.

³⁹ **Ibíd.** Pág. 349.

posesión en sentido amplio es conocida doctrinariamente como posesión natural, no tiene mayor relevancia dentro de los ordenamientos jurídicos, puesto que solo se refiere al poder que se ejerce sobre la cosa o relación material con la cosa.

Sin embargo, cuando a esta relación material se le suma el *animus domini*, es decir, el deseo de poseer la cosa para haberla como propia, es entonces que adquiere importancia dentro del mundo de lo jurídico puesto que el derecho considera que dicha relación debe ser tutelada jurídicamente.

Este tipo de posesión doctrinariamente llamada posesión civil es la que debe entenderse como: "Una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que, actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero".⁴⁰

En cuanto a su naturaleza jurídica la posesión ha sido considerada desde tres perspectivas: a) como un hecho, b) como un derecho y c) una tercera posición considera que es ambas. La legislación guatemalteca adopta la tercera posición, considerándola como un derecho real, por los motivos que más adelante se expondrán.

También, es necesario esclarecer las diferencias entre la posesión y la ocupación de bienes inmuebles porque es común que se tiendan a confundir, sin embargo se debe puntualizar que aunque ambos son modos originarios de adquirir la propiedad, uno excluye al otro de conformidad con lo regulado en el ordenamiento jurídico guatemalteco,

⁴⁰ *Ibíd.*



puesto que la ocupación recae sobre bienes muebles y semovientes, excluyendo de forma puntual a los inmuebles, esto en virtud que el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, regula en su Artículo 590 que los bienes inmuebles no pueden adquirirse por ocupación puesto que los que existen son propiedad privada y los que no lo sean pertenecen a la Nación.

Ahora en cuanto a la posesión, si bien ésta doctrinariamente recae sobre bienes muebles e inmuebles, de conformidad con la ley en mención, los plazos para prescribir son diferentes, se va a poseer en primer término los bienes inmuebles cuyo dominio se adquiere por el transcurso de 10 años y los bienes muebles por el transcurso de 2 años.

Es de suma importancia establecer que para los efectos del presente trabajo es indispensable entender la figura de la posesión, ya que en el ordenamiento legal guatemalteco la posesión registrada de un bien inmueble, consumado el plazo antes mencionado da lugar al dominio, o propiedad, que es el derecho real pleno, del cual las personas buscan ser titulares por las ventajas que reporta.

3.1.2. Naturaleza jurídica de la posesión

Desde tiempos inmemorables ha existido la controversia si la posesión debe considerarse como un hecho, un derecho. Asimismo, en los últimos tiempos ha surgido una tercera posición en la que se plantea considerarla como un hecho y derecho a la vez, es decir se asimilan las dos primeras posiciones pero con ciertas características.



La primera doctrina exponía que, la posesión era un hecho, la relación de hecho de una persona con la cosa. La posesión como un hecho: “Consistía en situaciones materiales y era protegida independientemente si verdaderamente existía o no el derecho de la titularidad del derecho con la apariencia”.⁴¹

En contraposición a esta doctrina se encuentra la corriente expuesta por Ihering, Bekker y Laurent quienes afirmaban que la posesión es un derecho, porque: “Es una relación tutelada por el ordenamiento jurídico, y que en consecuencia el poseedor tiene un derecho subjetivo, aunque se trate de un derecho debilitado, en el sentido que el titular de otro derecho puede vencerlo en juicio”⁴².

“La última doctrina es la que propugna que la posesión tiene un doble carácter, como hecho, porque existe una relación material con la cosa, y como derecho, puesto que la posesión genera consecuencias jurídicas”.⁴³

La legislación guatemalteca coincide con la última corriente, pues quedan asimilados el hecho y el derecho, al estar regulados en el libro II del Código Civil, Decreto-Ley 106, del jefe de gobierno de la República, que desarrolla los derechos reales, ya que los reconoce como facultad que confiere a su titular un poder inmediato sobre una cosa; y en segundo término, al estar regulados los medios para proteger la posesión a través de los interdictos en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107.

⁴¹ Aguilar Gorronda, José Luis. **Cosas, bienes y derechos reales**. Pág. 143.

⁴² **Ibid.**

⁴³ Puig. **Ob. Cit.** Pág. 351.

3.1.3. Definiciones doctrinarias de posesión

Rafael Rojas la concibe como "...una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus dominio o como consecuencia de un derecho real, o personal o sin derecho alguno".⁴⁴

"Es un estado o un poder de hecho, pero fundamentalmente la exteriorización del derecho de propiedad; o, en cierto sentido y en ciertas oportunidades, que la posesión es el inicio de la propiedad. Ahora en su sentido más intrínseco, no se admite que la posesión sea la exteriorización de la propiedad. Tiende a afirmarse que la posesión es una presunción legal de propiedad".⁴⁵

Finalmente aunque existen muchas definiciones al respecto la más conocida es:

"Posesión es la tenencia de una cosa con la intención de haberla como propia".⁴⁶

3.1.4. Elementos constitutivos de la posesión

En el derecho para que pueda hablarse posesión debe de reunirse dos, de conformidad con el ilustre jurista alemán Rudolf Von Ihering, éstos son: el corpus y el animus.

⁴⁴ **Derecho Civil. Bienes, derechos reales y posesión.** Pág. 55.

⁴⁵ Brañas. **Ob Cit.** Pág. 298.

⁴⁶ Castán. **Ob. Cit.** Pág. 559.



El *corpus possessionis*, considerado como el elemento material, que no es más que el poder que se ejerce sobre la cosa; su tenencia, que consiste en la realización de actos jurídicos materiales, que son el *utendi* y *fruedi* (uso y goce de la cosa y sus frutos).

El *animus possidendi*, que es el elemento intencional, que es la voluntad que tiene el poseedor de tener la cosa como propietario, es decir, la intención de comportarse como propietario de la cosa.

3.1.5. Propiedad, posesión y detentación

Es importante que se haga hincapié en las diferencias entre propiedad, posesión y detentación, para entender cuales son los límites y alcances de cada figura, en ese sentido el derecho de propiedad como se ha mencionado en el curso de la presente investigación, es un derecho real pleno, según la doctrina moderna, el cual otorga la facultad de gozar y disponer del bien dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

En el caso de la propiedad privada, existe un título legal que acredita el referido derecho, considerando como titulares a las personas que dicho título indique y que a su vez se encuentre debidamente inscrito en el caso de los inmuebles, en el Registro General de la Propiedad.

Ahora la posesión es considerada como un derecho real, que servirá de base para la usucapión, que es un modo originario de adquirir la propiedad doctrinariamente. En esta



figura el poseedor va ejercer sobre el bien algunas o todas las facultades inherentes al dominio, es decir, va ejercer un poder físico sobre la cosa, el elemento *corpus* con la intención de haberla como propia el elemento intencional, pero no tiene un título que acredite el derecho de propiedad sobre el bien.

Finalmente el detentador, supone solamente el elemento material o *corpus*, no existe el *animus*. El detentador no posee por sí mismo, si no por cuenta de otro.

3.1.6. El poseedor en el Decreto-Ley 106, Código Civil

El Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil define en su Artículo 612, como poseedor al que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Es decir, al que goza y dispone del bien como si fuera su propietario dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

En el sentido contrario la misma ley regula quienes no son poseedores, así pues no lo son:

- a) El que ejerce el poder sobre la cosa (elemento *corpus*) pero lo hace en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido.



- b) El que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario.

Debe de tenerse presente que para adquirir por prescripción positiva es necesario poseer a nombre propio, entendiéndose tanto elemento *corpus*, pero sobre todo el *animus*, de haber la cosa como propia y no a favor de un tercero. Dejando salvo el derecho de mudar legalmente la causa de la posesión, corriendo la prescripción a su favor desde ese día.

3.1.7. Bienes susceptibles de posesión regulados en el Decreto-Ley 106, Código Civil

Es necesario establecer que el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil regula como bienes susceptibles de posesión a los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación.

Para la presente investigación es importante dirigir la atención a los bienes inmuebles, considerados como bienes corporales, ya que la posesión de estos es la que sirve de base a la usucapión, previo haber cumplido con los tramites de diligencias de titulación supletoria regulados en la ley, lo cual es el objeto de estudio del presente trabajo.

3.1.8. Especies de posesión en la legislación guatemalteca

El Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, Libro II De la Propiedad, Título II, se determina que se han regulado las siguientes tipos de posesión:

3.1.8.1. Posesión temporal

Este tipo de posesión se encuentra regulado en el Artículo 613 y considera que el poseedor temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien se la confirió.

Entonces, el poseedor mediato, es la persona que poseyó el bien en primer término, y quien transmitió la cosa a otra persona, para que éste ahora la poseyera. El que recibe la cosa para poseerla en segundo término es entonces el poseedor inmediato.

3.1.8.2. Posesión actual, anterior e intermedia

El Artículo 618 del cuerpo legal citado, regula que la posesión actual y la anterior hacen presumir la intermedia; pero la posesión actual no hace presumir la anterior. En el primer caso, entonces se tiene que tener conocimiento de forma expresa la existencia de dos posesiones, ese conocimiento es lo que dará lugar a que pueda presumirse o no la existencia de una posesión intermedia entre éstas. Pero si solo existe de manifiesto una posesión, esta no da lugar a la presunción de la existencia de una posesión anterior.

3.1.8.3. Posesión de mala fe

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, según el Artículo 628 del cuerpo legal citado. La posesión de mala fé demostrada tiene efectos,



encontrándose entre otros la obligación que tiene el poseedor de devolver el bien y los frutos que ha poseído o en su caso el valor de éstos estimados al tiempo que los percibió o los debió percibir.

3.1.8.4. Posesión discontinúa

Cuando la cosa poseída se abandona o se desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla, es cuando hay discontinuidad.

De manera que al no haber continuidad en la posesión, no se cumple con una de las condiciones para que se dé la usucapión, la cual sería poseer de manera continua.

3.1.8.5. 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. Artículo 631 del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil.

El que posee de forma violenta no cumple con otra de las condiciones para la usucapión, en Guatemala. La ley no puede amparar actos de violencia y menos con el papel tan fundamental que juega la posesión como base de la usucapión.



3.1.8.6 Posesión pública y posesión clandestina

La posesión pública de conformidad con el Artículo 632 del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, es aquella que se disfruta para que pueda ser conocida por todos, es decir, que todas las personas sepan que la persona posee y cuál es el bien que posee, para que puedan oponerse aquellas que tengan derecho a ella, según sea el caso, y de ésta forma no se convierta en una posesión clandestina.

3.1.9. Efectos de la posesión en el ordenamiento jurídico guatemalteco

El Decreto-Ley número 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, regula claramente en su Artículo 624 que el efecto de la posesión es reconocerle una serie de derechos al poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio.

Son varios derechos que expresamente reconoce la ley, pero dentro de éstos se considera como el más importante el que le permite servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción, es decir por la usucapión.

Entre los demás efectos la ley establece están:

- a) El derecho que tiene el poseedor de hacer los frutos percibidos, sean estos naturales o civiles, pero necesariamente aquellos que se produzcan mientras su buena fe no sea interrumpida, es decir mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente o hasta que es citado en juicio.



- b) El derecho del poseedor de que se le abonen los gastos necesarios, considerados necesarios, aquellos que están prescritos por la ley y aquellos sin los cuales la cosa se pierde o se desmejora.
- c) El derecho del poseedor de que se le abonen las mejoras útiles, es decir, aquellas en que se incurran que aunque no son necesarias, aumentan el precio o el producto de la cosa.
- d) El derecho del poseedor de retirar las mejoras voluntarias, que sirven solo de ornato de la cosa, o al placer o comodidad del poseedor, pero únicamente tiene derecho de retirarlas cuando dicha actividad no causa daño al bien mejorado, o puede retirarlas reparando el daño causado.
- e) Que se le abonen los gastos hechos por el poseedor para la producción de los frutos de la cosa y que no pueda hacer suyos, por estar pendientes de producirse al tiempo de interrumpirse la posesión.
- f) No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y especialmente vencido en juicio.
- g) El derecho del poseedor de ser preferido a cualquier otro que pida con igual derecho, salvo el caso de la posesión indivisa.
- h) Ser considerado dueño de los muebles que posee.

3.2. La prescripción

3.2.1. Generalidades de la prescripción

La prescripción en su sentido amplio es una figura importante dentro del derecho civil, la cual en tiempos modernos tiene como efectos la adquisición de un derecho o la liberación de una obligación, por el transcurso del tiempo. Guillermo Cabanellas la define como: “La consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo”.⁴⁷ Ya que: “El transcurso del tiempo en unión a otros factores, puede dar lugar a la adquisición o pérdida de ciertos derechos o acciones”.⁴⁸

El vocablo prescripción viene del latín *prescriptio*, compuesto por *pre* que significa de primero o antes, y *scribo, de ere*, escribir, y que etimológicamente significa escribir al principio, especialmente escribir el encabezamiento de una ley.

Doctrinaria y legalmente han sido reguladas dos tipos de prescripción: la prescripción extintiva y la prescripción adquisitiva, cuyos efectos son totalmente contrarios una de la otra.

La prescripción extintiva, negativa o liberatoria es el tipo de prescripción que ejercitada como acción o como excepción por el deudor en el derecho civil guatemalteco tiene como efecto extinguir la obligación. Puig Peña manifiesta que es el: “Instituto jurídico por virtud

⁴⁷ **Diccionario Jurídico elemental.** Pág. 253.

⁴⁸ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español.** Pág. 467.



del cual, mediante el transcurso del tiempo y determinadas condiciones establecidas por la ley, se produce la liberación de los derechos”.⁴⁹

Ahora por otro lado la prescripción positiva, adquisitiva o también llamada usucapión, se caracteriza porque su efecto es el de adquirir un derecho por el transcurso del tiempo. Este tipo de prescripción se funda en la posesión de las cosas prescribibles, como modo de adquirir la propiedad.

En la legislación guatemalteca, la figura de la usucapión es sinónimo de prescripción positiva, admitiendo tanto la usucapión de bienes muebles como inmuebles. Sin embargo, es importante aclarar que para que una persona en Guatemala pueda adquirir por usucapión un bien inmueble, es necesario que cumpla previamente con el trámite de las diligencias de titulación supletoria, el cual le va a permitir inscribir sus derechos posesorios sobre el bien en Registro General de la Propiedad.

3.3. La usucapión

3.3.1. La usucapión en el derecho romano

“El término usucapión, se tomó de la palabra *usucapio*, término arcaico para designar la posesión y del verbo *capere*, que significa tomar o coger, esto es la adquisición de la propiedad mediante la posesión continuada en el tiempo”.⁵⁰

⁴⁹ **Tratado de derecho civil español.** Pág. 441.

⁵⁰ <http://www.derechoromano.es/2012/08/usucapion.html> (27 de febrero de 2016).



En el derecho romano fueron reguladas dos figuras importantes la *usucapio* y la *praescriptio*.

En las XII tablas del derecho romano, la *usucapio* era considerada propia del *ius civile*, que era el derecho que regía exclusivamente a los ciudadanos romanos, a las cosas y fundos itálicos.

Esta figura consistía en la adquisición de la propiedad de cosas corpóreas, susceptibles de propiedad, por el paso del tiempo.

Debían transcurrir dos años para usucapir los fundos itálicos y un año para las demás cosas. Dentro de las condiciones que se requerían para usucapir eran una causa justa, o justo título, de buena fe en el poseedor y en el transcurso del tiempo marcado por la ley. No podía ser materia de usucapión las cosas *extracomercium*, como los fundos provinciales, las cosas públicas entre otras.

En provincia, el derecho que regulaba a las cosas y a las relaciones de las personas era el denominado *ius gentium*. Se podía usucapir bienes muebles, sin embargo los fundos provinciales no eran materia de la usucapión.

Entonces lo que se conoce como *praescriptio* o prescripción larga en el tiempo, es una simple excepción procesal concedida al poseedor de un fundo provincial, que había poseído una cosa durante un plazo de diez a veinte años, según se trate entre presentes o entre ausentes, contra el propietario que ejercita la acción reivindicatoria.

Cuando Justiniano otorgó la ciudadanía a todos los habitantes del Imperio Romano, la distinción entre los fundos itálicos o de los ciudadanos romanos y los provinciales, quedaron sin aplicación, por lo que las figuras de la usucapión y la *prescriptio* se fusionaron de la siguiente manera: se cambiaron los plazos para usucapir los bienes; los inmuebles cambiaron a diez años presentes y veinte años entre presentes y ausentes, esto quedó regulado como prescripción; los muebles quedaron establecidos en tres años lo que quedó regulado como usucapión.

3.3.2. Definiciones doctrinarias

El tiempo es un hecho que tiene una relevancia en la vida de las personas y en el mundo del derecho, ya que produce innumerables efectos jurídicos pudiendo destacar entre ellos por su gran importancia: la adquisición y pérdida de los derechos subjetivos que se producen por el transcurso del tiempo, siempre que concurren otras circunstancias. Como anteriormente se anotó, para los efectos de la presente investigación interesa el desarrollo del tema de la usucapión.

La usucapión es: “Sencillamente la prescripción adquisitiva, basada y asentada en la posesión continuada de las cosas, vividas por el poseedor como derecho, durante el tiempo y con las condiciones que diga la ley”.⁵¹

“La usucapión es la adquisición del dominio a través de la posesión prolongada en concepto de dueño”.⁵²

⁵¹ López Díaz, Elvira. **Iniciación al estudio del derecho**. Pág. 313.

⁵² Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 186.

3.3.3. Especies de usucapión

Han existido diversas clasificaciones en cuanto a las especies de usucapión, pero las más importantes las han clasificado en atención al tiempo y al objeto, siendo éstas:

- a) La prescripción ordinaria y la prescripción extraordinaria.
- b) Prescripción de bienes muebles y de bienes inmuebles.

La prescripción ordinaria se caracteriza por la necesidad de que la posición del usucapiente esté reforzada por el justo título y la buena fe, mientras que la prescripción extraordinaria solo requiere que se dé el elemento del *animus domini*, y un plazo mayor para conseguirla.

Asimismo, se ha realizado la clasificación tanto doctrinaria como legal en cuanto a usucapir bienes muebles e inmuebles, al respecto el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, reconoce dicha clasificación, estableciendo en su Artículo 651 que se puede prescribir bienes muebles e inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos. El dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales se adquiere por prescripción por el transcurso de diez años, mientras que los muebles y semovientes por el de dos, aunado a los demás requisitos que la ley de la materia regula al respecto.

3.3.4. Naturaleza jurídica de la usucapión

La naturaleza jurídica de la prescripción positiva es la de ser un modo originario de adquirir la propiedad en virtud que el usucapiente adquiere por el solo hecho de poseer,



no existe negocio jurídico alguno. Así pues también se puede citar al autor Puig Peña, quien la define como: “El modo de adquirir la propiedad (y los derechos reales) en virtud de la posesión (a título de dueño) prolongada durante el periodo de tiempo exigido por la ley”.⁵³

3.3.5. Efectos de la usucapión

Según lo regulado en el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil en su Artículo 650, la prescripción positiva una vez perfeccionada produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción o excepción del usucapiente.

Es necesario aclarar que una cosa adquirida a la que se refiere la ley, debe ser prescribible, y encontrarse en el comercio del hombre.

Asimismo, debe considerarse que para que la usucapión se perfeccione, hay que cumplir una serie de condiciones que la ley citada regula, y que se desarrollarán más adelante.

⁵³ Puig. **Ob. Cit.** Pág. 226.

CAPÍTULO IV

4. La titulación supletoria

4.1. Definición

Doctrinariamente la titulación supletoria es definida como la: “Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Este tecnicismo imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al Registro para probar la propiedad y otros derechos reales. Sus dos especies principales, objeto de las voces que siguen a ésta, las constituyen la titulación ordinaria y la titulación supletoria”.⁵⁴

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, no existe Artículo alguno que defina la titulación supletoria, pero si existe un cuerpo normativo de jerarquía ordinaria que regula dicho trámite, el cual se encuentra contenido en el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria.

En virtud de lo anterior, se propone la siguiente definición: la titulación supletoria de bien inmueble es el proceso establecido en la ley por el cual la persona que ha poseído un bien inmueble, en nombre propio, fundada en justo título, adquirido de buena fe, de forma pública y pacífica, durante un periodo de diez años de forma ininterrumpida, solicita la

⁵⁴ Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 240.



inscripción de sus derechos posesorios en el Registro de la Propiedad, con el objeto de que dicha inscripción habiéndose consumado el plazo de diez años se convierta en inscripción de dominio, y así poder gozar y disponer del bien inmueble dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

4.2. La titulación supletoria en Guatemala

La titulación supletoria fue regulada formalmente en el Decreto legislativo 1455 de fecha 10 de mayo de 1926, el cual aprobaba el Decreto gubernativo 905, Ley de Título Supletorio, donde establecía los requisitos para titular un bien inmueble y que era el juez de primera instancia del departamento donde se ubicaba el inmueble el que debía conocer sobre las diligencias.

El 26 de Mayo de 1934, se emitió el Decreto 2009 que contenía el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil que regulaba en su título II, libro IV, el capítulo único de títulos supletorios.

El 16 de marzo de 1938 se suspendieron las tramitaciones de las titulaciones supletorias de bien inmueble por el Decreto legislativo 2268.

Con posterioridad se emitió el Decreto 2309, de fecha 21 de abril de 1938, que modificaba el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, suprimiendo el título único de títulos supletorios, denominando al nuevo como, reposición de inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El 13 de febrero de 1939, se emitió el Decreto 2139 que contenía una nueva Ley de Titulación Supletoria, cuyo objeto era establecer un nuevo plazo de 2 años para que los poseedores que carecían de título de propiedad regularizaran su situación.

El 05 de marzo de 1945, se aprobó el Decreto 70 de la junta revolucionaria de gobierno que contenía una Ley de Titulación Supletoria. El 14 de mayo de 1946 se emitió el Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala que ratificaba el Decreto 70 en mención pero con algunas reformas. En 1978 se emitió el Decreto 31-78 del Congreso de la República de Guatemala, el cual suspendía la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el Decreto 232.

Finalmente el 22 de agosto de 1979 se emitió la actual Ley de Titulación Supletoria, la cual en sus considerandos expone que los tramites de titulación supletoria que habían sido suspendidos eran justificables debido a los graves conflictos por la tenencia de la tierra que se estaban dando en Guatemala, por lo que era necesario regular los derechos posesorios en una ley que se adecuara a la realidad que el país estaba viviendo en ese entonces.

4.3. Normas jurídicas que rigen la titulación de bienes inmuebles en Guatemala

En Guatemala existen tres formas de titular un bien inmueble, siendo las siguientes:

- a) Cumpliendo con el proceso establecido en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, aplicable a bienes

inmuebles que no tengan inscripción en el Registro General de la Propiedad, que no se encuentre en una zona catastrada o en proceso catastral y cuyo fundamento se encuentra en la posesión del bien con las características que establece el Código Civil y la misma Ley de Titulación Supletoria.

- b) Por el trámite que regula el Decreto Ley número 141-85 de jefe de Estado en Consejo de Ministros, que regula la adquisición de bienes inmuebles que carezcan de inscripción en el registro de la Propiedad, por el Estado y sus entidades autónomas y descentralizadas.
- c) Por el trámite de titulación especial que regula el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala que contiene la Ley del Registro de Información Catastral, aplicable a bienes inmuebles que no tienen inscripción en el Registro General de la Propiedad y se encuentran en una zona catastrada o declarada en proceso catastral.

La titulación que interesa en el presente caso se refiere al procedimiento establecido en la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

Esto, en virtud que en éste trámite interviene la Municipalidad, rindiendo informe en el que debe de pronunciarse sobre la vecindad de los testigos propuestos en las diligencias de titulación supletoria, que es el momento en que se da la problemática abordada.

4.4. Objeto del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria

Del análisis de los considerandos del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, se infiere que el objeto de la creación de la ley, fue el establecer un nuevo proceso dentro del ordenamiento jurídico acorde a la realidad del país, que regulara las diligencias que deben de cumplirse para poder titular supletoriamente un bien inmueble que hicieran operante la prescripción positiva y dar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, para de esta forma cumplir con el derecho de propiedad privada que le es inherente a la persona que garantiza la Constitución Política de la República de Guatemala a sus habitantes.

4.5. Bienes inmuebles que están permitidos titular supletoriamente y bienes inmuebles que están prohibidos titular supletoriamente

4.5.1. Bienes inmuebles que están permitidos titular supletoriamente

Según el en su Artículo 1 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, la Ley de Titulación Supletoria, se podrá titular supletoriamente un bien inmueble, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad.

La contraparte a esto genera la pregunta, de, qué títulos y actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad. La respuesta se encuentra en los artículos 1125 y 1126 del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, y fuera de los

indicados el Registrador deberá denegar la inscripción de cualquier otro presentado.

Con el objeto de tener claro cuáles son los títulos y actos que la ley establece, a continuación se enumeran los indicados en el Artículo 1125 del Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil:

Artículo 1125. En el Registro se inscribirán:

- 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- 2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- 3º. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- 4º. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- 5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6º. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

- 7°. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.
- 8°. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- 9°. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
- 10°. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
- 11°. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.
- 12°. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
- 13°. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- 14°. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Es importante enfatizar el numeral tercero, pues es lo que atañe a la presente investigación, ya que las diligencias de titulación supletoria, serán el medio que permitirá la obtención del auto aprobatorio que permitirá la inscripción de los derechos posesorios en el Registro de la Propiedad, porque será el título supletorio legalmente expedido.



4.5.2. Bienes inmuebles que están prohibidos titular supletoriamente

Los bienes que están prohibidos titular se encuentran regulados en el Artículo 3 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, siendo los siguientes:

- a) Bienes inmuebles mayores de 45.125 hectáreas: es decir bienes mayores a 451,250 metros cuadrados o 1.002 caballerías. Asimismo, establece la ley que una misma persona no podrá titular supletoriamente, terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión referida.
- b) Bienes inmuebles situados en la franja transversal del norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto número 60-70 del Congreso: conforme sus reglamentos y normas privativas, el Instituto Nacional de Transformación Agraria resolverá el otorgamiento de títulos en las áreas a que se refiere este literal. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario.
- c) Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado: en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala se establecen como áreas de reserva del Estado: la franja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos

navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: a. Los inmuebles situados en zonas urbanas; y, b. Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis.

Esta prohibición correspondería a que las áreas de reserva del Estado constituyen bienes del dominio público de uso común, cuyo fin es la de ser aprovechada por todos los habitantes de la República de Guatemala ya que revisten como características el ser inalienables.

- d) Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas: el Decreto número 1551 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Transformación Agraria, en su Artículo 164 establece que la parte del terreno comprendida dentro de los linderos de una propiedad privada, que exceda a la extensión inscrita será considerada como exceso para los efectos de esta ley.

Asimismo, el procedimiento se encuentra a cargo la sección de tierras, del Ministerio de Gobernación.

4.6. Requisitos para titular supletoriamente un bien inmueble

En Guatemala el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil en su Artículo 620, regula claramente que para que la posesión produzca el dominio se



deben de cumplir con las siguientes formalidades, las cuales deben de ser acreditadas en las diligencias de titulación supletoria de bien inmueble, siendo estos los siguientes:

- a) Que la posesión este fundada en justo título.
- b) Que la posesión se adquirida de buena fe.
- c) Que la posesión se tenga de manera continua.
- d) Que la posesión sea pública.
- e) Que la posesión sea pacífica.
- f) Que la posesión se haya tenido por el tiempo señalado en la ley.

Con relación al justo título, se debe responder a la interrogante de qué es un título justo. La doctrina civil considera así al documento que acredita un derecho y que legalmente basta para transferir el dominio.

El Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, Código Civil, en su Artículo 621 establece que será así cuando el título siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por si solo la enajenación, y esto se debe principalmente a que la persona que alega prescripción debe probar la existencia del título en que funda su derecho.

Que la posesión sea adquirida de buena fe, es decir que, el poseedor tenga la creencia de que la persona de quien recibió la cosa el poseedor mediato era dueño de ella y podía transmitir su dominio. Es necesario referirse al Artículo 623 que establece que la buena fe durara mientras que las circunstancias permitan al poseedor presumir que posee legítimamente o hasta que es citado en juicio.

Que la posesión se tenga de manera continua, es decir, cuando se posee por más de un año el bien, sin haber manifestado o expresado tacita o expresamente la intención de abandonarla.

Que la posesión sea pacífica, en contraposición a la posesión violenta que es la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material ya que el derecho no puede proteger actos de violencia, es decir no puede inscribirse la posesión si existe alguna persona que alega ser poseedor del mismo inmueble.

Que la posesión sea por el tiempo establecido en la ley, por un período no menor de diez años, en los bienes inmuebles.

Lo anterior debe de integrarse con lo regulado en el Artículo 1 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, que regula que el interesado además de lo anterior debe probar:

- a. Que la posesión sea legítima, ya que debe estar fundada en justo título.
- b. Que la posesión sea a nombre propio, porque solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño según el Código Civil puede producir el dominio por usucapión.
- c. Que la posesión sea durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos, ya que la ley sustantiva regula que la posesión continúa de derecho en la persona del sucesor.

4.7. Trámite actual

Con el objeto de conocer cuál es el momento procesal en las diligencias de titulación supletoria donde se presenta la problemática abordada en el presente trabajo es necesario conocer el trámite que establece el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria.

1. Se presenta el escrito inicial de diligencias voluntarias de titulación supletoria al juez de primera instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble: la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, establece en su Artículo 5, que el primer escrito debe de cumplir con:
 - a) Los requisitos que señala el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, y
 - b) Debe de contener la declaración del solicitante sobre los siguientes extremos:
 - i. 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
 - ii. 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;
 - iii. 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;



- iv. 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.
 - v. Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado.
 - vi. Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y
 - vii. Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.
2. Primera resolución y notificación: en esta resolución pueden darse dos situaciones:
- a. Que el juez fije un previo, porque el escrito no se ajusta a los requisitos señalados por la ley, en cuyo caso el solicitante deberá subsanar a efecto que se continúe con el trámite.
 - b. Que sea admitido el escrito e iniciadas las diligencias de titulación supletoria, en virtud que se encuentra ajustado a la ley.
3. Publicación y fijación de edictos:
- a. Publicación: debe de publicarse tres edictos, en el Diario Oficial, durante un mes.
En el contenido de los mismos debe de indicar:
 - i. Los nombres y apellidos del solicitante.
 - ii. Identificación precisa del inmueble, ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos.



iii. Debe de hacerse con citación a los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble.

b. Fijación de edictos:

i. En el tribunal.

ii. En la municipalidad de la jurisdicción del inmueble.

El contenido debe ser el mismo que los que se publican en el Diario Oficial, deberán permanecer expuestos por treinta días.

Tanto la publicación como la fijación de los edictos se realiza con el objeto de dar a conocer a las personas que se está realizando dichas diligencias, para quien tenga interés contrario a las mismas, pueda oponerse.

Puede realizarse de forma simultánea con el objeto que el diligenciamiento no sea extenso en cuanto al tiempo. Al finalizar los treinta días señalados, deben de razonarse. En el tribunal lo razona el Secretario del mismo y en la municipalidad es razonado por el Secretario Municipal, dando fe que estuvo fijado en los estrados por el tiempo indicado. Los edictos publicados y fijados deben de presentarse al juzgado a través de un memorial, para su incorporación al expediente.

4. Experto medidor: debe discernírsele el cargo en el juzgado, su informe debe ir con firma legalizada y debe de adjuntarse a dicho informe el plano del inmueble que se pretende titular.

5. Recepción de la prueba testimonial: Se debe recibir la información testimonial, con citación a la Procuraduría General de la Nación. Por lo general este trámite lo realizan en los juzgados de paz de los municipios de la jurisdicción del inmueble, y versa sobre el interrogatorio que es presentado en el primer escrito.

6. Informe de la municipalidad: la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble debe de rendir en el perentorio término de quince días un informe. Es el criterio de varias municipalidades que para que éste se rinda, en el expediente debe de obrar ya la prueba testimonial.

El informe debe de contener:

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

Son varios aspectos sobre los que las municipalidades deben de pronunciarse en el informe y para cumplir con ello, el expediente de titulación supletoria ingresa a la municipalidad y es tramitado de la siguiente manera, por lo general aunque existen municipalidades donde varía el procedimiento:

- a) Para pronunciarse respecto a la literal a) y b) indicadas el expediente es remitido al juez de asuntos municipales para que en acta de inspección ocular haga constar si se cumple o no con lo indicado en dichos literales.
- b) Para determinar si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales el expediente es remitido a la tesorería municipal para determinar ese aspecto.
- c) La municipalidad debe de pronunciarse si los testigos propuestos llenan los requisitos que la ley establece, que son ser vecinos y propietarios de bienes raíces en dicha jurisdicción. Es en este momento donde se da la problemática abordada, ya que la municipalidad efectivamente puede pronunciarse si los testigos tienen bienes raíces, ya que los registros de la Dirección de Catastro permiten hacerlo, pero en cuanto a la vecindad de los testigos, ya no pueden pronunciarse derivado que ya no tienen a su cargo el registro de Vecindad, lugar donde lo hacían, siendo ahora el Registro Nacional de las Personas el ente rector en este caso.
- d) Finalmente el informe debe ser firmado por el Alcalde, algunas municipalidades remiten el mismo para conocimiento del Concejo Municipal.

7. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación: cuando la Municipalidad rindió su informe y remitió con él el expediente de titulación supletoria al juzgado de origen, el juez a solicitud del interesado le da audiencia por ocho días a la procuraduría General de la Nación para que se pronuncie al respecto.
8. Resolución final: cuando la Procuraduría General de la Nación, se ha pronunciado es entonces, cuando el juez dicta la resolución, en la que aprobara o improbará la titulación supletoria.

La resolución será un auto que deberá contener, los requisitos que indica la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala y además:

- a) Nombres y apellidos de la persona solicitante.
- b) La identificación completa del inmueble cuya titulación supletoria se solicita, su extensión, colindancias; nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, si fuere pertinente, fecha y modo de la adquisición, valor real en que fue estimado el inmueble y cuanto dato sea necesario para una plena identificación del bien.
- c) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias; y
- d) Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se dé aviso a las oficinas de rentas internas y municipales, si se trata de un bien urbano, para que la apertura de la matrícula



correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble.

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

9. Inscripción en el Registro de la Propiedad: la certificación del auto que aprueba las diligencias de titulación supletoria, se convierte en título inscribible, por lo que debe de presentarse al Registro de la Propiedad, para que se inscriban los derechos posesorios sobre el inmueble objeto de la titulación y se le asigne un número de finca de folio y de libro al inmueble.

Transcurridos diez años más a partir de la inscripción de derechos posesorios la inscripción se convierte en inscripción de dominio. Mientras no hayan transcurrido diez años a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad los derechos posesorios las diligencias de titulación supletoria pueden revisarse.

En cuanto a la acción de nulidad solo procederá en contra de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la titulación supletoria de determinados bienes o en las cuales se haya violado la ley.

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



4.8. La municipalidad, el Registro Civil y el Registro de Vecindad

Las municipalidades son instituciones autónomas, de derecho público, que tienen personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y en general para el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos.

Antes de la emisión de la Ley de Registro Nacional de las Personas, Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, el Registro Civil y Registro de Vecindad se encontraban a cargo de las municipalidades del país.

Así pues el Registro Civil era la institución pública encargada de hacer constar todos los actos concernientes al estado civil de las personas y se encontraba regulado en el Decreto-Ley 106, del jefe de gobierno de la República, Código Civil.

En cuanto a los Registros de Vecindad, tenían su fundamento en el Decreto número 1735, emitido el 4 de junio de 1931 por la Asamblea legislativa de la República de Guatemala, Ley de Cédula de Vecindad.

Éste Decreto creó la cédula de vecindad como documento de identificación obligatorio para todos los guatemaltecos y extranjeros domiciliados en la República de Guatemala, comprendidos entre los 18 y 60 años. Derivado de lo anterior dicha ley consideró necesario que en cada municipio se llevara un libro denominado Registro de Vecindad, en el cual se asentaban la inscripción de las personas como vecinos del municipio.



Al analizar las fechas de promulgación de la Ley de Cédula y del Código Civil, se comprende porque el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria asignó a las municipalidades la obligación de pronunciarse dentro de las diligencias de titulación supletoria de bien inmueble ubicado en su jurisdicción.

Sin embargo, y como ya fue anotado el Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas es actualmente el ente encargado de realizar las funciones que le correspondían al Registro Civil, y en cuanto a la cédula de vecindad, se puede anotar que éste documento ya no es válido, derivado que la referida ley derogó el Decreto 1735 Ley de Cédula, estableciendo que la sustitución de la cédula de vecindad por el Documento Personal de Identificación debía realizarse en un plazo no mayor de dos años contados a partir de la entrega del primer Documento Personal de Identificación por el Registro Nacional de las Personas.

4.9. El Registro Nacional de las Personas –RENAP-

El Decreto número 90-2005 Ley del Registro Nacional de las Personas, fue emitido por el Congreso de la República de Guatemala en el año 2005, el cual entró en vigencia el 18 de febrero del año 2006.

Esta ley creó el Registro Nacional de las Personas RENAP, como la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de

identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del Documento Personal de Identificación, según lo establecido en su Artículo 1.

Los motivos que dieron lugar a la emisión del referido Decreto, son expuestos en sus considerandos, dentro de los cuales se expone principalmente:

- a) La necesidad que existía de implementar y actualizar la normativa jurídica que regulara lo relativo a la documentación de las personas para adaptarla a los avances tecnológicos de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres.
- b) Se consideró los Registros de Vecindad no efectuaban los controles suficientes en la emisión de la cédula de vecindad, teniendo como consecuencia la facilidad de su falsificación, lo que hacía que la misma fuera un documento carente de confianza y,
- c) Que los preceptos normativos contenidos en el Decreto-Ley 106 del jefe de gobierno de la República, contentivo del Código Civil que le dan sustento al Registro Civil, deben encuadrarse dentro de un ordenamiento jurídico específico.

Derivado de la creación de esta ley, fueron derogadas las disposiciones legales que le atribuían funciones o deberes a los registros civiles, en virtud que ahora serían cumplidas por el Renap.

El Registro Nacional de las Personas tuvo un inicio difícil, la misma ley ha sido reformada varias veces, con el objeto de adaptarse a la realidad del país y solucionar los problemas



que han surgido, los cuáles no fueron contemplados.

En cuanto el traslado de la información de los registros civiles y los registros de vecindad a cargo de las municipalidades al Renap, no ha sido un proceso transparente ni ordenado, ya que el caos que imperaba en algunos registros a cargo de las municipalidades, ha sido un obstáculo grande que superar por un lado y a esto se le suma la falta de experiencia en el manejo de los datos, por parte del Registro Nacional de las Personas. Ya ha transcurrido un tiempo prudencial desde su creación y aunque el Registro Nacional de las Personas no ha logrado configurarse como esa institución eficaz que se ideó inicialmente, ha mejorado notablemente, logrando superar muchos de los obstáculos que tuvo en su inicio.

4.10. La necesidad de reformar la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala

La humanidad evoluciona constantemente y es necesario que el derecho evolucione con ella, que las normas jurídicas se reformen de manera que respondan a los cambios constantes que sufre una sociedad, con el objeto de regular adecuadamente a las relaciones jurídicas y los conflictos que surgen derivados de la convivencia social.

Del estudio de las normas jurídicas que han sido emitidas en años anteriores se evidencia que el ordenamiento jurídico guatemalteco ha evolucionado, sin embargo, no lo ha hecho de forma eficaz, siendo ejemplos de esta situación, el Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas, y



el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, respectivamente.

Entrando en materia, de lo que atañe al presente trabajo de investigación se ha establecido que las municipalidades deben de intervenir dentro de las diligencias de titulación supletoria de los bienes que se encuentran dentro de su jurisdicción municipal, ya que éstas deben de rendir un informe de conformidad con lo establecido en el Artículo 7 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria.

El informe debe contener entre otros datos, si los testigos propuestos llenan los requisitos que la misma ley establece. El Artículo 5 de ese mismo cuerpo legal indica que los testigos propuestos en la diligencias de titulación supletoria deben ser vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.

Es en esta etapa de las diligencias donde surge la problemática, ya que la Ley del Registro Nacional de las Personas no reformó el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria dándole intervención a dicha entidad en las diligencias de titulación supletoria de bien inmueble. Las municipalidades actualmente tienen inconveniente en pronunciarse respecto a la vecindad de los testigos propuestos en las diligencias de titulación supletoria por los siguientes motivos:

- a) Las municipalidades no tienen a su cargo el Registro Civil ni el Registro de Vecindad, que eran los lugares donde verificaban de forma fehaciente la vecindad de los



testigos; y esto como consecuencia de que la Ley del Registro Nacional de las Personas:

- I. Derogó a través del Artículo 103 del Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas, los artículos 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376 del Decreto-Ley 106, del jefe de gobierno de la República, Código Civil, referente al Registro Civil a cargo de las municipalidades, y también derogó el Decreto número 1735 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, Ley de Cédula de Vecindad, donde se creaba el Registro de Vecindad a cargo de las municipalidades.
- II. Reguló que los registros civiles y de cédulas debían ser trasladados al Registro Nacional de las Personas, en virtud que ahora será es el ente rector encargado de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación, y,
 - b) Asimismo, dentro del expediente de diligencias de titulación supletoria no obra documento alguno donde pueda establecerse la vecindad de los testigos propuestos, porque la presentación de la certificación que acredite dicho extremo, no es un requisito que la ley exija.

Entonces, queda puesto de manifiesto la necesidad de reformar el Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, con el

objeto de darle intervención al Registro Nacional de las Personas ya que es a dicho registro a quien le corresponde dar información sobre las personas, bajo el principio que la información que posee es pública, estableciéndose como información pública sin restricción la vecindad de la persona, de conformidad con lo regulado en el Artículo 6 inciso j) de dicho cuerpo normativo.

4.11. Proyecto de reforma

DECRETO NÚMERO _____.

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto número 97-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, se estableció que es deber de la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble que se pretende titular, rendir informe en el que se indique si los testigos propuestos llenan los requisitos de ser vecinos y propietarios de bienes raíces en esa jurisdicción municipal.

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto número 90-2005, del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas, se determinó que es función del Registro



Nacional de las Personas, RENAP, dar información sobre las personas, bajo el principio que la información que posee es pública, estableciéndose como información pública sin restricción la vecindad de la persona.

CONSIDERANDO:

Que en observancia a la disposición relacionada en el considerando que antecede, las municipalidades ya no pueden pronunciarse en el informe que deben rendir, sobre la vecindad de los testigos propuestos en las diligencias de titulación supletoria de bien inmueble, motivo por el cual es necesario reformar los artículos 6 y 7 de La Ley de Titulación Supletoria, antes citada, para establecer con certeza la competencia de las municipalidades y del Registro Nacional de las Personas, RENAP, y actualizar la sanción por demora injustificada, en las diligencias de mérito.

POR TANTO:

En el ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

Las siguientes:

REFORMAS AL DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA



Artículo 1. Se reforma el Artículo 7, el cual queda así:

“Artículo 7. Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará:

- a) Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos);
- b) Que se fijen edictos con igual contenido en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días;
- c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación del Ministerio Público;
- d) Que el Registro Nacional de las Personas -RENAP-, informe en el plazo de quince días, si los testigos propuestos son vecinos del municipio, donde se ubica el inmueble que se pretende titular. La demora injustificada será sancionada con multa de Q.500.00, de las que serán responsables el Director Ejecutivo, el Registrador Central y el Registrador Civil que corresponda; y
- e) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el plazo de quince días el informe a que se refiere el Artículo siguiente.

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



Artículo 2. Se reforma el Artículo 8, el cual queda así:

“Artículo 8. El informe de la municipalidad en que se encuentre situado el inmueble que se pretende titular deberá contener lo siguiente:

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

Este informe no causará honorarios, lo firmarán el Alcalde o Vicealcalde Municipal en su caso, y el Secretario de la respectiva municipalidad. Deberá ser enviado al juez de primera instancia que lo haya requerido, dentro del plazo establecido en el Artículo anterior, sancionándose la demora injustificada con multa de quinientos quetzales, de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal.



Artículo 3. El presente Decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica.

REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA EL _____.

XXXXXXXXXX

PRESIDENTE

XXXXXXXXXX

SECRETARIO

XXXXXXXXXX

SECRETARIO

PALACIO NACIONAL: GUATEMALA, XXXXXXX DE XXXXXX DEL AÑO DOS MIL XXXX.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE



XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MINISTRO DE GOBERNACIÓN

LIC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SECRETARIO GENERAL

DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Habiendo analizado los Artículos 5 y 8 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, así como los Artículos 5 y 6 del Decreto número 90-2005, del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro Nacional de las Personas y puesto de manifiesto la problemática existente, se concluye que es necesario que se reforme al Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, con el objeto que la municipalidad ya no se pronuncie sobre la vecindad de los testigos propuestos en el informe que debe de rendir.

Lo anterior, en virtud que las municipalidades en primer lugar ya no son las entidades competentes para dar información de las personas naturales; y en segundo lugar, porque ya no tienen a su cargo la información del Registro de Vecindad.

Se propone como solución a dicha problemática el que se le dé intervención al Registro Nacional de las Personas, por ser la institución competente para hacerlo, y de esta forma armonizar la norma jurídica con la realidad.

Todo lo anterior, daría como resultado que la información brindada por las referidas entidades, revistieran de certeza lo que produciría la seguridad jurídica en las diligencias de titulación supletoria.





BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GORRONDONA, José Luis. **Derecho civil II. Cosas, bienes y derechos Reales**. 8a. Ed. Caracas, Venezuela: Ed. Universidad Católica Andrés Bello, 2008.

AZCARATE, Gumersindo. **Ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa**. Tomo I. Madrid, España: Ed. Impresiones Legislación, 1980.

BONNECASE, Julián. **Elementos de derecho civil**. México, Distrito Federal: Ed. José Cajica, 1976.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil, partes 1 y 2**. 1ª. Ed. Guatemala: Ed. Estudiantil Fenix, 1996.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español**. Vol. 4. Madrid, España: Ed. Reus, 1982.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 11ª. Ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1976.

DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil. Institutos de estudios políticos**. Madrid, España: Ed. Talleres Tipografía Gráficos Gonzáles, 1956.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 3er. Vol. 4ª. Ed. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1975.

FAIRÉN MARTÍNEZ, Manuel. **La propiedad, teoría de errores**. (s. l. i.): Ed. Revista de Derecho Civil, 1963.

GÓMEZ ORBANEJA, Emilio. **El ejercicio de los derechos (discurso de apertura del curso 1954-1955 en la Universidad de Valladolid)**. Madrid, España: Ed. Civitas, 1975.

<http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/tesoro#ixzz3ofmFjkdX> (25 de octubre, 2015).

<http://www.monografias.com/trabajos102/derechos-real.shtml#ixzz3zoEByQks> (10 de febrero de 2016).

<http://www.derechoromano.es/2012/08/usucapion.html> (27 de febrero de 2016).

IHERING, Rudolf Von. **El espíritu del derecho romano**. Traducción de Enrique Príncipe y Satorres. Estudiopreliminar de José Luis Monero Pérez. Granada: Ed. Comares, 1998.



LÓPEZ DÍAZ, Elvira. **Iniciación al derecho**. Madrid, España: Ed. Delta Publicaciones Universitarias, 2006.

MAINAR, Rafael Bernad. **Curso de derecho privado romano**. Caracas, Venezuela: Ed. Universidad Católica Andrés Bello, 2001.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español. Tomo I y II, derechos reales**. 3ª. Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1976.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**, Tomo IV, 5ª. Ed. México, Distrito Federal: Ed. Porrúa, 1975.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil. Bienes, derechos reales y posesión**. 14º. Ed. México, Distrito Federal: Ed. Porrúa, 2001.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil II, bienes, derechos reales y sucesiones**. 41º. Ed. México, Distrito Federal: Ed. Porrúa, 2008.

SOTO ÁLVAREZ, Clemente. **Prontuario de introducción al estudio del derecho y nociones del derecho civil**. 3ª. Ed. México, Distrito Federal: Ed. Limusa, S.A. de C.V., 2005.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Tomo II. Valladolid, España: Ed. Talleres Tipográficos Cuestas, 1936.

VILLACURA MARTÍNEZ, René Armando. **Tipos de señoríos jurídicos en el derecho romano clásico**. Santiago, Chile: (s.e.), 2009.

Legislación:

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

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

Código Civil. Decreto-Ley número 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala, Enrique Peralta Azurdia, 1963

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley número 107 del jefe de gobierno de la República de Guatemala, Enrique Peralta Azurdia, 1964.

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



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

Ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto número 90-2005 del Congreso de la República de Guatemala y sus reformas, 2005.

Ley de Cédula de Vecindad. Decreto número 1735 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, 1931.