

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

**IMPORTANCIA DE LA AGRIMENSURA PARA GENERAR CERTEZA JURÍDICA EN  
LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL MUNICIPIO Y  
DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS**



**JENNER FELIPE FUENTES SANTISTEBAN**

**GUATEMALA, MARZO DE 2018**

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

**IMPORTANCIA DE LA AGRIMENSURA PARA GENERAR CERTEZA JURÍDICA EN  
LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL MUNICIPIO Y  
DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**JENNER FELIPE FUENTES SANTISTEBAN**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, marzo de 2018

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

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic.	Byron René Jiménez Aquino
Secretario:	Licda.	Ana Elvira Polanco Tello
Vocal:	Licda.	Blanca Estela Osorio Sagastume

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic.	René Siboney Polillo Cornejo
Secretario:	Lic.	Henry Ostilio Hernández Gálvez
Vocal:	Licda.	Ana Beatriz Conde de León

**RAZÓN:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 de Normativo para la Elaboración de 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,  
 27 de febrero de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, NOE DAVID GALLO VELASQUEZ  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
JENNER FELIPE FUENTES SANTISTEBAN, con carné 9318581,  
 intitulado IMPORTANCIA DE LA AGRIMENSURA PARA GENERAR CERTEZA JURÍDICA EN LOS PROCESOS DE  
TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS.

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.

**LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTINEZ**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.  
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS  
**DR. Noe David Gallo Velasquez**  
 ABOGADO Y NOTARIO

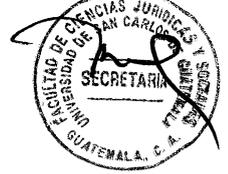
Fecha de recepción 10 / 05 / 2017 f) \_\_\_\_\_

Asesor(a)  
 (Firma y Sello)





Licenciado  
**Noé David Gallo Velásquez**  
Abogado y Notario



San Marcos, 24 de mayo de 2017

Lic.  
Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala . . .  
Su despacho.



Lic. Orellana Martínez:

En atención a la resolución de fecha veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, en la cuál fui nombrado asesor de tesis del **Br. JENNER FELIPE FUENTES SANTISTEBAN**, sobre el tema titulado **"IMPORTANCIA DE LA AGRIMENSURA PARA GENERAR CERTEZA JURÍDICA EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS"**, en virtud de lo cual rindo a usted el siguiente dictamen:

El contenido científico y técnico de la tesis es adecuado en virtud de que la investigación elaborada estableció un análisis técnico jurídico sobre la importancia de la agrimensura para generar certeza jurídica en los procesos de titulación supletoria en el municipio de San Marcos, departamento de San Marcos, en virtud que la municipalidad no cumple con comprobar o verificar la superficie y medidas lineales de los predios que obran en el expediente respectivo del mencionado municipio.

Los métodos de investigación utilizados durante la elaboración de la tesis en mención son los siguientes: método inductivo y deductivo, los cuales fueron utilizados de forma adecuada durante la realización de la totalidad de la investigación. Así mismo las técnicas de investigación utilizadas son: técnica bibliográfica, entrevista y de estadística.

En la elaboración del trabajo de tesis la redacción fue adecuada y acorde al contenido de la investigación.

*Oficina*  
8a. Calle "A" 8-26 zona 2, San Marcos.  
Teléfonos: 5913-7376 y 5999-5868  
david\_gallo@hotmail.es



*Licenciado*  
**Noé David Gallo Velásquez**  
*Abogado y Notario*

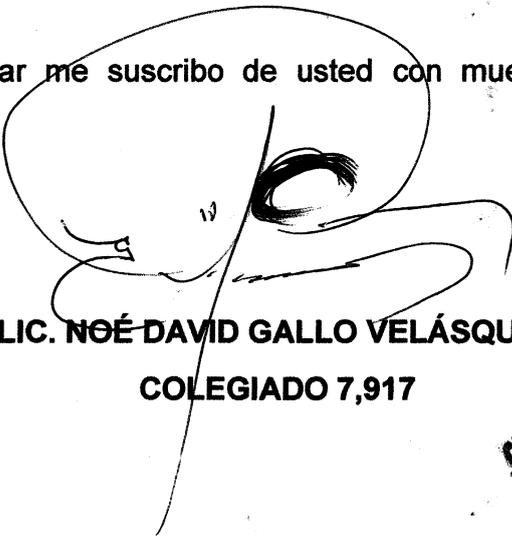


La tesis presenta una colaboración científica significativa al desarrollar aspectos propios referentes al derecho registral y la forma de como la Municipalidad de San Marcos departamento de San Marcos, no da cumplimiento al precepto establecido en la Ley de titulación Supeltoria de hacer constar datos territoriales y reales de los predios en proceso de inscripción de derechos posesorios, en virtud que no practica la medición para verificar las extensiones que aparecen en el escrito inicial, siendo esto reflejado en el informe de inspección ocular. La conclusión que se desprende de la investigación es adecuada, puesto que para su elaboración fueron tomados en cuenta los aspectos fundamentales de cada capítulo del contenido del trabajo de tesis y la bibliografía consultada es adecuada.

En virtud de lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo regulado en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

En consecuencia rindo **DICTAMEN FAVORABLE** al considerar que el contenido científico y técnico de la tesis, los métodos y técnicas, la redacción, conclusión discursiva y bibliografía consultada son adecuadas por lo que considero que el trabajo de tesis realizado puede ser objeto de revisión y aprobación y expresamente **DECLARO** no ser pariente del estudiante dentro de los grados de ley establecidos.

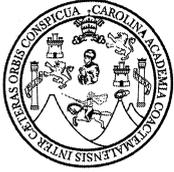
Sin otro particular me suscribo de usted con muestras de consideración y respeto.



**LIC. NOÉ DAVID GALLO VELÁSQUEZ**  
**COLEGIADO 7,917**

**Lic. Noé David Gallo Velásquez**  
**ABOGADO Y NOTARIO**

*Oficina*  
*8a. Calle "A" 8-26 zona 2, San Marcos.*  
*Teléfonos: 5913-7376 y 5999-5868*  
*david\_gallo@hotmail.es*



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



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 05 de febrero de 2018.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JENNER FELIPE FUENTES SANTISTEBAN, titulado IMPORTANCIA DE LA AGRIMENSURA PARA GENERAR CERTEZA JURÍDICA EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO DE SAN MARCOS. 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/cpchp.

*[Handwritten signatures and stamps]*

SECRETARIO  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 GUATEMALA, C. A.

DECANO  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 GUATEMALA, C. A.





## DEDICATORIA

**A DIOS:** Dador de vida y fuente de sabiduría inagotable. Gracias porque cuando fui débil me diste fuerzas para alcanzar este éxito.

**A MI ESPOSA:** Brenda Fuentes, por haber llenado mi vida de amor, alegría. Gracias por enseñarme que con perseverancia y dedicación las metas se pueden alcanzar. Te Amo.

**A MIS HIJAS:** Dayana Alejandra, Shirley Vanesa y Michelle Sofía, mis tesoros más valiosos. Que este logro sea un ejemplo para ellas.

**A MIS PADRES:** Felipe Rolando Fuentes de León y Elva Lucinda Santisteban Bravo. Por su amor y sacrificio al haberme brindado la oportunidad de convertirme en profesional.

**A MIS HERMANOS:** Porque mi vida no hubiera sido la misma sin ustedes; Sonia, Eder, Wagner, Sandra, Elba; que me acompañaron a lo largo del camino, brindándome la fuerza necesaria para continuar, mis palabras no bastarían para agradecerles su apoyo.



**A MIS SUEGROS:** Elfego Fuentes y Amalia de Fuentes por su apoyo brindado.

**A MI ASESOR:** Lic. Noé David Gallo Velásquez, por su apoyo y colaboración en este proceso de elaboración de tesis.

**A MIS AMIGOS:** Con todo afecto.

**A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas y brindarme la oportunidad de cumplir uno de los sueños anhelados de mi proyecto de vida. Superarme profesionalmente.

**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, que con la ayuda de sus catedráticos quienes son su instrucción y colaboración, me permitieron adquirir los conocimientos de mi carrera.



## **PRESENTACIÓN**

La presente investigación trata de dar énfasis respecto a la importancia de la agrimensura para generar certeza jurídica en los procesos de titulación supletoria en el municipio de San Marcos, departamento de San Marcos, la Constitución Política de la República de Guatemala, como norma suprema regula la protección a la propiedad privada como un derecho inherente de la persona humana...Artículo 39 y con ello el deber de garantizar a los habitantes de la república la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona. Artículo dos.

Así mismo la investigación está realizada en el municipio de San Marcos departamento de San Marcos, a partir del año 2015 al 2016, regulado en la Ley de Titulación Supletoria el procedimiento que permita inscribir legalmente los derechos posesorios, siendo conveniente para la seguridad jurídica de la tierra, y es una ley adecuada a la realidad del país, en su artículo número ocho estipula el informe de la Municipalidad acreditada en acta, mediante inspección ocular, deberá constar la extensión, linderos y colindantes entre otros datos.

Por lo que el objeto y sujeto de estudio de la tesis es determinar si la municipalidad de San Marcos departamento de San Marcos, cumple o no con su obligación de comprobar o verificar la superficie y medidas lineales, que constan en expedientes de titulación supletoria en los predios del mencionado municipio, con el fin de proporcionar eficientemente certeza y seguridad jurídica a los derechos posesorios, que han de obtener registro.

Debido a lo anterior, se determinó necesario que las medidas de los predios en proceso de registro estén revestidas de certeza jurídica a través del informe técnico municipal; a partir de que se implemente la agrimensura, sistema que permite obtener la realidad de las medidas, para la inscripción del derecho registral, en el Segundo Registro de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango.



## HIPÓTESIS

La hipótesis planteada en la presente investigación tiene como propósito establecer por falta de práctica en la agrimensura por los técnicos de catastro y el juez de asuntos municipales, de la Municipalidad de San Marcos departamento de San Marcos, en los procesos de titulación supletoria, el informe municipal en cuanto a medidas se refiere no genera seguridad y certeza jurídica al derecho registral que se va inscribir en el Segundo Registro de la Propiedad, lo que no constituye garantía al propio titular, a terceros y los propios intereses del estado,



## **COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS**

Puedo afirmar que, a lo largo de la investigación, la hipótesis referida ha sido confirmada, según se pudo observar en las inspecciones oculares de titulación supletoria, la Unidad de Catastro y el Juez de Asuntos Municipales del municipio y departamento de San Marcos, no verifican medidas de los predios, ni elaboran el plano de registro, solamente se limitan a determinar la existencia del terreno, por consiguiente el informe municipal no genera seguridad ni certeza jurídica, en cuanto a medidas se refiere. Es decir que todos los predios en proceso de registro no constituyen garantía sus medidas por falta de practicar la agrimensura.

Al practicar la mensura generaría; medidas exactas, precisas, seguridad y certeza jurídica al informe municipal, que se eleva al juzgado correspondiente, para que se dicte el auto aprobatorio de diligencias voluntarias de titulación supletoria, para la inscripción de los derechos posesorios en el Segundo Registro de la Propiedad, y con ello prevenir posibles nulidades o rectificación de medidas, así constituir garantía al propio titular.



# ÍNDICE

Pág.

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

## CAPÍTULO I

1. Agrimensura .....	1
1.1. Orígenes de la agrimensura .....	1
1.1.1. Etimología.....	1
1.1.2. Definición .....	2
1.1.3. Características .....	2
1.1.4. Fines .....	3
1.2. Clases de medidas de bienes inmuebles .....	4

## CAPÍTULO II

2. La municipalidad.....	7
2.1. Antecedentes históricos.....	7
2.2. Definición .....	10
2.3. Naturaleza jurídica.....	10
2.4. Fines.....	10
2.5. Autonomía municipal .....	11
2.6. Características de la autonomía municipal .....	12
2.7. Administración municipal .....	13

2.8. Funciones del concejo municipal .....	14
2.9. La hacienda municipal .....	22
2.10. Ingresos del municipio .....	23
2.11. Fuentes de los ingresos municipales .....	25

### **CAPÍTULO III**

3. La titulación supletoria .....	31
3.1. Definición .....	31
3.2. Regulación legal en otros países .....	48
3.3. Análisis jurídico de la titulación supletoria en Guatemala .....	48
3.4. Ventajas actuales del Decreto 49-79 .....	52
3.5. Desventajas de la actual Ley de Titulación Supletoria .....	52

### **CAPÍTULO IV**

4. Procesos de jurisdicción voluntaria .....	57
4.1. Definición .....	57
4.2. Análisis doctrinario y jurídico de la jurisdicción voluntaria .....	62
4.3. Regulación legal en Guatemala .....	68



## CAPÍTULO V

	<b>Pág.</b>
<b>5. Derechos de posesión .....</b>	<b>71</b>
5.1. Etimología de la palabra posesión.....	71
5.2. Historia de la evolución del derecho real de posesión.....	71
5.3. Definición de la posesión.....	73
5.4. Naturaleza jurídica del derecho de posesión.....	73
5.5. Elementos de la posesión.....	74
5.6. La posesión como un derecho real.....	75
5.7. Clases de posesión .....	75
5.7.1. Posesión natural y posesión civil .....	75
5.7.2. Posesión personal y posesión por otro .....	76
5.7.3. Posesión de buena fe y posesión de mala fe.....	76
5.7.4. Posesión inmediata y posesión mediata .....	77
5.7.5. Posesión discontinua y posesión continúa.....	77
5.7.6. Posesión pacífica y posesión violenta.....	78
5.7.7. Posesión pública y posesión clandestina.....	78
5.7.8. Posesión registrada y posesión no registrada.....	78
5.7.9. Posesión individual o indivisa.....	79
5.7.10. Cuasi-posesión y posesión civilísima .....	79
5.8. Elementos formales de la posesión.....	80
5.8.1. Justo título .....	80
5.8.2. Adquisición de buena fe.....	81



**Pág.**

5.8.3. De manera continua .....	81
5.8.4. En forma pública.....	82
5.8.5. Pacífica.....	82
5.8.6. El tiempo regulado en la ley.....	83
5.9. La usucapión como forma de adquirir la propiedad.....	83
5.10. Diferencia del derecho de posesión y el derecho de propiedad .....	84
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>85</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>87</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>113</b>



## INTRODUCCIÓN

El tema de tesis se eligió, debido a la importancia de la agrimensura para generar certeza jurídica en los procesos de titulación supletoria en el municipio y departamento de San Marcos, actualmente la municipalidad como parte del proceso de registro, en inspección ocular, no verifica las medidas lineales ni su extensión por lo que es preocupante sabiendo que las propiedades, en la mayoría de familias constituyen el patrimonio, por lo que el informe municipal no genera confianza, credibilidad ni garantiza los derechos posesorios que han de inscribirse.

No obstante, lo anterior, hasta la fecha los predios que han sido titulados, en el municipio y departamento de San Marcos, no tienen la seguridad y certeza jurídica en cuanto a sus medidas lineales y extensión se refiere, lo que ha generado inseguridad en los poseedores, lo que permite que sean objeto de revisión o nulidad. Por consiguiente, lo que se pretende es que se aplique la agrimensura en las inspecciones oculares de la Municipalidad de San Marcos, departamento de San Marcos, en el trámite de titulación supletoria, para generar la certeza jurídica de las dimensiones del terreno que se van a inscribir en el Segundo Registro de la Propiedad.

En lo que respecta a la hipótesis, está ha sido planteada en la forma siguiente: importancia de la agrimensura para generar certeza jurídica en los procesos de titulación supletoria en el municipio de San Marcos, departamento de San Marcos, puedo afirmar que a lo largo de la investigación, la hipótesis referida ha sido totalmente confirmada, los objetivos que ha perseguido la investigación de mérito han sido: Analizar la diferencia entre medidas del escrito inicial y medidas practicadas por la municipalidad. Los supuestos de la investigación los he elaborado de la siguiente

forma: La Municipalidad de San Marcos departamento de San Marcos está obligada a verificar medidas y darles una identificación precisa a los predios en proceso de titulación supletoria, este ente es una autoridad que ejerce jurisdicción y su informe es vinculante en el proceso de registro por parte del órgano jurisdiccional en su resolución que sirve para su inscripción registral.

La tesis se dividió en cinco capítulos, así el capítulo I, hace referencia a las generalidades de la Agrimensura, aplicado a mensuras, rectificaciones, excesos, revisiones y la responsabilidad del agrimensor; el capítulo II, indica las funciones específicas del gobierno municipal; el capítulo III, acerca de las ventajas y desventajas de los predios en proceso de registro; el capítulo IV, sobre los procesos de jurisdicción voluntaria diligenciado por Notario para obtener el registro de un bien inmueble; el capítulo V, señala los derechos de posesión que contiene lo relacionado cuando una o varias personas ejercen sobre un bien todos los derechos inherentes al dominio.

En el enfoque metodológico, puedo indicar que he utilizado el método inductivo porque he partido de información particular para sacar conclusiones generales. En cuanto a las técnicas, he recurrido tanto a la técnica de la observación, bibliográfica, la técnica de la entrevista, y la estadística, todas ellas me han permitido contar con una base de datos que se traduce en el presente informe.

Por lo anterior, la investigación va dirigida a estudiar, por un lado los derechos posesorios en cuanto a extensión territorial se refiere de los titulares de la población del municipio de San Marcos departamento de San Marcos, así como establecer la forma de como la Municipalidad debe llevar acabo la comprobación de medidas del escrito inicial de expediente de titulación supletoria, para determinar si efectivamente esta institución cumple a cabalidad la inspección ocular al hacer constar específicamente la extensión real de los predios en aquella población.

## CAPÍTULO I

### 1. Agrimensura

La agrimensura puede definirse como la técnica de medir superficies de terrenos, la cual ayuda a levantar los planos correspondientes para los distintos proyectos en ingeniería civil.

#### 1.1. Orígenes de la agrimensura

Los comienzos de la agrimensura se remontan a casi tan lejos como la idea de propiedad de la tierra. Fue evolucionando con las diversas actividades de tipo agrario que exigieron la distribución de la tierra y su ordenamiento parcelario imponiéndose entonces la medición de los respectivos predios; de cuya actividad nació la agrimensura como ciencia, arte u oficio.

##### 1.1.1. Etimología

Agrimensura, formada por los vocablos latinos *agri* que viene de *agro* referente al campo y *mensura* que significa **medir**.

### **1.1.2. Definición**

El Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico conoce a la agrimensura como: “La ciencia de determinar las posiciones de puntos en la superficie de la tierra a través de la aplicación de las matemáticas y el uso de equipo e instrumentos especializados”<sup>1</sup>. La agrimensura incluye la medición de ángulos y distancias incluyendo elevaciones.

Actualmente se reconoce que es una disciplina autónoma, con estatuto propio y lenguaje técnico específico que estudia los objetos territoriales a toda escala, enfatizando la fijación de toda clase de límites. Al marcar y fijar toda clase de límites se logra producir documentos cartográficos e infraestructura virtual para establecer planos, cartas y mapas, dando publicidad a los límites de la propiedad o gubernamentales.

### **1.1.3. Características**

Para que los fines de la agrimensura puedan cumplirse es necesario que ésta reúna las siguientes características:

- Científica
- Técnica
- Práctica

---

<sup>1</sup> Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico. [www.cms.ciapr2.org](http://www.cms.ciapr2.org). (Consultado: 26 de mayo de 2012).

#### **1.4. Fines**

Los principales fines que la agrimensura busca cumplir con el objetivo de mejorar las mediciones y particiones de un terreno son:

- a. Medición de terrenos, ya sean baldíos o sean de posesión particular o estatal, con el fin de inscribirlo en el Registro de la Propiedad a favor del Estado o con fines de titulación supletoria, de conformidad con la ley.
- b. Parcelar un Inmueble Rústico o Urbano perteneciente al Estado y dárselos a sus pobladores o un terreno particular a solicitud del interesado.
- c. Particiones de un inmueble con fines de distribuirlo entre sus copropietarios.
- d. Remedidas de varios inmuebles que formen un solo cuerpo (que están contiguos), para unificar en el Registro de la Propiedad varias fincas inscritas.
- e. Deslindar en el campo área rural o urbana una fracción de otra, con el fin de producir una desmembración en el Registro de la Propiedad.
- f. Trazar en el campo y constituir en el registro una limitación de cualquier naturaleza, ya sea por solicitud del propietario o del usuario del bien inmueble que la sufre.
- g. Remedir una finca con fines de titular excesos y faltantes, conforme lo establecido en la Ley de Transformación Agraria, esto se hace a través de una medida legal y el órgano competente es la sección de tierras, dependencia del Ministerio de Gobernación y con fines catastrales lo hace el Registro de Información Catastral (RIC).

- h. Remedir una finca con fines de hacerle enmiendas a sus límites o cualquier corrección a la primera inscripción registral, con el acuerdo de todos los partícipes, y a través de una mediad legal.
- i. Rectificar linderos constituidos por ríos que cambien su cauce, o por la apertura de nuevos caminos que hubiesen constituido límites.
- j. Enmendar inscripciones registrales, como consecuencia de linderos alterados por cualquier tipo de acceso.
- k. Remedir un inmueble para verificar entre comprador y vendedor, si su área está de acuerdo con lo indicado en el Registro de la Propiedad.
- l. Medir inmuebles sujetos a expropiación por parte de entidades del estado.
- m. Hacer cualquier medida dentro de un expertaje judicial o medios científicos de prueba. Cambiar las características geométricas de un predio sin variar el área de las superficies aledañas. Por ello es indispensable realizar una nueva inscripción de las propiedades modificadas en el Registro General de la Propiedad.

## **1.2. Clases de medidas de bienes inmuebles**

Básicamente, “la clasificación implica la búsqueda en un todo de todas aquellas cosas que guarden o compartan algún tipo de relación para así agruparlas de una manera que sea más fácil de entender”<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Rivera Guzmán, Mario. **Titulación inmobiliaria**. Pág. 14.

- **Medidas oficiales:** son las que se hacen con orden de cualquier oficina pública. Entre ellas: Registro General de la Propiedad, Registro de Garantías Mobiliarias Institución adscrita al Ministerio de Economía creado mediante el Decreto número 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala o alguna municipalidad.
- **Medidas legales:** se harán con la intervención del Registro de Información Catastral. Tendrán los siguientes objetivos:
  - ✓ Enmendar inscripciones registrales.
  - ✓ Remedida y titulación de excesos y faltantes.
  - ✓ Conciliar con algún colindante o conflictos de límites.
- **Medidas judiciales:** se harán con orden de un juez, como parte de algún expertaje o medios científicos de prueba dentro de un proceso. Deberá solicitarse el expertaje dentro de pruebas anticipadas ya que muchas veces con solo practicar dicha diligencia se resuelven conciliatoriamente conflictos de tierra; evitando el desgaste de un proceso judicial.
- **Medidas para particiones:** el tribunal nombra a un Notario que contratará a un Ingeniero Medidor, quién efectuará la partición con discernimiento del cargo.
- **Medidas notariales:** son las que práctica el Ingeniero por encargo de un Notario para generar una primera inscripción registral.
- **Medidas informativas:** son medidas que no afectarán derechos de propiedad en perjuicio de terceros, entre sus múltiples usos se pueden mencionar: o Medir un lindero o polígono que está en posesión, para comparar con los planos que forman el Título de Propiedad. O Para ilustrar con claridad los hechos dentro de una diligencia de pruebas anticipadas o como parte de una demanda o querrela. O Para



determinar la extensión superficial de una finca. O Para hacer planos de curvas de nivel, trazos de carreteras u otras obras de infraestructura.

## CAPÍTULO II

### **2. La municipalidad**

Es el conjunto de personas encabezadas por el Alcalde Municipal, Concejales y Síndicos electos libremente por sufragio universal, que velan por la autonomía del municipio y por hacer cumplir los fines propuestos para el desenvolvimiento de la misma.

#### **2.1. Antecedentes históricos**

En Guatemala, el historiador Díaz Vancocelos, relata que: el ayuntamiento nombre colonial del municipio tuvo su origen por voluntad y disposición del conquistador don Pedro de Alvarado, quien venía actuando como teniente del gobernador Hernán Cortés. Se señala como fecha de fundación de Santiago de los Caballeros, sobre los restos de la ciudad indígena de Iximché, capital de los cakchiqueles, el 27 de julio de 1524. Cortés ordenó a Pedro de Alvarado que en cada villa fundada hubiese dos alcaldes y cuatro regidores, todos debían ser cadeneros y nombrados.

El primer municipio de Guatemala, por lo tanto, fue un campamento militar. “Del nombramiento se pasa a la elección de autoridades municipales de parte de los vecinos, con la idea de que es mejor que los propios indígenas designen a quienes deben dirigirlos y darles órdenes. Los españoles tienen la idea de que es mejor que los

propios indígenas, debidamente organizados, cobren a los indígenas los tributos y los induzcan a realizar obras públicas”.<sup>3</sup>

Carlos Arturo Soto Martínez, guatemalteco, estudioso de la realidad del área rural, en su documento **El Municipio como Gobierno Local en Guatemala** refiere que el primer ayuntamiento nombrado se integró con el Alcalde, Regidor, oficial de hacienda, fiscal, escribano real, escribano público y pregonero. Este primer municipio, en 1527 se traslada al Valle de Almolonga, ejerciendo las funciones de organización territorial, recaudación de impuestos y control militar.

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1945, en el Artículo 201, declara que: los municipios se rigen por corporaciones municipales autónomas, y las corporaciones como los alcaldes, son electos en forma directa y popular. A partir de esta declaración, el municipio de Guatemala goza de autonomía, hasta la fecha. La Constitución de 1985 declara que los municipios constituyen instituciones autónomas, destinadas a ejecutar las siguientes funciones: A.- Elegir a sus propias autoridades, B.- Obtener y disponer de sus recursos, C.- Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

Estas funciones las cumple el municipio dictando ordenanzas y reglamentos, según el Artículo 253. La Constitución deposita el Gobierno municipal en el Concejo Municipal. Este Concejo lo integra el alcalde, síndicos y concejales, electos directa y

---

<sup>3</sup> Castillo González, Jorge Mario. **Derecho administrativo y derecho procesal administrativo**. Pág. 222, 223.

popularmente en cada municipio, por sufragio universal y secreto para un período de cuatro años, pudiendo ser reelectos, Artículo 254. La reelección en Guatemala es censurable. Un país usualmente gobernado por toda clase de dictaduras requiere alternabilidad en el ejercicio del poder municipal para fomentar la participación y el surgimiento de ejecutivos y dirigentes administrativos y políticos.

La reelección anula esta posibilidad. Dos períodos o tres en una alcaldía, equivalen a ocho o 12 años, que impiden el surgimiento de otros dirigentes comunales. Este es el tiempo promedio que ejercen el poder los dictadores guatemaltecos.

### **Concepto de municipalidad**

Es la corporación autónoma integrada por el Alcalde, Síndicos y Concejales, todos electos directa y popularmente en cada municipio, de conformidad con la ley de la materia, que ejerce el gobierno y la administración de los intereses del municipio.

Tiene su sede en la cabecera del distrito municipal y es el órgano superior deliberante y de decisión de los asuntos municipales, cuyos miembros son solidaria y mancomunadamente responsables por la toma de decisiones. El Gobierno municipal corresponde al Concejo o Corporación Municipal, el cual es el responsable de ejercer la autonomía del municipio.

El Alcalde Municipal es el encargado de ejecutar y dar seguimiento a las políticas, planes, programas y proyectos autorizados por el Concejo Municipal.

## **2.2. Definición de municipalidad**

Municipalidad es: “Los Concejales o individuos de un municipio y algunos países de América, el edificio en que se desenvuelven las tareas municipales”.<sup>4</sup>

Por su parte la Enciclopedia Jurídica Ameba nos dice que la municipalidad es: “jurídicamente una persona de Derecho Público, constituido por una comunidad humana, asentada en un territorio determinado, que administra sus propios y peculiares intereses y que depende siempre, en mayor o menor grado de una entidad pública superior, el Estado provincial o nacional”.<sup>5</sup>

## **2.3. Naturaleza jurídica**

La municipalidad es una institución de Derecho Público, caracterizada primordialmente por la autonomía que le brinda el Estado de Guatemala, específicamente en lo relacionado a sus funciones como ente regulador de la administración de un municipio; es decir, tiene facultades especiales en cuanto a la administración, manejo y desempeño de la gestión municipal.

## **2.4. Fines**

Los fines están íntimamente relacionados con el gobierno y la administración que ejerce la municipalidad a través de sus autoridades electas como expresamos anteriormente, podemos mencionar como fines generales los expuestos en el Artículo

---

<sup>4</sup> Cabanellas, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Pág. 336.

<sup>5</sup> Ameba. *Enciclopedia jurídica*. Pág. 960, 961.



68 del Decreto Ley 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal, que se refieren a las competencias propias del municipio y el Artículo 35 de la misma Ley, que se refiere básicamente a las competencias generales del Concejo Municipal, las cuales se detallarán más adelante.

## **2.5. Autonomía municipal**

La teoría moderna sostiene que el municipio está subordinado al Estado y sin embargo, es autónomo frente al Estado. 1945 es el año en que se constitucionaliza la autonomía municipal dentro de los límites administrativos. Esta autonomía no comprende la competencia de emitir sus propias leyes. Legalmente, el Concejo Municipal está facultado para dictar reglamentos municipales, de acuerdo al inciso i) del Artículo 35 del Código Municipal.

Este Código en su Artículo tres, define la autonomía municipal con carácter técnico administrativo de la siguiente manera: En ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la Republica garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos.

Para el cumplimiento de sus fines que le son inherentes coordinará sus políticas con las políticas generales del Estado y en su caso, con la política especial del ramo al que corresponda. Ninguna ley o disposición legal podrá contrariar, disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República de Guatemala.

La existencia de la autonomía municipal requiere de tres elementos. a) elección de autoridades municipales; b) administración propia del municipio y c) patrimonio y finanzas propias. El constitucionalismo apoya la autonomía municipal, requiriendo que se establezca su estabilidad jurídica. En esta forma, la autonomía municipal adquiere categoría constitucional, aunque no con la debida precisión, los elementos de la autonomía figuran en los Artículos 253 inciso a) y 254 elección de autoridades; 253 inciso c) y 254 primer párrafo administración propia; y 253 inciso b) y 257 patrimonio y finanzas propias, todos de la Constitución Política de la República de Guatemala.

## **2.6. Características de la autonomía municipal**

Entre las principales se pueden mencionar las siguientes:

- Poseer personalidad jurídica.
- Elegir a sus autoridades: El Alcalde y la Corporación Municipal.
- Ejercer por medio de sus autoridades, el gobierno y la administración.
- Obtener y disponer de sus recursos patrimoniales.
- La atención de los servicios públicos locales.

- El ordenamiento territorial de su jurisdicción.
- El cumplimiento de sus fines propios.
- Patrimonio y finanzas propias.
- La emisión de sus ordenanzas y reglamentos.

## **2.7. Administración municipal**

“Administración Municipal es la coordinación de hombres y recursos naturales para lograr los objetivos propuestos por la organización”,<sup>6</sup> conocido como el Gobierno Municipal.

El Artículo 254 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que: El Gobierno Municipal será ejercido por el Concejo Municipal, el cual se integra por el Alcalde, los Síndicos y los Concejales, electos directamente por sufragio universal y secreto para un período de cuatro años, pudiendo ser reelectos, por lo que podemos establecer que el Gobierno Municipal es ejercido por la Corporación Municipal en pleno, misma que es la máxima autoridad en el municipio, electa libre y popularmente, la cual está integrada por el Alcalde Municipal, Síndicos y Concejales Municipales.

Estos últimos su número está determinado por la ley y se basa en el número de habitantes, como se explica a continuación:

---

<sup>6</sup> Rodríguez, Umán. *Hacia una gestión democrática para el nuevo milenio*. Pág. 2.

- “Los municipios con más de 100,000 habitantes, tendrán tres síndicos, diez concejales titulares y cuatro concejales suplentes.
- Los municipios con menos de 100,000 habitantes y más de 50,000 habitantes, tendrán dos síndicos, siete concejales titulares y tres suplentes.
- Los municipios con menos de 50,000 habitantes y más de 20,000 habitantes, tendrán dos síndicos, cuatro concejales titulares y dos concejales suplentes.
- Los municipios con menos de 20,000 habitantes tendrán un número de dos síndicos, dos concejales titulares y un concejal suplente”.<sup>7</sup>

## **2.8. Funciones del concejo municipal**

El Concejo Municipal es un órgano colegiado, además es el órgano superior y deliberante de los asuntos del municipio, su conformación total se define con la presencia del Alcalde Municipal, Concejales y Síndicos, electos por su municipio. A continuación, se describen las principales funciones que la ley asigna a este órgano colegiado, siendo las siguientes:

### **Gobierno y emisión de normas**

- La iniciativa, deliberación, decisión y ejecución de los asuntos municipales: siendo el máximo órgano de gobierno del municipio, el Concejo posee todas las facultades para

---

<sup>7</sup> Ibid. Pág. 6.

ocuparse de todos los asuntos del mismo, tomando las decisiones convenientes al respecto.

- La emisión y ejecución de ordenanzas y reglamentos municipales: estas resoluciones, deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal, observando la normativa legal vigente y las competencias respectivas.

- La preservación y promoción del derecho de los vecinos y de las comunidades a su identidad actual, de acuerdo a sus valores, idiomas, tradiciones y costumbres: el respeto y la preservación de las diferentes culturas en la comunidad, es una de las competencias que promueven la gobernabilidad y la convivencia pacífica, por lo que la corporación no debe descuidar este aspecto.

- La promoción y desarrollo de programas de salud y saneamiento ambiental: el Artículo 95 de la Constitución Política de la República de Guatemala, señala que la salud es un bien público y que todas las personas e instituciones están obligadas a velar por su conservación y restablecimiento.

- La creación del cuerpo de Policía Municipal y la prestación de los servicios respectivos: de acuerdo a las necesidades y posibilidades del municipio. La Corporación Municipal deberá crear la Policía Municipal, la cual se podrá encargar de coadyuvar a ejecutar las ordenanzas, reglamentos y disposiciones municipales.

## **Financieras**

- La fijación de las rentas de los bienes municipales, sean éstos de uso común o no: las tarifas que se deberán pagar por el uso de los bienes del municipio deberán ser determinadas y aprobadas por el Concejo Municipal.
  
- La fijación de las tasas por servicios públicos locales: para ello deberá tomarse en cuenta las necesidades del municipio, especialmente los gastos para prestar el servicio, así como las posibilidades económicas del vecindario para poder pagar por dichos servicios.
  
- La fijación de contribuciones por mejoras o aportes compensatorios: o sea los pagos que hacen los propietarios de los inmuebles que se benefician con una obra municipal, por ejemplo, una calle asfaltada o adoquinada, un colector de drenajes, un programa de banquetes o bordillos. El monto de la contribución que pagarán todos los beneficiados no podrá ser mayor del costo total de la obra.
  
- Proponer la creación, modificación o supresión de arbitrios: la misma, deberá ser cursada al Organismo Ejecutivo, quien trasladará el expediente con su respectiva iniciativa de ley al Congreso de la República, quien dará la aprobación final.

- Exoneración del pago de arbitrios, tasas y multas: también es la Corporación o Concejo Municipal la única facultada para acordar el perdón o rebaja de multas y recargos por la falta de pago de arbitrios, tasas y contribuciones, siempre que lo adeudado se cubra en el tiempo que señale el Concejo Municipal. Tal decisión se tomará con el voto favorable de las 2/3 partes.

- La aprobación, control de ejecución, evaluación y liquidación del presupuesto de ingresos y egresos del municipio: la Municipalidad tiene un presupuesto anual. El Alcalde asesorado por las comisiones de finanzas y probidad y los funcionarios municipales, elaborará el proyecto de presupuesto para someterlo al pleno del Concejo Municipal en la primera semana del mes de octubre de cada año. El Concejo Municipal lo discutirá y le podrá hacer las modificaciones que considere necesarias, en concordancia con las políticas públicas municipales. Deberá estar aprobado el 15 de diciembre de cada año.

- Aprobación de préstamos y empréstitos: los préstamos son los créditos recibidos de los bancos nacionales e internacionales y los empréstitos son créditos a través de la emisión de bonos.

- La adjudicación de contratos: le corresponde al Concejo Municipal adjudicar la contratación de obras, bienes, suministros y servicios que requiera la municipalidad, de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado, exceptuando aquéllas que corresponde adjudicar al Alcalde.

- Venta, permuta y arrendamiento inscribible de bienes municipales: el Concejo Municipal es el facultado para aprobar la venta, permuta y el arrendamiento inscribible de bienes municipales. Es inscribible el arrendamiento cuando: lo pida uno de los contratantes; obligatoriamente cuando sea por más de tres años o se haya anticipado la renta por más de un año. En estos casos deberá constar el contrato en escritura pública. También le corresponde aprobar la cesión en usufructo, de bienes del municipio.

### **Administrativas**

- La aprobación del plan de trabajo municipal: corresponde al Concejo Municipal aprobar el plan de trabajo, los programas y proyectos de la municipalidad. El mismo, deberá ser elaborado por las dependencias municipales con la coordinación del Alcalde.

- Creación de dependencias, empresas y unidades administrativas: se deberán crear las dependencias específicas, que sean necesarias para un mejor funcionamiento de la municipalidad y un mejor servicio a la población.

- Organización de cuerpos técnicos, asesores y consultivos: cuando sea necesario para el municipio, deberán crearse dichos cuerpos, así como el apoyo que se estime necesario a los consejos asesores indígenas de la alcaldía comunitaria.

- Designar mandatarios judiciales y extrajudiciales que representarán a la Municipalidad ante los tribunales de justicia o en la solución de conflictos por la vía extra-judicial.
- La organización del registro civil, del registro de vecindad y de cualquier otro registro que le corresponda de conformidad con la ley.

### **En regulación y atención de los servicios**

- El establecimiento, planificación, programación, reglamentación, control y evaluación de los servicios públicos municipales: para ello se deberá tener siempre en cuenta la preeminencia de los intereses públicos.

### **Planificación y ejecución**

- Planificación y aprobación de la ejecución de obras municipales: como el caso de los servicios públicos, el Concejo o Corporación Municipal decide que obras se van a ejecutar dentro del nuevo presupuesto y asigna las partidas necesarias.

### **Ordenamiento territorial y desarrollo**

- La convocatoria a los distintos sectores de la sociedad del municipio, para la formulación e institucionalización de las políticas públicas municipales y de los planes

de desarrollo urbano y rural del municipio: para ello, se deberá identificar y priorizar las necesidades de las comunidades y las respectivas propuestas de solución a la problemática que presentan.

- Elaboración, aprobación y ejecución de reglamentos y ordenanzas de urbanismo.
  
- La autorización de las licencias de construcción de obras públicas o privadas: en este caso y para cumplir con esta atribución, se podrán emitir las licencias de construcción respectivas, siempre y cuando las obras estén dentro de la circunscripción del municipio.
  
- La promoción de programas de vivienda y de reforma urbana. llevados a cabo por el Estado y los particulares. El Código Municipal establece que las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano y rural deberá contar con la respectiva licencia municipal. Se debe tomar en cuenta que antes del otorgamiento de la escritura de promesa de venta o compra venta por parte de los lotificadores o urbanizadores, se debe obtener dicha licencia y cuyo número de identificación y fecha de emisión, deberá hacerse constar en el texto de la misma, requisito sin el cual el Registro General de la Propiedad no operará su inscripción.
  
- Acordar la intervención de colonias, lotificaciones y fraccionamientos: en el caso de incumplimiento de los propietarios de los proyectos, se deberá acordar la intervención de los mismos, con el fin de que se le proporcione al vecino lo ofrecido.

- La división del territorio municipal en aldeas, caseríos, colonias, barrios, zonas, etc, la división territorial del área urbana deberá hacerse con fines de darle direcciones catastrales. La división del municipio en aldeas, caseríos, etc, se deberá realizar tomando en consideración las tradiciones y costumbres para evitar conflictos potenciales.

### **Promoción de la organización y participación ciudadana**

- Propiciar la participación de los vecinos en la identificación de las necesidades locales y la formulación de propuestas de solución: es necesario que los vecinos participen en establecer sus necesidades en materia de servicios, para elaborar los planes de trabajo en base a las necesidades reales y sentidas de la población y luego de establecidas, se debe también motivar la participación en las soluciones.

- Priorizar la ejecución de obras y la prestación de servicios.

- Promover la participación organizada del vecino.

- Propiciar convenios de ayuda y cooperación con asociaciones de municipalidades y otras organizaciones afines.

- Coordinación con los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural: el Concejo Municipal debe mantener una estrecha comunicación, coordinación y participación con los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural a nivel nacional, regional, departamental, municipal y comunitario. Debe tratar de coordinar sus programas de trabajo con los planes a nivel departamental y regional y por otra parte, debe llevar las demandas del municipio a los niveles mencionados.

- La elaboración y mantenimiento del catastro municipal.

- Autorizar el proceso de descentralización y desconcentración del gobierno municipal, con el propósito de mejorar los servicios.

- La fijación de sueldos y gastos de representación del Alcalde, las dietas por asistencia a sesiones del Concejo Municipal y cuando corresponda, la remuneración a los Alcaldes Comunitarios o Alcaldes Auxiliares.

## **2.9. La hacienda municipal**

De conformidad con el Artículo 99 del Código Municipal, las finanzas del municipio comprenden el conjunto de bienes, ingresos y obligaciones que conforman el activo y el pasivo del municipio.

## **2.10. Ingresos del municipio**

En base a la Constitución Política de la República de Guatemala, el municipio se encuentra protegido en cuanto al financiamiento, para cubrir los gastos necesarios y cumplir con sus objetivos:

- Como parte de las funciones de los municipios, la carga magna les asigna la de obtener y disponer de sus recursos y procurar el fortalecimiento económico.
  
- También establece una corriente financiera constante para las municipalidades, al establecer en el Presupuesto General de Ingresos Ordinarios del Estado, una asignación anual equivalente al diez por ciento (10%) del mismo presupuesto.
  
- Adicionalmente, se establece que ningún organismo del Estado está facultado para eximir de tasas o arbitrios municipales a personas individuales o jurídicas, salvo las propias municipalidades. También el Código Municipal y otras leyes afines, en consonancia con lo establecido por la Constitución Política de la República de Guatemala, regula la obtención de ingresos por las municipalidades, para el cumplimiento de sus fines.
  
- Como entidad autónoma, el municipio obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales.

- La Corporación Municipal, como responsable del gobierno y administración del patrimonio e intereses del municipio, fija la renta de los bienes municipales, las tasas por servicios públicos locales y de aportes compensatorios de los propietarios de los inmuebles beneficiados por las obras municipales de desarrollo urbano y rural.

- Establece los ingresos que constituyen la hacienda municipal:

ingresos por disposición constitucional; impuestos decretados a favor de las municipalidades; donaciones recibidas; el producto de arbitrios, tasas, contribuciones; las rentas, frutos y productos de los bienes comunales y patrimoniales del municipio; multas administrativas y de otras fuentes legales; préstamos y empréstitos recibidos.

En el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria de los Acuerdos de Paz, también se establecen criterios relacionados con las finanzas municipales, como:

- El esfuerzo de los recursos técnicos, administrativos y financieros.

- El fortalecimiento de la capacidad de los municipios de cumplir con sus atribuciones en la recaudación de recursos.

En el 2000 fue firmado el **Pacto Fiscal**, en el cual se insta a los gobiernos municipales a observar prudencia en la contratación de préstamos a bancos y entidades financieras autorizadas para operar en Guatemala y se establece el compromiso de impulsar los

cambios necesarios en el Código Municipal, para apuntalar el uso responsable del endeudamiento público y armonizarlo con el tratamiento constitucional; se estableció el 2001 para el cumplimiento del compromiso.

Por otra parte, en el Pacto Fiscal, el gobierno central se compromete a: “impulsar a partir del 2000 las acciones de descentralización y fortalecimiento de los gobiernos locales, en cuanto a competencias, recursos y capacidades; el impuesto tributo de administración municipal; también se impulsó la revisión de la estructura jurídica, funciones, áreas de influencia y pertinencia de los fondos sociales, para respaldar apropiadamente la participación comunitaria en los proyectos de los fondos”.<sup>8</sup>

## **2.11. Fuentes de los ingresos municipales**

Los recursos de los gobiernos locales provienen de diferentes fuentes:

### **a) Los ingresos propios municipales**

- Se denominan así todos aquellos recursos que capta la municipalidad en el territorio de su jurisdicción municipal. Proviene de la recaudación de:

---

<sup>8</sup> Fundación Centroamericana de Desarrollo -FUNCEDE- Manual de financiamiento para los gobiernos locales en Guatemala. Pág. 1.

- Impuestos directos, como el Impuesto Único Sobre Inmuebles, cuando es cobrado y administrado por la Municipalidad y el arbitrio de ornato.

- Impuestos indirectos, como los arbitrios sobre establecimientos comerciales, industriales y de servicios, así como los aplicados a la extracción de productos del municipio.

Ingresos no tributarios, como contribución por mejoras, arrendamiento de locales municipales y multas administrativas.

- Venta de servicios administrativos, como certificaciones, licencias, concesión de servicios de agua y rótulos en la vía pública, estacionamiento de vehículos en la vía pública y reposición de cédulas de vecindad.

- Ingresos de operación, provenientes de la venta de los servicios públicos: agua, alumbrado público, piso de plaza, rastros, cementerios.

#### **b) Ingresos por disposición constitucional**

Estos ingresos son conocidos como el 10% constitucional o el situado constitucional; es un mandato constitucional establecido en el Artículo 257. Esta asignación proviene de los ingresos ordinarios del Estado. Anualmente se incluye dentro del presupuesto

general de ingresos ordinarios del Estado y se distribuye a todas las Municipalidades del país, conforme lo determina la ley de la materia.

### **c) Las transferencias del gobierno central**

El gobierno central transfiere fondos a los gobiernos municipales, provenientes de distintas leyes de carácter tributario y en la mayoría de los casos, con destino específico, siendo las principales las siguientes:

- Ley del Impuesto al Valor Agregado – IVA-
- Impuesto a la distribución del petróleo, crudo y combustibles derivados del petróleo.
- Impuesto sobre circulación de vehículos:
- Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI).
- Impuesto sobre aguardientes y licores.
- Impuesto sobre cerveza.

### **d) Los fondos sociales**

Los municipios tienen acceso a los denominados fondos sociales, que son un conjunto de entidades creadas por el gobierno central como mecanismos de alivio a la pobreza, ampliando la cobertura de los servicios sociales y atendiendo necesidades específicas



de financiamiento. El primero de ellos fue el Fondo Nacional para la Paz, (FONAPAZ) creado en 1991. Los demás fondos son:

- Fondo Guatemalteco para la Vivienda, (FOGUAVI).
  
- Fondo Social de Desarrollo Comunitario, (FSDC).
  
- Fondo para el Desarrollo de la Telefonía, (FONATEL).
  
- Fondo Guatemalteco para el Medio Ambiente, (FOGUAMA).
  
- Fondo Nacional para la Ciencia y Tecnología, (FONACYT).
  
- Fondo Nacional de Tierras, (FONTIERRA).
  
- Fondo de Desarrollo Indígena Guatemalteco, (FODIGUA).
  
- Programa Nacional de Autogestión para el Desarrollo Educativo, (PRONADE).

### **e) La asistencia financiera**

Tradicionalmente ha sido el Instituto de Fomento Municipal (INFOM) la institución que ha brindado financiamiento a las municipalidades del país, destinado a cubrir gastos de funcionamiento, de inversión y en algunos casos, de deuda. En los últimos años, se ha incorporado también el sistema bancario nacional. Normalmente, en el caso del INFOM, la garantía de los préstamos se ha constituido en los ingresos que genere el servicio público, que se construirá, y en los fondos que reciben las municipalidades en concepto del situado constitucional y del IVA-PAZ.

Las Municipalidades también han recurrido a la contratación de préstamos con entidades financieras internacionales, que en todo caso deben destinarse con exclusividad a financiar la planificación, programación y ejecución de obras o servicios públicos municipales o a la ampliación, mejoramiento y mantenimiento de los existentes. Este tipo de financiamiento requiere de la emisión de una ley específica por el Congreso de la República de Guatemala, basado en la iniciativa de ley correspondiente presentada por el Organismo Ejecutivo, previos dictámenes favorables de la Junta Monetaria, del Consejo Regional de Desarrollo Urbano y Rural y del Instituto de Fomento Municipal – (INFOM).

Además de los recursos propios captados por la Municipalidad y de los provenientes del situado constitucional y las transferencias recibidas del gobierno central, las municipalidades pueden financiar las obras de beneficio social que quieran realizar en



su territorio y mejorar los servicios públicos en general, con otras fuentes de ingresos entre los cuales se encuentran los préstamos concedidos por el Instituto de Fomento Municipal (INFOM), por el sistema bancario nacional y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE).

Asimismo, está comprobada la función importante que ejerce el Juzgado de Asuntos Municipales para el fortalecimiento de las finanzas municipales, porque de alguna forma se convierte en un ente recaudador de impuestos en el municipio, constituidos por los arbitrios, tasas, contribuciones por mejoras, multas, rentas, frutos y productos que la municipalidad puede y debe cobrar en el territorio de su jurisdicción.

## CAPÍTULO III

### 3. La titulación supletoria

La propiedad es uno de los derechos reales más perfectos creados por el hombre en sus relaciones de dominio y en tal virtud, ocupa un lugar preeminente en el mundo jurídico privado.

La carencia de título de muchas personas para acreditar su derecho o dominio sobre las cosas, especialmente bienes inmuebles, da lugar a que recurran a medios especiales con el objeto de justificar su derecho, tal es el caso de la titulación supletoria, por ser un hecho demasiado general la falta de título que tiene muchos para acreditar su dominio, lo que hace desmerecer mucho a la propiedad, la que aparece sospechosa e insegura y como consecuencia carente de valor.

#### 3.1. Definición

La titulación supletoria es un proceso que para entenderlo de mejor manera se debe partir de la figura legal que en el derecho civil guatemalteco es conocido como usucapión, siendo esta un modo de adquirir la propiedad o el dominio de los demás derechos reales, por posesión continua de alguna cosa durante el tiempo que la ley determine y con ánimo adquisitivo.

El término usucapión es la castellanización del equivalente latino *usucapio*; mediante este último se designaba en el derecho romano el modo de adquirir la propiedad por la posesión de los bienes durante determinado tiempo y con los demás requisitos exigidos por la ley.

La usucapión es una institución propia del derecho civil, cuya existencia es anterior a las XII tablas. Permitía la adquisición de los bienes inmuebles mediante su posesión por dos años y de los bienes muebles durante un año.

Arias Ramos, dice que junto a la usucapión civil que solo surtía efectos entre ciudadanos romanos y no valía más que respecto de cosas susceptibles de dominium ex iure quaritium, coexistió la llamada praescriptio o exceptio longit defenza que los pretores concedieron a los particulares en situaciones análogas a los supuestos de usucapión, cuando se trataba de fundos provinciales que no podían ser objeto de dominium.

En estos casos se concedía al poseedor que hubiera tenido el inmueble por más de 10 o 20 años, según se tratase de moradores o no de la misma ciudad o provincia, que pudiera oponer una exceptio o prats criptio contra quien le demandase pretendiendo tener señorío sobre el fundo con base en los que se llamaba propiedad provincial. Como se exigió para proteger esa posesión los mismos requisitos que se exigía para la usucapión, la diferencia entre ambas instituciones se redujo al tiempo y clase de cosas que se protegían mediante cada una.

En la época Post Clásica se mantuvo también una forma extraordinaria de adquisición de la propiedad mediante la posesión. Esta fue una consecuencia de la disposición del emperador Teodosio, según la cual todas las acciones pierden su eficacia si no se ejercitan dentro de un plazo máximo de 30 años. Por consiguiente, un poseedor podía oponer a la acción reivindicatoria en tal caso, la excepción de prescripción de la acción deducida y Justiniano transformo en adquisitiva esta prescripción, declarando que el poseedor adquiriría el dominio en tales circunstancias con independencia del justo título y siempre que hubiera tenido buena fe en el momento de iniciación de la posesión.

“todas las definiciones de la usucapión, tanto antiguas como modernas, el núcleo de las mismas lo constituye la obligada referencia a la posesión continua por el tiempo necesario para prescribir y de allí que las definiciones actuales disten poco de la del jurisconsulto Modestino, con base en la cual puede decirse que usucapión, es el modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales, por la posesión a título de dueño por el tiempo exigido por la ley”.<sup>9</sup>

El Código Civil Guatemalteco de 1933, regulaba en forma conjunta la prescripción liberatoria y la adquisitiva y de esa manera en el Artículo 1038, establecía: Prescripción es un medio de adquirir el dominio de un bien o de liberarse de una obligación, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.

---

<sup>9</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 321.

El Código Civil, vigente no proporciona una definición de la usucapión, por lo que debe sujetarse a las orientaciones doctrinarias al respecto. Parece ser que la definición arriba transcrita es perfectamente aplicable dada la regulación que el instituto hace el Código Civil, agregando únicamente los términos y con los demás requisitos prescritos por la misma, para hacer referencia concreta a la llamada prescripción ordinaria que es la única que se acepta en el Derecho Guatemalteco.

En efecto, en numerosos códigos extranjeros francés, español, argentino, mexicano, se regulan dos modalidades de prescripción adquisitiva: La llamada ordinaria, que produce el dominio mediante la posesión de 10 a 20 años generalmente según sea entre presentes o ausentes y que requiere de justo título y buena fe, además de las cualidades de la posesión y la prescripción extraordinaria, llamada treintaria en el derecho francés, que hace producir el dominio aún sin justo título ni buena fe, por la posesión del inmueble o derecho real durante un plazo de treinta años.

Ambas tienen origen histórico en la usucapión y en la prescripción del derecho romano respectivamente y la segunda como se dijo, no se acepta ni regula en el Código Civil Guatemalteco.

En cuanto a la utilidad y fundamento de la prescripción adquisitiva, salvando la referencia extensiva que el emperador Teodosio, hace a la posesión de 30 años: “la prescripción adquisitiva es una institución de mayor utilidad social”.<sup>10</sup>

Suponiendo que procedía la reivindicación de un inmueble, su poseedor se ve en necesidad, para conservarlo, de probar su derecho de propiedad; él lo hará presentando su título, pero esto no es suficiente; el poseedor deberá probar también el derecho de propiedad de enajenación, porque de acuerdo con el principio de que nadie puede transmitir un derecho mejor que el que por sí mismo tiene, si este último no hubiese sido propietario, tampoco hubiera podido transmitir al poseedor una propiedad que no tenía.

El poseedor deberá probar igualmente, por análogas razones la propiedad de la persona que había transmitido el inmueble a su enajenante y así sucesivamente en el orden del tiempo, hasta llegar a los tiempos más remotos, en los cuales se pierde el hilo y la cadena de todas las adquisiciones.

Se comprenden fácilmente las graves dificultades de esta prueba y se comprenden también la inseguridad de esta situación crearía para la propiedad inmueble, porque bastaría que, en la cadena de los antecesores, hubiera una sola falla, por remota que fuese, para que el derecho del poseedor actual quedase perjudicado; uno solo de los

---

<sup>10</sup> Salvat, Raymundo M. *Tratado de derecho civil argentino*. Pág. 735.

antecesoros o causantes que no hubiere sido propietario y el poseedor actual no lo sería, por aplicación del principio antes enunciado.

Con la prescripción adquisitiva todos los inconvenientes desaparecen y la prueba que el poseedor debe rendir se simplifica, a él bastará probar que él y sus causantes se encuentran en posesión desde treinta años y todo habrá concluido.

La prescripción adquisitiva sirve en este caso para evitarle al poseedor la necesidad de una prueba llena de dificultades y expuesta a todos los peligros; ella funciona como medio de prueba y como título de propiedad a favor del verdadero propietario.

Es evidente que no toda posesión confiere al poseedor el derecho de adquirir el dominio por usucapión. Desde el derecho romano hasta el derecho actual, posesión útil para prescribir debe cumplir ciertas exigencias, que se mantienen continuas en el proceso histórico de la institución y conserva también su similitud en el moderno derecho comparado. El Código Civil actual, lo mismo que en el anterior, dichas exigencias están constituidas por los requisitos de que la posesión se tenga en concepto de dueño, con justo título y de buena fe, que sea, además, continúa, pública, pacífica y por el término señalado en la ley.

La necesidad de la concurrencia de las características legales señaladas, en el fenómeno posesorio, para que pueda producir la adquisición del dominio o derecho real de que se trate, está actualmente prescrita en los Artículos 617 y 620 del Decreto Ley 106: La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe

lo contrario. Solo la posesión que adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio, se necesita que este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado por la ley.

Tal como describe el Artículo 617 del Código Civil, uno de los requisitos de la posesión apta para usucapir es que se adquiera y disfrute en concepto de dueño, de conformidad con dicha disposición, no basta la existencia del animus domine durante el aprovechamiento de la cosa, sino que es necesaria su concurrencia desde el acto mismo de la adquisición y que igualmente, tampoco es suficiente que dicho requisito se cumpla en el momento inicial, sino que se mantenga durante el transcurso de la relación posesoria. El aspecto de la exigencia del animus domine desde el momento de adquisición de la cosa, se entronca con el del cambio de título.

Para que la adquisición se produzca en concepto de dueño, dice la Doctrina Española, es necesario remitirse al título mediante el cual se haya entrado en la posesión de la cosa que tiene que ser de los que por su misma naturaleza llevan aparejada la transmisión del dominio a titularidad de derecho real de que se trate. Con relación a dicha cuestión, el Código Civil, tal como se describe en el Artículo 617, está el concepto de dueño, tocará a quien interese destruir el efecto de esa presunción legal, probar la inexistencia de título en el poseedor, o que el asistente le da únicamente carácter de poseedor en precario.

El concepto de poseedor precario, según Diego Espín Cánovas, es distinto en el derecho romano y en el moderno. En aquel se refería al que recibía una cosa con la obligación de devolverla en cuanto se le reclamase su dueño; de manera que no se extendía precariamente la posesión del que tenía un bien en virtud de un derecho, aunque reconociese el dominio del mismo en otra persona. Por obra de flotadores y romanistas, afirma, el concepto es amplio, para abarcar a los que se encontraban en el segundo de dichos casos, de manera que, en el derecho actual, se entiende como precaristas, como resultado de la indicada evolución, al arrendatario.

Con relación a este aspecto de la precariedad se plantea el problema del cambio inversión del título de la posesión. O sea, determinar si quien entró a poseer inicialmente en nombre ajeno puede convertirse en poseedor para sí mismo, a efecto de estar en aptitud de usucapir. Los autores son acordes en aceptar que nadie puede cambiar por sí mismo la causa de su posesión, porque, como dice Rugiero, citado por “no servirá de nada el tener la intención de hacer la cosa como propia, porque este animus es inconciliable con el título que las obliga a restituir”.<sup>11</sup>

Si al poseedor en nombre ajeno le fuere lícito mediante un simple acto de volición interna, transformar en posesión verdadera y propia la posesión precaria, se abriría la puerta a las más inicuas explicaciones, no pudiendo aquel en cuyo nombre se posee reconocer mal animus y oponerse a él. Es pues la condición precaria de naturaleza perpetua dura en tanto subsiste la obligación de restituir.

---

<sup>11</sup>Puig Peña, Federico. *Compendio de derecho civil español*. Pág. 279.

El Código Civil aborda el problema en los Artículo 646: “El que posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión” y el Artículo 647: Se dice mudada legalmente la causa de la posesión cuando el que poseía a nombre de otro comienza a poseer legalmente a nombre propio; pero en este caso, la prescripción no corre si no desde el día en que se haya mudado la causa.

Cuando el Código Civil exige que el que posee a nombre de otro comienza a poseer legalmente a nombre propio, requiere necesariamente la producción de un acto jurídico por el que, mediante la concurrencia de voluntades del verdadero poseedor y del precarista o de éste y un tercero, el poseedor hasta entonces adquiere en posesión no precaria la cosa para sí, de manera que siendo su posesión a partir de entonces ánimus domine devenga apta para usucapir.

Cuando se habla de justo título se dice: “título en general es causa o razón que justifica una cosa, y en el sentido que aquí interesa es aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad, o no adolece de algún defecto que lo ha impedido”.<sup>12</sup>

El título como tal debe reunir las siguientes condiciones: a) Que sea Justo; b) Que sea verdadero; c) Que sea válido; d) Que sea probado.

---

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág. 291.

a) Que sea justo: Deberá entenderse justo título el que legalmente basta para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trata.

b) Que sea verdadero: Es decir, que no sea simulado, que realmente exista.

c) Que sea válido: Se debe rechazar un título que no lo sea, ya sea por de facto o por otras circunstancias como incapacidad, la ilicitud de la causa que producen una invalidez de este orden.

d) Que sea probado: Es decir el justo título no se presume nunca. El justo título para la usucapión determina el Artículo 621 del Código Civil: Es justo título para la usucapión, el que, siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación. El justo título no se presume nunca, es decir, puede constar en documento privado, acta notarial faccionada por el alcalde municipal o en declaración jurada en escritura pública, por lo que la persona que tiene la posesión del bien inmueble tiene que presentarlo para saber de qué persona obtuvo dicho bien inmueble, para iniciar el trámite de titulación supletoria.

Esta disposición es reproducción del Artículo 1053 del Código Civil anterior, con la única diferencia de que este no empleaba el término usucapión, sino el de prescripción. La definición jurídica de justo título está perfectamente elaborada en la doctrina: "se llama justo título el acto que tiene como finalidad la transmisión de la propiedad o del

derecho real que se trata de prescribir, y que la hubiere transmitido efectivamente si hubiera sido celebrado por el verdadero propietario”.<sup>13</sup>

“el título en general es la causa o hecho en virtud del cual adquirimos un derecho, como la compra, el legado, el arrendamiento, el comodato. Si en virtud de esa causa se transfiere la propiedad, el título se llama traslativo de dominio como los dos mencionados primeramente y si solo se adquiere el uso, la posesión u otro derecho restringido de la cosa, como en los dos últimos, el título no es traslativo de dominio”<sup>14</sup>.

El título de dominio, para el efecto de aplicarlo en la prescripción se divide en:  
verdadero, colorado y putativo.

Es verdadero, el que sí es traslativo de dominio y procede de personas capaces de adquirirla, de suerte que en realidad basta para transmitirla y de hecho se transmite. La venta de una casa hecha por una persona capaz a otra que tiene capacidad legal para comprar es un título verdadero.

Título colorado, es el que tiene todos los colores y apariencias de verdadero, esto es, que en sí es traslativo de dominio; pero, por falta de derecho o, de capacidad en la persona de quien procede, no lo transmite, es decir, hay una circunstancia que lo hace ineficaz por sí solo para la transmisión. El legado hecho por una persona que no tenía la propiedad de la cosa legada; la venta que hace un individuo de una cosa que es

---

<sup>13</sup> *Ibid.* Pág. 205.

<sup>14</sup> Fernando, Cruz. *Instituciones de derecho civil patrio.* Pág. 290.

ajena, son títulos colorados; en sí son traslativos del dominio y si provinieran del propietario, esto es, a no mediar una circunstancia extraña al título, se adquiriría en virtud de ellos.

Es Putativo, "el título que por error se cree que existe, no existiendo en realidad; como si alguno cree que alguna cosa que tiene en su poder le ha sido donada o que la ha comprado, cuando solo se le dio prestada o en usufructo; o no sabe que fue revocado el testamento por el cual se le legó"<sup>15</sup>. Nos da una idea clara de lo que es un título de propiedad en general.

En la exposición de motivos del actual Código Civil, se asienta: La posesión debe proceder desde luego de un hecho o acto jurídico que le sirva de causa y que legalmente se transmita el dominio, como sería la compraventa, la permuta, la adjudicación en pago, la donación y la accesión hereditaria. La ocupación a título legal de adquirir la propiedad del inmueble, aunque estos se posean por más de diez años, pues los bienes de esta clase que no pertenezcan a personas individuales o jurídicas son nacionales y su adquisición está sujeta a lo dispuesto en el código respectivo.

Existe un acuerdo general sobre que el acto jurídico que configura el justo título debe ser por su misma naturaleza traslativo de dominio, como lo que se indica en el párrafo transcrito o traslativo de la titularidad del derecho real de que se trate; pero en todo

---

<sup>15</sup> Ibid. Pág. 345.

caso los actos jurídicos que carezcan de esa finalidad, nunca pueden ser justo título de la posesión que la haga útil para usucapir, arrendamiento, comodato, depósito, etc.

La razón de ser de la prescripción adquisitiva es subsanar el vicio consistente en la condición de no propietario del enajenante y son indiferentes para la existencia del justo título los vicios que pudieran afectar el título de este, puesto que el poseedor invoca como fundamento de su posesión es el justo título suyo, no el de su causante y aun cuando tuviera conocimiento de dichos vicios, ello daría lugar a mala fe en la adquisición, para impedirle que tuviera un título por sí mismo.

Además del justo título, se necesita de la buena fe, para que pueda darse la usucapión ordinaria. Deberá entenderse por buena fe, la conciencia del poseedor de que no lesiona el derecho de nadie, por creer que su adquisición es verdadera. Este elemento fundamental, consta de dos aspectos: uno positivo y otro negativo.

El positivo consiste en la creencia de que la persona de quien el poseedor recibió la cosa era dueña de ella y por tanto podía transmitirse su dominio y el negativo que es la ignorancia de que en el título existiera vicio que lo invalidara.

El Código Civil se refiere a este requisito de la posesión en sus Artículos 622 y 628, que respectivamente establecen: La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

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.

El primero de dichos Artículos se refiere específicamente a la posesión que tiende a la adquisición del dominio a través de la prescripción positiva; mientras que el segundo alude a la buena fe que se exige para que la posesión en general produzca determinados efectos según que concurra o no dicha circunstancia; derecho a frutos, gastos, retención, mejoras.

En cuanto al problema de la prueba de la buena fe hay consenso generalizado en el sentido de que esta se presume y por consiguiente, la mala fe debe ser probada por quien tenga interés en alegarla. Otro requisito que la ley exige para que la posesión contenida en el Artículo 630, del Código Civil, se concluya que la posesión se ejercita de manera continua en el Derecho Guatemalteco, cuando la cosa poseída no se abandona por períodos de tiempo superiores a un año que es el lapso más allá del cual la ley establece discontinuidad en el derecho posesorio.

Efectivamente la mencionada disposición legal asienta que existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, antes, cuando expresa o tácitamente se manifieste la intención de no conservarla. De manera, que la discontinuidad resulta ser una causa de interrupción de la prescripción, que la ley, tal como lo entiende la doctrina francesa e italiana con relación a sus respectivas legislaciones, hace depender de un motivo legado a la voluntad del

poseedor; implica una actitud pasiva, negativa de éste, o bien una exteriorización de su ánimo de desentenderse de la cosa.

El término señalado por el Código Civil, en el citado Artículo 630, es el mismo que el Código Procesal Civil y Mercantil, fija para la caducidad de las acciones posesorias y nos parece que la razón estriba en que, en ambos casos, transcurrido el tiempo la posesión se ha perdido, por lo que en el caso de readquirirse para los efectos de la usucapión deberá comenzarse de nuevo a contar el tiempo necesario.

Siendo la discontinuidad una de las llamadas por la ley causas de interrupción de prescripción, según el Artículo 653 del Código Civil: la prescripción se interrumpe:

a) Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho durante un año.

b) Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria salvo si el acreedor desistiere que la acción intentada o el acto judicial se declara nulo.

c) Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente de palabra o por escrito, tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

El inciso primero del Artículo anterior se refiere también a un supuesto de pérdida de la posesión, pero aquí a diferencia de lo que ocurre en las posibilidades contempladas en

el Artículo 630 del Código Civil, la causa de la desposesión radica en un hecho ajeno externo a la voluntad del poseedor consiste en el apoderamiento de la cosa por un tercero, con violencia o sin ella.

La ley establece que es posesión la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos y clandestina la que se ejerce ocultándose a los que tienen derecho para oponerse a ella. La clandestinidad es un vicio de la posesión que impide la adquisición el dominio por usucapión y es en este orden en donde dicha circunstancia produce sus efectos más importantes.

Preceptúa el Artículo 631 del Código Civil: es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel, doctrinariamente se identifica a la coacción material con la fuerza y a la coacción moral con la intimidación, ante lo cual por exclusión será pacífica la posesión siempre que no ocurran en ellas las circunstancias a que se refiere el artículo citado.

La ley abarca los hechos ejecutados directamente contra el poseedor, o contra los que tienen la cosa en su nombre y en lo que respecta al sujeto activo de la violencia, la doctrina abarca, tanto el caso en que obra por sí el directamente interesado en adquirir la posesión, como en que actúa a través de terceros agentes o ejecutores suyos. La violencia, como clandestinidad, es estimada también un vicio transitorio, cuya desaparición hace útil para prescribir la posesión posterior.

El término de la posesión para que pueda usucapirse el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles es diez años, conforme a lo establecido por el Artículo 651 del Código Civil, el cual establece: salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquieren por prescripción, por el transcurso de diez años, los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.

Como efectos de la usucapión se puede decir que, mediante la usucapión se produce la adquisición del dominio o de la titularidad del derecho real que ha poseído.

Por lo anterior, se puede concluir en una definición de titulación supletoria así: Es el mecanismo legal que tiene una persona al poseer un bien inmueble que carezcan de título inscribible en el Registro de la Propiedad, pueda solicitar el trámite ante el juez de primera instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre el inmueble, cumpliendo con las condiciones, que la propiedad sea adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el plazo de 10 años.

La definición establecida deviene de los preceptos legales establecidos en el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria y el Código Civil, toda vez que ninguna de las leyes mencionadas, proporciona una definición, en consecuencia, una integración de las mismas permite otorgar una luz legal para formarnos una idea de dicho proceso.

### **3.2. Regulación legal en otros países**

La prescripción regulada en el Código Mexicano y al igual que las Leyes Guatemaltecas requiere de un tiempo de posesión para iniciar diligencias que permitan adquirir la propiedad de los bienes inmuebles, los preceptos legales ordinarios de Francia, España y Argentina regulan dos modalidades de prescripción adquisitiva: a) La llamada ordinaria, que produce el dominio mediante la posesión de 10 a 20 años, generalmente según sea entre presentes o ausentes y que requiere de justo título y buena fe, b) la prescripción extraordinaria, que hace producir el dominio aún sin justo título ni buena fe, por la posesión del inmueble o derecho real durante un plazo de 30 años.

### **3.3. Análisis jurídico de la titulación supletoria en Guatemala**

La Ley de Titulación Supletoria contiene el trámite de las diligencias que tienen por objeto la obtención del título supletorio que otorga a los legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios sobre ellos, en consecuencia su trámite debe realizarse ante el juzgado de primera instancia del lugar en el cual se encuentra ubicado el bien inmueble, ello según lo establece el Artículo uno del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

En consecuencia, el solicitante deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio durante un período no menor de diez años, requisitos que en la parte práctica se han desvirtuado, toda vez que la misma ley flexibiliza la situación y también que se pueda agregar el tiempo de los antecesores, lo cual facilita su trámite, en virtud que con una declaración jurada se establece la posesión de los inmuebles.

La solicitud de titulación supletoria, únicamente la pueden solicitar guatemaltecos, se entiende por guatemalteco natural al nacido en la República de Guatemala, a lo que la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 144 reconoce actualmente como guatemalteco de origen. Son guatemaltecos de origen, los nacidos en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero. Se exceptúan los hijos de funcionarios diplomáticos y de quienes ejerzan cargos legalmente equiparados. A ningún guatemalteco de origen, puede privársele de su nacionalidad.

La titulación supletoria fue creada para legalizar la propiedad de terrenos no mayores de una caballería, sin embargo, dicho objetivo se desvirtuó en la década de los años 1980, miembros del ejército nacional, utilizaron este instrumento legal para registrar grandes cantidades de terrenos, por lo cual fue necesaria la reforma al Artículo uno de dicha ley, que anteriormente las diligencias de titulación supletoria se podían iniciar en cualquier juzgado de primera instancia civil del país.

La ley de titulación supletoria ordena notificar a todos los colindantes del terreno que se pretenda titular con el fin de garantizar la tenencia de la tierra y que no se perjudiquen intereses de terceros, asimismo debe darse audiencia a la municipalidad del lugar en el cual se encuentre el terreno, ya que es el ente estatal que puede dar fe de la tenencia de la tierra por el solicitante, además ordena publicar edictos en el Diario de Oficial de Centro América, a lo cual resulta innecesario ya que es un diario que no tiene circulación al público y por lo mismo pierde el sentido para lo cual fue creado.

También se le corre audiencia a la Procuraduría General de la Nación, para establecer sino se están afectando intereses del Estado que pueda afectar su soberanía. El informe que debe rendir la municipalidad del lugar no causa honorarios, sin embargo, en la realidad se cobran comisiones por la visita al inmueble y existen casos en los cuales los montos requeridos son elevados, convirtiendo dicho trámite en oneroso y de alto costo para los solicitantes.

Es de hacer notar que el Decreto número 12-2002, del Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal, establece en el Artículo 164 los requisitos para ser juez de asuntos municipales, que debe llenar los requisitos establecidos en la Ley de Organismo Judicial, en lo relacionado a los jueces de paz.

También el Artículo 165 del Código Municipal, indica el ámbito de competencia de dichos jueces municipales: El juez de asuntos municipales es competente para, conocer, resolver y ejecutar lo que juzgue: En su literal c) establece: De las diligencias

voluntarias de titulación supletoria, con el sólo objeto de practicar las pruebas que la ley específica asigna al alcalde, remitiendo inmediatamente el expediente al Concejo Municipal para su conocimiento y en su caso, aprobación. El juez municipal cuidará que en estas diligencias no se violen arbitrariamente las normas consuetudinarias cuya aplicación corresponde tomar en cuenta.

Esto significa que, el Código Municipal le otorga al juez de asuntos municipales realizar dichas diligencias de titulación supletoria, es decir recabar todas las pruebas. Lo que sucede es que no en todas las municipalidades del país existen jueces de asuntos municipales por lo que dichas pruebas las realizan los síndicos municipales.

La misma ley otorga facultad a las personas que se consideren afectadas en la tramitación de las diligencias de titulación supletoria para que puedan oponerse, ante lo cual el juez que conoce el caso suspenderá el trámite y pondrá razón en autos y dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en el plazo de 30 días. Al no existir controversia alguna en la tramitación de la titulación supletoria, el juez de primera instancia civil dictará un auto de aprobación, con el cual se podrá inscribirlas sin embargo dentro del plazo de 10 años podrá revisarse dichas diligencias ya sea a instancia de parte o de la Procuraduría General de la Nación.

Por lo anterior se concluye que, las diligencias de titulación supletoria son un instrumento eficaz para lograr acreditar la propiedad de los bienes inmuebles; sin embargo, su mal uso en Guatemala ha permitido que sea un instrumento mal empleado

y se ha prestado a realizar registros dobles porque existe deficiencia en el control de los registros en la propiedad de inmuebles.

### **3.4. Ventajas actuales del Decreto 49-79**

- Surge en determinado momento histórico como un mecanismo útil, que le permite al legítimo poseedor de un bien inmueble inscribir legalmente sus derechos posesorios.
- Garantiza mayor publicidad del trámite al establecer mayor número de publicaciones en el Diario Oficial; lo cual permite a los colindantes o a quien se considere con derecho a reclamar, tener más oportunidad de enterarse de la solicitud.
- Regula medios específicos de defensa en contra de resoluciones o diligencias en las que se haya infringido la ley o vedado un derecho.

### **3.5. Desventajas de la actual Ley de Titulación Supletoria**

Como toda normativa legal en Guatemala tiene aspectos muy importantes que son elementales mencionar, pero también tiene deficiencias que son oportunas es decir y sugerir entre esas posibles modificaciones que lleven el perfeccionamiento de dicho instrumento y que en el caso de la Ley de Titulación Supletoria, es un instrumento muy importante, sin embargo tiene deficiencias marcadas que no permiten su normal

desarrollo en el ámbito social del país, para lo cual se listan a continuación desventajas de la actual ley:

- a) Únicamente pueden tramitarse diligencias de titulación supletoria en los juzgados de primera instancia civil, cuando en la mayoría de casos dichos juzgados solo tienen presencia en las cabeceras departamentales.
- b) No existen elementos probatorios que permitan establecer la posesión legítima, continua, pacífica, pública y de buena fe, ya que debe además de la declaración jurada escucharse testigos idóneos que puedan aportar y sustentar dichos requisitos.
- c) Se ordena publicaciones en el Diario Oficial de Centro América, cuando dicho medio no tiene circulación pública, ante lo cual debe hacerse publicaciones en un diario de mayor circulación.
- d) Que el informe de la Procuraduría General de la Nación no tenga carácter de vinculante, permite que dicho informe no tenga sentido requerirlo.
- e) La multa impuesta cuando no procedan las diligencias de titulación supletoria, son irrisorios en consecuencia debe elevarse su monto para sentar precedentes y que no quiera engañarse la buena fe de los funcionarios judiciales.

g) No tiene sentido dejar 10 años para poder revisar las diligencias de titulación supletoria, ante lo cual debe sujetarse a un plazo de apelación del auto, para garantizar la propiedad de los inmuebles titulados.

h) Se ha cometido el error de proponer como experto medidor a personas empíricas no aptas y sin conocimiento alguno con relación a la agrimensura, por lo que debe ser necesario un Ingeniero colegiado.

i) La actual Ley de Titulación Supletoria no contempla dentro de los requisitos lo referente a un avalúo del bien inmueble que se pretende titular, por lo anterior el Estado de Guatemala deja de percibir impuestos, ya que el valor del bien inmueble es estimado, muy por debajo del valor real.

Las anteriores son desventajas que a criterio personal deben ser revisadas para una posible reforma a la actual Ley de Titulación Supletoria, que permita dinamizarla de una manera más eficaz, para que no se abuse de su uso o se preste para intereses distintos, en consecuencia, impulsar su reforma corresponde a la Universidad de San Carlos de Guatemala como ente con iniciativa de ley.

Una de las reformas significativas del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, está contenida en el Decreto 49-2005, en el cual se estableció que las diligencias de titulación supletoria deben ser tratadas en el juzgado de primera instancia civil, del lugar en el cual se encuentre ubicado el inmueble, toda vez que



antes de dicha Ley, la titulación supletoria podía plantearse ente cualquier juzgado de primera instancia del país, precepto legal que permitió inscribir inmuebles con ciertas anomalías, en claro perjuicio de terceras personas y del mismo Estado guatemalteco.



## CAPÍTULO IV

### 4. Procesos de jurisdicción voluntaria

En la actualidad los procesos de jurisdicción voluntaria han tomado mucha importancia, porque son diligenciados por el Notario y con la fe pública que ostenta los resuelve siempre y cuando no exista controversia, sin necesidad de un órgano jurisdiccional. Y como el tema que hoy nos atañe, competencia de los juzgados de paz del ramo civil para tramitar procesos de titulación supletoria, son diligencias que se inician unilateralmente, es decir por la parte interesada en registrar su bien inmueble, es un proceso que en sí mismo no es un juicio, durante su trámite no existe juego de dos partes contendientes, ya que la contención no existe.

Por lo tanto, la titulación supletoria se encuentra dentro de la jurisdicción voluntaria, y es así como lo considera la ley respectiva. Por lo que considero importante desarrollar y dar ideas generales sobre lo que es jurisdicción voluntaria.

#### 4.1. Definición

Antes de plantear una definición al respecto, es procedente analizar los antecedentes históricos de la jurisdicción voluntaria; tradicionalmente, su conocimiento ha estado

atribuido a los jueces, razón por la cual en sus orígenes fueron de conocimiento de los tribunales y en muchos países aún continúa de esta forma.

“Se debe también al Derecho Romano la inserción del notario en los actos de jurisdicción voluntaria; en efecto como producto de las confesiones prestadas por los demandados y para descargar el trabajo de los magistrados, nació el instrumento llamado ‘gerentigium’ o con cláusula ‘guarentigia’, y de esa manera el juez vino a erigirse en un ‘Iudice Chartulari’.<sup>16</sup>

Más tarde, la práctica de los procesos simulados ante juez pasó a la función del Notario, a quien se le atribuyó capacidad para la constitución de instrumentos con cláusula de garantía. De esa manera, la jurisdicción estrictamente judicial por virtud de un proceso de semántica jurídica pasó a ser compartida en el derecho notarial, pero en un plano de sustentación distinta, pues, aún muchos actos de jurisdicción voluntaria que deben ser de lógica competencia notarial siguen confiados a los jueces.

“A la jurisdicción contenciosa se la caracteriza particularmente por la existencia del contradictorio, o sea, la disputa de partes sobre determinado asunto, cuya resolución se persigue mediante la actividad de los órganos estatales, aunque afirma también, debe advertirse que aún en la jurisdicción contenciosa no existe siempre contradictorio como sucede en los casos de sumisión del demandado o en los juicios en rebeldía”.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Muñoz, Nery Roberto. *Jurisdicción voluntaria*. Pág. 2.

<sup>17</sup> Aguirre Godoy, Mario. *Derecho procesal civil de Guatemala*. Pág. 53.

“Por el contrario, lo que caracteriza a la jurisdicción voluntaria es la ausencia de discusión de partes y la actuación de los órganos del Estado, se concreta a una función certificante de la autenticidad del acto”.<sup>18</sup> Para algunos autores, denominar jurisdicción voluntaria no es el término más apropiado;

por ejemplo, Mario Efraín Farfán, propone que se le debe denominar jurisdicción no contenciosa o actos judiciales no contenciosos, derivado que en este tipo de procedimiento no existe contradictorio, ello como característica principal y fundamental de dicha jurisdicción toda vez que se lleva generalmente ante Notario, ya que es este funcionario quien se encarga de conocer, tramitar y resolver.

“Los primeros asuntos de jurisdicción voluntaria ante Notario en Guatemala fueron la declaración de unión de hecho ante Notario y el matrimonio notarial”<sup>19</sup>.

El estatuto de uniones de hecho, contenido en el Decreto 444 del Congreso de la República de Guatemala, se promulgó el 29 de octubre de 1947, en él se reguló y se permitió a las parejas que hicieran constar ante Notario su unión de hecho. Este Decreto fue derogado y actualmente tal regulación aparece en el Código Civil, Decreto Ley 106. Posteriormente, el seis de febrero de 1957 se emitió el Decreto No. 1145 del Congreso de la República de Guatemala, que facultó a los Notarios para celebrar matrimonios.

---

<sup>18</sup> *Ibid.* Pág. 85.

<sup>19</sup> Muñoz. *Op. Cit.* Pág. 18

La autorización de un matrimonio por Notario se encuentra como antecedente histórico en Francia en 1698, donde Enrique IV por el Edicto de Nantes, estableció que los no católicos podían contraer matrimonio de acuerdo con su secta. A raíz de esto el magistrado francés Gilbert Gaumin, contrajo matrimonio ante Notario por escritura pública, en la cual él y su esposa declaran contraer matrimonio y tenerse en lo sucesivo como marido y mujer. Este tipo de matrimonio se hizo popular y los no católicos se casaban ante Notario, se les llamó matrimonios a la Gaumine.

En Guatemala, los motivos para la inclusión de la figura del matrimonio civil en el Código Civil de 1877 fueron entre otros, para que los no católicos pudieran contraerlo, ya que antes sólo existía el matrimonio religioso. Desde luego hasta 1957 fue autorizado por Notario. Tanto en el caso de la unión de hecho como en el matrimonio civil, se modifica el estado civil de las personas, con lo cual los legisladores trasladaron a manos del Notario, declarar esta situación cuando voluntariamente se lo solicitaren los interesados.

Posteriormente, en 1963 con la emisión del Código Civil y Procesal Civil y Mercantil, se siguió regulando sobre estas figuras; el Código Civil sobre matrimonios, uniones de hecho e identificación de persona y el Código Procesal Civil y Mercantil, amplió el campo de acción del Notario en asuntos de jurisdicción voluntaria, regulando aspectos como:

- 1) El proceso sucesorio intestado y testamentario.
- 2) La identificación de tercero y la notoriedad, y

### 3) Las subastas voluntarias.

Nery Roberto Muñoz, expresa: “En todos los casos mencionados, los interesados tienen la facultad de acogerse a la vía judicial o extrajudicial”.<sup>20</sup> Esto es importante mencionarlo ya que si no existe controversia entre las partes no necesariamente tendremos que acudir a un juez.

Con la tramitación de la jurisdicción voluntaria se ha contribuido a descongestionar los tribunales de justicia convirtiendo la labor notarial en esencial para la aplicación de una justicia pronta y cumplida tal como lo estipulan los postulados de justicia, por ello es importante analizar la conveniencia de la jurisdicción voluntaria en Guatemala.

Con lo expuesto, se puede definir la jurisdicción voluntaria, “como: La que el juez ejerce sin mayores solemnidades, sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre las partes, es decir, que la idea sigue ajustándose al principio romano, en cuanto no exige que la cuestión se resuelva por una sentencia en sentido estricto, sino por un mero reconocimiento de derecho”.<sup>21</sup>

“Es por esta naturaleza que el Estado atribuye, mediante ley, una cierta jurisdicción a los Notarios, dado que por su función de dar fe pueden imprimir su ministerio a aquellos actos en los que precisa sólo de certificar la existencia de derechos sin contención”.<sup>22</sup>

Tomando en cuenta la citada definición, se desprende que en Guatemala los casos que

---

<sup>20</sup> *Ibid.* Pág. 5.

<sup>21</sup> *Ibid.* Pág. 68.

<sup>22</sup> *Ibid.* Pág. 2.



se tramitan en jurisdicción voluntaria en ninguno de ellos se dicta sentencia, sino un auto en el cual se declara el derecho que solicita la parte interesada, ya que una característica principal de este tipo de procedimiento es que se carece de contradictorio, y por ello es lo esencial de su rapidez en su resolución.

#### **4.2. Análisis doctrinario y jurídico de la jurisdicción voluntaria**

La jurisdicción voluntaria para su aplicación tiene fundamento legal y doctrinario, parte de la base de los principios que lo auxilian, siendo ellos: a) De forma; b) De intermediación; c) De rogación; d) Del consentimiento; e) De seguridad jurídica; f) De autenticación; g) De fe pública; h) De publicidad.

a) De forma: Es un principio del derecho notarial que nos indica el camino a seguir dentro del proceso.

Nery Roberto Muñoz, indica: Se ha dicho que el Derecho Notarial es un derecho de forma, que nos indica el procedimiento a seguir cuando estamos documentando. “Este principio propio se aplica en los asuntos en los cuales hay que documentar ya que debemos siempre seguir una forma determinada al redactar actas notariales y resoluciones notariales, estas últimas, aunque son de redacción discrecional, tienen requisitos mínimos y un orden lógico”.<sup>23</sup> En consecuencia, todos los instrumentos

---

<sup>23</sup> *Ibid.* Pág. 7.

públicos deben cumplir con formalidades que la misma ley regula, tanto para su uniformidad como para mantener la esencia de los mismos.

b) De intermediación: Este principio nos indica que el Notario debe estar forzosamente con los requirentes para dar fe de lo que está realizando.

Nery Roberto Muñoz, expresa: "En todos los asuntos de jurisdicción voluntaria el Notario debe estar en contacto directo con los requirentes o solicitantes, con los hechos y actos que se producen dando fe de ellos".<sup>24</sup> Este principio fundamental para la jurisdicción voluntaria toda vez que contribuye para que los solicitantes estén completamente seguros de los actos a realizar, por lo tanto, dicha función es indelegable.

c) De rogación: Es un principio fundamental en donde el Notario debe de ser solicitado por la parte interesada para determinado asunto.

Nery Roberto Muñoz, indica: "La rogación es un principio esencial para que se ponga en marcha la actividad notarial, si no hay rogación, no hay intervención judicial o notarial, dichos funcionarios no actúan de oficio".<sup>25</sup> Este principio se transforma en plantear la necesidad que surge para la iniciación de una diligencia voluntaria, porque

---

<sup>24</sup> **Ibid.** Pág. 7.

<sup>25</sup> **Ibid.** Pág.8.

las mismas son unilaterales y por lo tanto debe haber el requerimiento previo para su iniciación.

d) Del consentimiento: Es un principio del Derecho Notarial, en donde el interesado debe de estar de acuerdo con lo realizado por el Notario, esto lo hace estampando su firma en el documento faccionado.

Nery Roberto Muñoz, indica: “Este es un requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no existe el consentimiento, no debe haber actuación notarial. La ratificación y aceptación queda plasmada mediante la firma en el documento, siendo esta la forma de plasmar el consentimiento”<sup>26</sup>. Mediante la asesoría que recibe el solicitante puede encontrarse el deseo voluntario de la persona para la iniciación de la tramitación voluntaria, porque debe obtenerse dicho consentimiento libre de presiones, ya que inicialmente se presenta como inquietud de tratar de encontrar una solución a una problemática particular.

e) De seguridad jurídica: Es un principio del derecho notarial que indica que todo lo realizado por el Notario es cierto, por la fe pública que ostenta.

Nery Roberto Muñoz, indica: “Por la fe pública que tiene el Notario, los actos que por lo general que los documentos autorizados por Notario producen fe y hacen plena

---

<sup>26</sup> Ibid. Pág. 8.

prueba”.<sup>27</sup> Según el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil Dichos documentos pueden ser redargüidos de nulidad, este principio tiene vital importancia en la jurisdicción voluntaria toda vez que los notarios tienen fe pública, por lo tanto, sus actos tienen dicha credibilidad social y jurídica.

f) De autenticación: Es un principio del Derecho Notarial, en donde el Notario le da validez a todos los actos realizados, con su firma y sello. Nery Roberto Muñoz, indica: “La intervención y autorización del Notario, con la firma y sello registrados le dan autenticación a los actos que documenta”.<sup>28</sup> Es la llave principal que cierra un instrumento público y que lo hace especial por la calidad de la cual goza el Notario en Guatemala.

g) De fe pública: Es un principio del Derecho Notarial, que el Estado le otorga al Notario para poder actuar.

Nery Roberto Muñoz, indica: En definitiva: puede preceptivamente afirmarse que la fe pública: “es un principio real del derecho notarial, pues viene a ser como una parte de crédito que se necesita forzosamente para que la instrumentación pública sea respetada y tenida por cierta”.<sup>29</sup> Este principio en la actualidad a perdido su lugar debido a la mala práctica notarial y que ha ocasionado el desprestigio social del

---

<sup>27</sup> Ibid. Pág. 8.

<sup>28</sup> Ibid. Pág. 8.

<sup>29</sup> Ibid. Pág. 8.

Notario, pero debe quedar claro que la fe pública sustenta la labor del profesional, en consecuencia no debe hacerse mal uso de la misma.

h) De publicidad: Es un principio del Derecho Notarial, que nos indica que todos los actos realizados por el Notario son públicos y por lo tanto cualquier persona puede consultarlos.

Nery Roberto Muñoz, expresa: “Los actos que realiza el Notario son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona”.<sup>30</sup> Este principio tiene total aplicación en los asuntos de jurisdicción voluntaria ya que todo lo que se documenta y resuelve es público, teniendo el Notario la obligación de expedir testimonios o certificaciones de lo actuado, con la entrega de las copias a los interesados nace al mundo social el instrumento notarial, toda vez que servirá para difundir las actuaciones realizadas ante lo cual funciona como especie de auditoria social y que refrendan los principios ya mencionados.

Los procesos de jurisdicción voluntaria se encuentran regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil, específicamente en el libro cuarto, a partir del Artículo 401, estos procesos regulados en dicho cuerpo legal tienen la particularidad que se tramitan ante un juez y sin embargo no existe litis, por ello la importancia de denominarse jurisdicción voluntaria, ya que para su prosecución es necesario cumplir con los requisitos de

---

<sup>30</sup> *Ibid.* Pág. 8.

publicidad en los cuales los terceros deben enterarse del proceso radicado, no obstante a ello existe en ocasiones oposición ante lo cual deja de ser proceso voluntario y generalmente se transforma en un juicio ordinario, el cual se regula en el mismo Decreto Ley 107.

En la mayoría de procesos de jurisdicción voluntaria debe darse intervención a la Procuraduría General de la Nación, toda vez que al no existir litis, la institución está obligada a velar por los intereses del Estado guatemalteco, en consecuencia, su intervención es para verificar que no se lesionen intereses que puedan afectar al Estado y cuando ello ocurra debe pronunciarse al respecto para ventilar el proceso por la vía que corresponda.

Así también, las publicaciones que se hacen tanto en el diario oficial como en los de mayor circulación tienen fundamental importancia, ya que por ese medio las personas que se puedan ver afectadas en sus intereses podrán oponerse a la radicación voluntaria y por ende se remite lo contencioso al juzgado correspondiente para su declaración por el juez competente.

### **4.3. Regulación legal en Guatemala**

Con el ánimo de encontrar la agilización de los procesos en nuestro país y ayudar a descongestionar los órganos jurisdiccionales se creó el Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, en la cual se le otorgo a los Notarios la calidad de auxiliares de los órganos jurisdiccionales, en consecuencia se les invistió de calidad para poder tramitar jurisdicción voluntaria, siempre que durante la tramitación no exista controversia, en el dado caso que ello se dé, debe remitirse el proceso a los tribunales competentes.

Para que pueda un Notario tramitar jurisdicción voluntaria debe existir consentimiento unánime de todos los interesados, ello con el fin de garantizar la agilidad en la tramitación del proceso, velando siempre porque se mantenga la imparcialidad en el asunto y que se beneficie los intereses de las partes.

El Decreto 54-77 en su Artículo dos, establece: Todas las actuaciones se harán constar en acta notarial, salvo las resoluciones que serán de redacción discrecional, pero debiendo contener, la dirección de la oficina del Notario. Los avisos y publicaciones deberán llevar la dirección de la oficina del Notario. Es de hacer notar que, la redacción de las resoluciones que el Notario realiza debe llenar los requisitos establecidos en el mencionado artículo, sin embargo, de conformidad con la Ley del Organismo Judicial, a dicha resolución debe agregarse formalidades que la ley no lo exige, pero que por supletoriedad debe llenarse.

En las diligencias voluntarias ante Notario debe tomarse en consideración que en algunos procesos es necesario concederle audiencia a la Procuraduría General de la Nación, dicho decreto se refiere al Ministerio Público, sin embargo, el Decreto dos del Congreso de la República de Guatemala, especifica que donde se mencione Ministerio Público, se entenderá que se refiere a la Procuraduría General de la Nación, como entidad encargada de velar por los intereses del Estado y que en consecuencia no se lesionen sus intereses, ante lo cual dicho dictamen debe remitirse al juzgado de primera instancia civil, para su tramitación y fenecimiento.

La ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria también faculta al Notario para que pueda tramitar los asuntos regulados en el Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, se establece también que los expedientes puedan tramitarse por la vía notarial y judicial, ante ello queda a discreción de los interesados para su impulso. Cuando se haga por la vía notarial y exista obligación de inscripción en los registros será suficiente la certificación notarial de la resolución fotocopia o fotostática de la misma.

El Notario tiene la obligación que, al concluir la tramitación de un expediente de jurisdicción voluntaria, debe remitirlo al Archivo General de Protocolos, sin embargo, no existe plazo para que el Notario cumpla con esa obligación, por lo que en consecuencia existen casos en los cuales no se cumple con lo estipulado en la ley.

Entre los asuntos que regula el Decreto 54-77, están: La ausencia, disposición y gravamen de bienes de menores incapaces y ausentes, reconocimiento de preñez o parto, partidas y actas del registro civil y patrimonio familiar.

Existe la jurisdicción voluntaria judicial, en la cual no existe litis, sino que el proceso es impulsado voluntariamente, sin la consecuente controversia que caracterizan a los procesos civiles, estos se encuentran regulados en el Decreto Ley 107, denominado Código Procesal Civil y Mercantil, en el libro IV, a partir del Artículo 401, establece el mencionado artículo que: La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas.

En la regulación voluntaria por la vía judicial se establece que se otorga competencia para conocer estos asuntos a los juzgados de primera instancia ante lo cual debe entenderse que se refiere siempre a los de materia civil.



## **CAPÍTULO V**

### **5. Derechos de posesión**

Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

A través de los avisos notariales y solicitudes de actualización de información catastral, se inscriben los nuevos derechos generados por compraventa, desmembraciones, unificación, donación, procesos sucesorios: intestados o testamentarios y permuta de predios en procesos de legalización.

#### **5.1. Etimología de la palabra posesión**

La etimología de la palabra posesión resulta ser incierta, debido que para algunos se deriva de sedere o del prefijo post, que significa sentarse o estar sentado; para otros deviene de positio pedium que significa posición de pie.

#### **5.2. Historia de la evolución del derecho real de posesión**

Dentro de la evolución histórica del derecho de posesión, se puede mencionar que este derecho se derivó de la búsqueda de protección al poseedor en el estado romano,

llamado ***Eger publicus*** quien entregaba a los particulares predios que para estos fueran cultivados a cambio de un pago, convirtiéndose estos en poseedores, pero que no se podían defender al momento de ser despojados; tal situación hizo necesaria la creación de una defensa especial que los defendiera de eventuales agresiones; esta protección que también fue incorporada al estudio como tutela, brindo a los poseedores del ***Eger publicus*** el inicio de la tutela posesoria.

El inicio del derecho de posesión en Guatemala, se encuentra en el primer Código Civil de 1877, que lo regulaba en el libro segundo, el cual resaltaba las cosas, el modo de adquirirlas y los derechos que las personas tenían sobre ellas; así también resalto tales derechos en el libro cuarto denominado la posesión y sus efectos; posteriormente, en 1933 fue modificado el Código Civil, el cual en su libro segundo, el derecho de posesión fue incluido bajo el título de los bienes, en esta ocasión se regularon los requisitos para llevar a cabo una posesión legitima, de buena fe, continua, pacifica, publica y con intención de tener la cosa como propia.

Actualmente, en el Código Civil de 1963, el derecho de posesión se encuentra regulado en el capítulo VII, título I del libro segundo titulado de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales.

### **5.3. Definición de la posesión**

La definición legal de la posesión se encuentra contenida en el Artículo 612 del Código Civil, el cual establece: es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

De acuerdo a la doctrina, se entiende el concepto de posesión en dos sentidos, el primero es de señorío o poder de hecho y el segundo como derecho o poder jurídico; tal como lo indica el autor Manuel Albaladejo: “el concepto de posesión no es algo puramente lógico que, construido abstractamente por la ciencia jurídica, deba ser admitido sin variación por todo derecho. Por el contrario, la idea que encierra la palabra posesión es una idea de derecho positivo, en el sentido de que cada ordenamiento puede concebir a su manera la figura de estudio”.<sup>31</sup>

### **5.4. Naturaleza jurídica del derecho de posesión**

- Teoría que mantiene que la posesión es un hecho: esta se basa en las condiciones materiales de los derechos, la cual tiene protección independiente, haciéndola válida y no como un derecho; considera la posesión como una simple apariencia.

---

<sup>31</sup> Albaladejo, Manuel. *Revista de derecho privado*. Pág. 588

- Teoría que mantiene a la posesión como un derecho: esta teoría estudia características esenciales del derecho, la protege jurídicamente, pues posee una relación en el ordenamiento jurídico, incluyendo las protecciones contra el propietario de la cosa.

- teoría que mantiene el hecho y derecho en la posesión; esta teoría define ambas características de la posesión, pues la considera tanto un hecho como un derecho. Pues el hecho se origina de circunstancias legales; así mismo, hay situaciones en las que se otorgan derechos como consecuencia de la posesión aun faltando el hecho mismo y en otros casos se otorga el hecho de la posesión, pero no los derechos que corresponderían.

Por lo anterior, es importante resaltar que, si se mantiene una relación material de la cosa, la posesión se convierte en un hecho, pero ésta conlleva consecuencias jurídicas convirtiendo el hecho en un derecho.

### **5.5. Elementos de la posesión**

- Corpus: es el conjunto de actor materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

- Animus: consiste en la actitud de adquirir la cosa permanentemente como titular de derecho susceptible de posesión.

## **5.6. La posesión como un derecho real**

Se define al derecho real como un poder jurídico de una persona sobre una cosa, reglado por un orden jurídico, en virtud del cual se puede obtener de ella todas o algunas de sus utilidades; por lo tanto, la posesión como derecho real es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa que posee.

## **5.7. Clases de posesión**

Se han estudiado diversas clasificaciones para el derecho de posesión, sin embargo, se resaltan las más importantes, siendo las siguientes:

### **5.7.1. Posesión natural y posesión civil**

La posesión natural es el disfrute de una cosa o de un derecho, la cual ejerce una persona; y la posesión civil, es igualmente el disfrute de la cosa o un derecho y a éste se le une la intención de hacer la cosa o derecho como propio.

El Código Civil establece en el Artículo 616: solo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de

los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales.

### **5.7.2. Posesión personal y posesión por otro**

La posesión personal es la que se ejerce por la persona quien tiene en su poderío el bien o el derecho, o por otro en su nombre.

### **5.7.3. Posesión de buena fe y posesión de mala fe**

La posesión de buena fe surge cuando se tiene la opinión de que el sujeto de quien se recibió la cosa es dueña de ella y poseía las facultades para transmitir su dominio. Éste se mantiene mientras los medios permiten al poseedor presumir, que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.

La posesión de mala fe es la que tiene una persona sin derecho y se encuentra obligada a la devolución del bien que ha poseído, así como también sus frutos, o el valor estimado en el momento que lo percibió o los debió percibir y a reconocer la pérdida o deterioro de la cosa, surgidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, excepto que pruebe la pérdida o deterioro se habrían causado, aunque la posesión la hubiere obtenido el propietario.

#### **5.7.4. Posesión inmediata y posesión mediata**

Este tipo de posesión surgió del derecho romano, en donde se puede observar a través de los estudios una progresiva espiritualización de la posesión de las cosas; que también se ve reflejada en el Código Civil alemán, el cual otorgó un concepto objetivo de la posesión, describiendo tan sólo a las cosas, creyendo necesario espiritualizar esa relación corporal de las cosas a través de la distinción entre la posesión mediata y la posesión inmediata.

Lo regulado por el Código Civil alemán establece que se entrega a otro la posesión de la cosa para que se le devuelva posteriormente; o sea el primero sigue siendo poseedor de la cosa, es decir, es una posesión inmediata. En cuanto a la posesión mediata, establece una distinción del poder indirecto a través de otro, que implica una espiritualización del concepto posesorio, ya que también el poseedor mediato es poseedor.

#### **5.7.5. Posesión discontinua y posesión continua**

Dispone el Artículo 630 del Código Civil, que existe discontinuidad en la posesión (posesión discontinua): cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla. La posesión continua: cuando no ocurren dichas circunstancias.

### **5.7.6. Posesión pacífica y posesión violenta**

El Artículo 631 del Código Civil define la posesión violenta, y la posesión pacífica, en los siguientes términos: 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. Se entiende por posesión pacífica: aquella en que no se presentan estas circunstancias.

### **5.7.7. Posesión pública y posesión clandestina**

Se encuentran reguladas en el Artículo 632 del Código Civil, la posesión pública: es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos; y la posesión clandestina: la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella. La posesión pública se ejerce generalmente de buena fe, cuando la cosa deviene de buena fe en poder del poseedor. La posesión clandestina, por regla general, se presenta cuando ilícitamente se adquiere una cosa.

### **5.7.8. Posesión registrada y posesión no registrada**

Esta distinción tiene importancia muy especialmente respecto a bienes inmuebles, de acuerdo con lo que establece el Artículo 633 del Código Civil. Existe posesión registrada cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme a lo

dispuesto en la respectiva ley; y posesión no registrada, cuando se posee un inmueble con los requisitos previstos en la ley, pero no se han iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial.

#### **5.7.9. Posesión individual o indivisa**

La posesión individual es aquella que sobre un bien o un derecho ejerce una sola persona; es el principio general que desarrollan las legislaciones. Posesión indivisa es la que ejercen a la vez varias personas sobre un mismo bien o derecho, sin que cada una pueda indicar que los posee todos; este concepto se encuentra regulado en el Artículo 638 del Código Civil.

#### **5.7.10. Cuasi-posesión y posesión civilísima**

La posesión en el derecho romano fue conocida con el nombre de cuasi-posesión; y se concretaba en aquella legislación única a los derechos de servidumbre, esta excepción alteró la propia naturaleza de la posesión romana, que era posesión de cosas. Los derechos incorporales, quedaban excluidos de la posesión, pero que no fuera poseído como derecho, cuando figuraba una cosa. Así apareció la cuasi-posesión, que quedó reducida a los límites expuestos.

La posesión civilísima se entendía como aquella posesión que se adquiría por ministerio de la ley, independiente del hecho material de la aprehensión y tenencia corpórea. Esta teoría tiene influencia en los Códigos Español y Francés.

## **5.8. Elementos formales de la posesión**

Para que la posesión sea otorgada en propiedad, es necesario que se cumplan ciertos requisitos que deben probarse, estos requisitos se encuentran establecidos en el Artículo 620 del Código Civil el cual regula: para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

### **5.8.1. Justo título**

Es por el cual se obtuvo la posesión del bien inmueble, es el motivo de la adquisición; como acto jurídico que sirve de origen y no el instrumento en el cual consta la existencia del derecho. Es justo título para la usucapón, el que, siendo traslativo de dominio, posee alguna circunstancia que lo hace ineficaz para confirmar por sí solo la enajenación.

### **5.8.2. Adquisición de buena fe**

Se tiene por la creencia de que la persona de quien se recibió el bien inmueble era dueño del mismo.

### **5.8.3. De manera continua**

El Código Civil en el Artículo 630: existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla y es continua cuando se ejerce sin intermitencia.

Asimismo, el Artículo 619 establece una presunción de no interrupción a favor del poseedor; resultando que: la posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión inmediata; pero la posesión actual no hace presumir la anterior. por lo tanto, este requisito se presenta por el tiempo sin interrupciones, siendo necesario que el poseedor hay estado en contacto con el bien y que se haya comportado como lo hace un dueño cuidadoso y diligente, que realiza actividades sobre el bien gozándolo de acuerdo con su particular naturaleza, haciéndola así un ejercicio de hecho constante.

#### **5.8.4. En forma pública**

Este resulta ser un requisito indispensable para el poseedor, pues cualquier persona puede apreciar que existe un tercero ejerciendo actos de propiedad sobre un bien, la propiedad puede desplazarse por efecto de la prescripción, pero no puede perderse simplemente, y como consecuencia a la reivindicación procede cuando no haya un poseedor que hubiera adquirido el dominio por usucapión. En todo caso la ley contiene todas las previsiones a fin de que la usucapión no se convierta en un despojo, pero si este derecho no se pide, éste prescribe.

El Código Civil, en el Artículo 632 establece: posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.

#### **5.8.5. Pacífica**

Con este requisito se pretende que el apoderamiento de la cosa no sea por la fuerza, o que se valga de una coacción injusta, obligando al poseedor a abandonar el bien para entrar otro en la posesión. El Código Civil en el Artículo 631 establece: es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de la coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel.

### **5.8.6. El tiempo regulado en la ley**

Respecto a este tema el Artículo 633 del Código Civil establece: tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

### **5.9. La usucapión como forma de adquirir la propiedad**

La usucapión se encuentra establecida en el Código Civil y en la Ley de Titulación Supletoria, así como también en la Constitución Política de la República de Guatemala; aunque en lo que respecta a la usucapión la regula con preceptos generales y no de manera específica en el Artículo 39; estableciendo que garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana; adicionalmente estipula que el estado garantiza este derecho y ordena crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, para el progreso individual.

El Código Civil establece en el Artículo 1501 la prescripción extintiva, negativa o liberatoria, que puede ser ejercitada como acción o como excepción para extinguir una obligación y ubica a la usucapión entre los modos de adquirir la propiedad, no obstante, en el desarrollo de la materia también la denomina prescripción.

De acuerdo con lo que establece la jurisprudencia guatemalteca, la usucapión se define como: la prescripción positiva o adquisitiva, que sirve para adquirir el dominio mediante la posesión como título legal. Corte Suprema de Justicia. Cámara Civil. **Recurso de Casación 125-2008 de fecha 14/08/2008**

#### **5.10. Diferencia del derecho de posesión y el derecho de propiedad**

La posesión es distinta a la propiedad, pues la posesión confiere al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla y disfrutarla; conjunto de derechos que en doctrina recibe el nombre de ius possessionis o derechos derivados de la posesión; mientras que la propiedad confiere al propietario el derecho de poseer la cosa, el bien o ius possidendi, pero además de este derecho el propietario tiene otros más, que le permiten disponer y gozar ampliamente del bien.

Al revisar los términos antes expuestos tales como la propiedad, dominio, posesión y tenencia; puede establecerse que cada uno tiene sus atributos propios que los hacen distintos, lo que es indudable, es que la tenencia es la que tiene menor fuerza legal, ya que se limita a un momento específico y el tenedor reconoce completamente la propiedad en poder de otra persona.

La posesión ejecutada cumple con los requisitos que la misma requiere y tiene como consecuencia jurídica la propiedad, siendo el derecho real por excelencia.



## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

A lo largo de la investigación, logró establecerse que los derechos posesorios, producto de titulación supletoria en el municipio de San Marcos, departamento de San Marcos; especialmente las medidas lineales y superficiales, no genera certeza ni seguridad jurídica debido a la falta de verificación o comprobación por parte de la Municipalidad.

Primero porque está regulado en la Ley de Titulación Supletoria.

Segundo la Municipalidad ejerce jurisdicción; y su informe es vinculante en el auto aprobatorio de titulación supletoria. evitando conflictos, revisión o nulidad.

La finalidad de la Ley de Titulación Supletoria es regularizar los derechos posesorios, faculta a la Municipalidad, corroborar datos reales de inmuebles, así otorgarles a los poseedores la protección y los derechos que la Constitución Política de la República de Guatemala y demás leyes del país garantizan.

Debido a la problemática anterior lo que se propone como solución es que la Municipalidad de San Marcos, midan los predios lo cual permitirá otorgar seguridad y certeza jurídica a los datos territoriales de los predios, en virtud de que el órgano jurisdiccional, toma en cuenta el informe vinculante de la municipalidad, y a la vez se protegerá el patrimonio de las personas.





**ANEXOS**



## ANEXO I

Cuadro estadístico: ingreso de expedientes de titulación supletoria en la Municipalidad de San Marcos, para practicar inspección ocular, correspondientes a los años 2015-2016

	Año 2015	Año 2016
Inspecciones Oculares	180	200

Este reporte nos indica el número de predios por año que están en proceso de registro en el municipio y departamento de San Marcos, de los cuales ninguno tiene la certeza jurídica en sus medidas lineales, como en su extensión, debido a que no practican la agrimensura, ya que la Municipalidad solo inspecciona la existencia del terreno, convalidando las medidas del escrito inicial.



**ANEXO II**  
**(Modelo de Acta de Inspección Ocular)**

**TÍTULO SUPLETORIO No. 12006-2017-00079**

**ALBA LETICIA GONZÁLEZ ROBLERO**

En el municipio de San Marcos, departamento de San Marcos, siendo las nueve horas, del día miércoles veintidós de marzo del dos mil diecisiete, constituidos en quinta calle Lotificación Primavera, acceso uno, uno guion ciento dos zona cinco del municipio de San Marcos, departamento de San Marcos, el Infrascrito Juez de Asuntos Municipales, Licenciado Tadeo de Jesús de León Sandoval, acompañado de su Secretaria Aura Anabella Aguilar Gómez, con el objeto de practicar la medición del inmueble que desea titular la señora **ALBA LETICIA GONZÁLEZ ROBLERO**, en cumplimiento del auto de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, dictado por el Juzgado de Primera Instancia Civil de esta ciudad de San Marcos, en lo que establece el artículo 8 de la Ley de Titulación Supletoria, procediéndose de la siguiente manera: PRIMERO: El Infrascrito Juez de Asuntos Municipales da fe de la existencia real del inmueble ubicado en quinta calle Lotificación Primavera, acceso uno, uno guion ciento dos zona cinco del municipio de San Marcos, departamento de San Marcos, siendo el mismo a que se refiere el presente expediente y que procediéndose a la medición del mismo está localizado dentro de las medidas y colindancias siguientes: **DESCRIPCION DEL INMUEBLE:** con una extensión superficial de **DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS**. NORTE: mide veintiséis metros colinda con propiedad del señor Ramírez Carrillo. SUR: mide veintiséis metros colinda con propiedad del señor Pablo Arturo López Méndez, calle adoquinada de por medio, que se ha respetado como derecho de vía. ORIENTE: mide diez metros colinda con propiedad del señor Jhony Cax Ramos, calle adoquinada de por medio, que se ha respetado como derecho de vía; y al PONIENTE: mide diez metros colinda con propiedad del señor Ovil Otoniel Pérez. El inmueble es de condición urbano, no tiene ningún tipo de construcción, cuenta con el servicio municipal de drenaje, tiene cultivo de maíz,



carece de servidumbres activas y pasivas, no cuenta con matrícula fiscal. SEGUINDO: se constató que los testigos propuestos llenan los requisitos que la Ley de Titulación Supletoria exige en el Artículo 8, inciso d), siendo los señores **JANIA LILIANA GONZÁLEZ ANGEL DE GÓMEZ Y VICTORIA NEMECIA BAMACA BAMACA**, quienes son vecinos residentes del lugar. TERCERO: no habiendo más que hacer constar se finaliza la presente, una hora después de su inicio, firmando en constancia los que en ella intervinieron. Damos fe.....

Lic. Tadeo de Jesús de León Sandoval

Juez de Asuntos Municipales

Aura Anabella Aguilar Gómez

Secretaria

Esta es un acta suscrita por el Juez de Asuntos Municipales, que contiene datos territoriales de la finca en proceso de título supletorio, así como datos generales del o los titulares, pero en unos de sus puntos contiene que se procedió a realizar la medición lo cual es falso porque solo miden un costado. según se pudo observar lo hacen únicamente en terrenos pequeños de una extensión en uno de sus costados que no mida más de 20 o 30 metros. Por lo que no genera seguridad ni certeza jurídica el mismo en cuanto a datos territoriales se refiere.



## **ANEXO III**

**(Modelo de Informe al concejo Municipal)**

**TÍTULO SUPLETORIO No. 12006-2017-00079**

**ALBA LETICIA GONZÁLEZ ROBLERO**

De conformidad con la resolución de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete, de ese tribunal a su cargo, dictada en las presentes Diligencias Voluntarias de Titulación Supletoria, seguidas por la señora ALBA LETICIA GONZÁLEZ ROBLERO.

- 1) De acuerdo al Acta de Inspección ocular adjunta, me constituí en el inmueble que motiva las presentes diligencias, comprobando así su existencia real e identificación precisa, así como las demás circunstancias requeridas por la ley de la materia, constado todo en la citada Acta.
- 2) La solicitante es dueña del inmueble que adquirió por compraventa que le hiciera a la señora Alfa Georgina Tesaguic González, y su posesión sobre el inmueble aunada a la de sus antecesores ha sido por más de diecisiete años, ejercida en forma pública, pacífica, continua, legítima, de buena fe y a título de dueño.
- 3) La solicitante no paga arbitrios municipales.
- 4) Tanto las diligencias de mérito, como el Acta de Inspección Ocular aludida y el presente informe, se remiten al Honorable Concejo Municipal, para su debido conocimiento y aprobación en Haz de Síndico Municipal, conforme lo establece la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79.

San Marcos, 22 de marzo de 2,017

Lic. Tadeo de Jesús de León Sandoval

Juez de Asuntos Municipales

Aura Anabella Aguilar Gómez

Secretaria



Este anexo es un ejemplo del informe que remite el Juez de Asuntos Municipales al Honorable Concejo Municipal, resultado de haber cumplido con la inspección ocular que ordena la ley en los predios en proceso de titulación supletoria, adjuntando el acta suscrita, un vez aprobado se remite al Juzgado de Primera Instancia Civil, para continuar con el trámite de registro, como ya se mencionó el informe no genera seguridad jurídica en cuanto a medidas se refiere por no verificar las mismas, lo cual puede ser objeto de nulidad o revisión por personas interesadas.



## ANEXO IV

### Decreto 49-79 Ley de Titulación Supletoria

**Artículo 1.-** “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”.

\* Texto Original

\* Reformado por el Artículo uno del Decreto 128-85 del Jefe de Estado [18-Dic-1985]

**Artículo 2.-** “Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva”.

**Artículo 3.-** “Queda expresamente prohibida la Titulación Supletoria de:

- a) Bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha. (una caballería);
- b) Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso. Conforme sus reglamentos y normas privativas, el Instituto Nacional de Transformación Agraria

resolverá el otorgamiento de títulos en las áreas a que se refiere este literal. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario;

- c) Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado; y
- d) Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas”.

**Artículo 4.-** “Una misma persona no podrá titular supletoriamente terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza esta ley”.

**Artículo 5.-** “Además de los requisitos señalados en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:

- a) Descripción del inmueble indicándose nombre y dirección, si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano;
- b) Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales; servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable;

c) Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;

d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad;

e) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;

f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y

g) Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble”.

**Artículo 6.-** “La primera solicitud de diligencias de titulación supletoria deberá ser firmada por el interesado; los memoriales subsiguientes podrán ser firmados por el solicitante, si no pudiere hacerlo, los firmará a su ruego otra persona o bien el Abogado director”.



**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; y

d) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente. No será necesaria la ratificación a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario”.

\* *Texto Original*

\* Reformada la literal a) por el Artículo dos del Decreto 128-85 del Jefe de Estado [18-Dic-1985]

**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 los requisitos que esta ley establece; 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 término establecido en el artículo anterior, sancionándose la demora injustificada con multa de diez a veinticinco quetzales, de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal”.

\* Texto Original



\* Último párrafo modificado por el Artículo uno del Decreto Número 60-82 del Presidente de la República.

**Artículo 9.-** “La persona que se considere afectada por las diligencias de Titulación Supletoria, podrá presentarse ante el Tribunal, oponiéndose. En este caso, el juez suspenderá el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días. Terminada la controversia podrá proseguirse las diligencias siempre que el fallo sea favorable al solicitante, incorporándose al expediente copia certificada del mismo”.

**Artículo 10.-** “Concluidas las diligencias el juez dará audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación”.

**Artículo 11.-** “El auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señala la Ley del Organismo Judicial, para las resoluciones judiciales, y además expresará:

- a) Nombres y apellidos de la persona solicitante;
- b) La identificación completa del inmueble cuya Titulación Supletoria se solicita, su extensión, colindancias; nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, si fuere pertinente, fecha y modo de la adquisición,

valor real en que fue estimado el inmueble y cuanto dato sea necesario para una plena identificación del bien;

c) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias; y

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

**Artículo 12.-** “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”.

**Artículo 13.-** “El que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que

induzcan a error. Además de la sanción dispuesta por el Código Penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales”.

**Artículo 14.-** “Mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el Artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o del Ministerio Público. La revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes y tendrá por objeto comprobar si en la tramitación de las diligencias de Titulación Supletoria, se cumplieron los requisitos establecidos por la ley”.

**Artículo 15.-** “La acción de nulidad de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la Titulación Supletoria de determinados bienes o en las cuales se haya violado la ley, podrá ejercitarse tanto por el Ministerio Público como por cualquier interesado.

El Ministerio Público deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se le presente, sin que sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso.

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

**Artículo 16.-** “En todo lo no dispuesto por la presente ley, serán aplicables las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil”.



## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS**

**Artículo 17.-** “Quedan derogados el Decreto 232 del Congreso y sus reformas, el Decreto 31-78 del Congreso y cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley”.

**Artículo 18.-** “Los tribunales resolverán las diligencias de Titulación Supletoria que con anterioridad a la vigencia de este Decreto se hubieren suspendido, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 176 de la Ley del Organismo Judicial, siempre que se cumpla con las normas de esta ley”.

**Artículo 19.-** “La titulación supletoria de bienes inmuebles poseídos por comunidades a que se refiere el Artículo 133 de la Constitución Política de la República de Guatemala, pendientes de resolución en los tribunales, continuarán su trámite hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, aplicándose a tales expedientes la presente ley, sin importar su extensión y siempre que no estén ubicadas en zonas expresamente prohibidas.

Esta disposición será aplicable a aquellos casos que se inicien, en tanto se emite la ley de carácter especial a que se refiere la misma norma constitucional citada”.

**Artículo 20.-** “El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial”.



## ANEXO V

### **Resumen de Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura. Decreto Gubernativo No. 1786**

Actualmente, esta ley sigue vigente desde febrero 1936, aunque su contenido se ha desplazado ya que el normativo solo contempla aspectos de esa época. Esta ley está integrada por 92 Artículos y en algunos de ellos se necesita una regularización para poder desarrollar satisfactoriamente todos los trabajos relacionados con la agrimensura. Sin embargo, existen artículos cuya vigencia permanece, entre ellos:

#### **Capítulo I: Preliminares del expediente. Artículos del 1 al 10**

En estos artículos se especifican los requisitos mínimos y necesarios para iniciar el trabajo de agrimensura y formar el expediente de medida legal, entre ellas:

- a. Las personas que pueden efectuar y revisar trabajos de agrimensura.
- b. Quienes pueden ser testigos de asistencia.
- c. Quienes reúnen calidad de colindantes.
- d. Describen la forma y anticipación con que deben ser citados tanto colindantes como autoridades.
- e. Describe el procedimiento a seguir cuando un colindante no pueda asistir personalmente.

## Capítulo II: Trabajos de campo. Artículos del 11 al 34

Se detallan los lineamientos que deben realizarse para efectuar de mejor manera los diversos trabajos de campo, los cuales se denotan así:

- a) Efectuar la inspección ocular del terreno.
- b) Realizar enlace topográfico de los mojones.
- c) Medición o levantamiento de linderos.
- d) Determinación de la meridiana astronómica.
- e) Medición de terrenos baldíos.
- f) Casos cuando existan discrepancias entre las partes.
- g) Equivalencias entre los sistemas de medición métrico y español.
- h) Elaboración de actas de reunión de colindantes, inspección ocular y actas del trabajo diario.

## Capítulo III: Trabajos de gabinete. Artículos del 35 al 42

En este capítulo se detalla la memoria de cálculos y de los aspectos técnicos sugeridos que se realizan en el trabajo de gabinete, fija límites de tolerancia para los errores cometidos durante el levantamiento topográficos y da reglas para su compensación.



#### **Capítulo IV: Del plano. Artículos 43 Y 44**

Proporciona los requisitos mínimos que deben observarse para la elaboración de los planos que representen gráficamente los resultados del trabajo realizado, reglamentando la escala en que debe ser dibujado, según su área.

#### **Capítulo V: Continuación del expediente. Artículos 45 y 46**

Se establece la obligación de presentar un informe que resuma el trabajo efectuado, las cuestiones suscitadas durante su desarrollo e indica que documentos son necesarios para completar el expediente.

#### **Capítulo VI: De la revisión. Artículos 47 al 59**

Indica las normas para la revisión de los trabajos de agrimensura como también especifica que se debe de hacer en los casos en que un Ingeniero tiene impedimento para efectuar la revisión e indica los documentos que debe conservar el revisor, determinando los casos en que:

- a) La medida se considera bien realizada.
- b) Proceda la revisión de campo.
- c) Cuando deba reprobarse la medida.



## Capítulo VII: Del amojonamiento. Artículos del 60 al 67

Norma lo relativo al amojonamiento, estableciendo la obligación de suscribir acta donde conste lo actuado y presentar informe a las oficinas correspondientes.

## Capítulo VIII: Arancel para trabajos de agrimensura. Artículos del 68 al 87

En esta sección se establecieron tarifas que se acordaron en aquella época. Hoy en día, parecen ser absurdas y que de alguna manera menosprecian el trabajo realizado por el Ingeniero. Los honorarios que perciban será los que libremente convengan o contraten los interesados.

## Capítulo IX: Disposiciones generales. Artículos del 88 al 92

Contempla las disposiciones que se establecieron previamente en los Artículos así como quién y dónde se debe publicar la nómina de los Ingenieros con número de colegiado activo.



## ANEXO VI

### **Resumen de Ley de Transformación Agraria. Decreto No. 1551 del Congreso de la República**

La Ley de Transformación Agraria fue creada para regir el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA), el cual en ese entonces tenía a su cargo planificar, desarrollar y ejecutar la mejor explotación de las tierras no cultivadas o deficientemente cultivadas, así como la modificación del medio agro-social. Esta ley está integrada por 246 Artículos y al igual que la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura Decreto Gubernativo No. 1786 se necesita una actualización entre sus artículos logrando así el Ingeniero realizar de mejor manera la práctica de la medida de la tierra y una regularización de tierras.

Por considerar que tienen una relación directa con las operaciones agrarias se realiza el resumen desde el capítulo IX en adelante, exceptuando el Capítulo XII ya que se trata de terrenos municipales y ejidales.

#### **Capítulo IX: Terrenos baldíos. Artículos del 158 al 163**

Detalla cómo hacer la medición de terrenos baldíos ordenados por el INTA, así como da la capacidad al Ingeniero de citar a los colindantes o representantes legales a presenciar los procedimientos agrarios. Determina la revisión del mismo y establece los requisitos para inscribir dichos terrenos en el Registro de la Propiedad de Inmueble.

## **Capítulo X: Excesos. Artículos del 164 al 175**

Define lo que se entiende como terreno en exceso, fijando requisitos para su adjudicación, avalúo e inscripción.

Establece cuando puede inscribirse la totalidad del exceso o bien los porcentajes del mismo que pueden ser inscritos, debiéndose practicar previamente el avalúo correspondiente.

## **Capítulo XI: Prescripción. Artículos 176 y 177**

Determina el tiempo que debe transcurrir para la pérdida del derecho de impugnar una adjudicación, solicitar nueva medida o denunciar excesos, en casos cuya medida hubiera sido practicada y aprobada conforme esta ley.

## **Capítulo XIII: Procedimiento en materia de excesos. Artículos del 181 al 192**

Establece los requisitos adicionales que deben llenarse en el caso de solicitudes para denunciar excesos, así como determina el orden que debe seguirse en la tramitación de las solicitudes presentadas, dando preferencia a la del propietario del terreno. Determina la obligación de efectuar el avalúo del terreno y fija el término de tres meses, prorrogables a dos más para realizar el trabajo.



#### Capítulo XIV: Oposiciones de las denuncias de excesos. Artículos del 193 al 196

Podrán ser de dos clases:

- a. De preferencia, fundadas en denuncias hechas con anterioridad.
- b. Las que se basen en derechos de propiedad de posesión, sobre los excesos denunciados. Serán admisibles mientras no se haya emitido el acuerdo de adjudicación que corresponda y se tramitarán en un procedimiento especial.

Si el denunciante de excesos en fincas fuere un tercero y el propietario hiciera oposición afirmando que no existen, podrá pedir que aquel preste garantía suficiente para responder por los daños y perjuicios que pueda ocasionarle. Si al practicarse la medida, la denuncia resulta infundada, se hará efectiva la garantía a favor del propietario.

#### Capítulo XVI: Requisito sobre medidas, remedidas, apeos, deslindes y divisiones. Artículos del 199 al 214

Establece los requisitos que debe satisfacer una solicitud, así como especifica los procedimientos que debe seguirse en caso de existir excesos o faltantes, ordena que toda propiedad inscrita que no tenga consignada su extensión superficial debe ser medida. Determina que el Ingeniero debe localizar las reservas forestales cuando la ley así lo requiera.

## **Capítulo XVII: Revisiones. Artículos del 215 al 221**

Considera que todos los trabajos deben ser revisados por un Ingeniero en ese entonces nombrado por la sección de tierras. Define los casos en que tendrá lugar una revisión de campo e indica el contenido mínimo de un dictamen emitido por el Ingeniero revisor.

## **Capítulo XVIII: Registro de denuncias, excesos y solicitudes. Artículos del 222 al 225**

Las denuncias de excesos serán objeto de control especial, llevándose en libro debidamente foliado y autorizado por el secretario de la sección de tierras del Ministerio de Gobernación, el que servirá para acreditar la relación de las denuncias y solicitudes además de otro en que se hará constar la hora y fecha de presentación de todos los escritos.

## **Capítulo XIX: Protestas. Artículos del 226 al 228**

Determina el procedimiento a seguirse si los vecinos colindantes se creyeren perjudicados por alguna operación practicada por un Ingeniero. El escrito de protestas debe agregarse al expediente con noticias de la otra parte, para que exponga lo que crea pertinente. El fallo o resolución es dado por el jefe de la sección de tierras, fijando dos meses como plazo máximo para la presentación de cualquier protesta.



## Capítulo XX: Incidentes y acumulación. Artículos del 229 al 231

Los incidentes que se interpongan se tramitarán con audiencia por cuarenta y ocho horas a la otra parte, o en defecto de esta, al Ministerio Público y serán resueltos por el jefe de la sección de tierras, cuando no resuelvan la parte sustancial de la denuncia, medidas y otras operaciones topográficas, caso contrario se resolverá junto con el expediente, por el Ministerio de Gobernación.

En el caso de existir dos o más expedientes que se refieran a un mismo inmueble o tengan íntima conexión, se le notificará a cada una de las partes para elaborar un solo expediente.

## Capítulo XXI: Abandono de denuncia. Artículos del 232 al 237

Solo podrá declararse a solicitud de parte interesada, por falta de gestión sin causa justificada durante el término de seis meses, debe presentarse con firma legalizada o ratificarla personalmente.

## Capítulo XXII: Responsabilidad de los Ingenieros. Artículos del 238 al 246

Establece la responsabilidad en que incurren los ingenieros que practiquen medidas en los siguientes casos:

a) Cuando denuncien excesos en terrenos de cuya medida hayan participado.



b) Cuando por culpa o negligencia no practiquen la medida dentro los términos legales correspondientes.

c) Por superponer total o parcialmente las medidas en terrenos de propiedad particular o de legítima posesión.



## BIBLIOGRAFÍA

AMEBA, **enciclopedia jurídica. Derecho administrativo**, 5t.; 21 ed.; (s.l.i.) Ed. Driskill S.A., 1986. págs. 960-961.

AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. T. II, Vol. 2do. Guatemala, 1989.

ALBALADEJO, Manuel. **Revista de derecho privado**. España, Ed. Reus 1990

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, argentina: Ed. Heliasta, 1998.

CASTILLO GONZALEZ, Jorge Mario. **Derecho administrativo y derecho procesal administrativo**. Impresos Guatemala C.A. 12ª ed. Actualizada al año 2001.

**Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico**. [www.cms.ciapr2.org](http://www.cms.ciapr2.org). (Consulta: 26 de mayo de 2012).

CRUZ, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. (s. e.); Guatemala: Ed. Sierra, 1990.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 2vols.; Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1959.

Fundación Centroamericana de Desarrollo-FUNCEDE-, **Manual de fortalecimiento para los gobiernos locales en Guatemala**, Guatemala; Ed. FUNCEDE, Fundación Soros, 2005.



MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial.** Guatemala, C. A. Infoconsult Ed. Sexta ed. Octubre de 2001.

PIUG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil. 2t,** Madrid. Ed. Revista de derecho privado, 1957.

RIVERA GUZMÁN, Mario. **Titulación inmobiliaria.** Edición especial para el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, 1992.

RODRÍGUEZ, Umán, **Hacia una gestión democrática para el nuevo milenio.**

SALVAT, Raymundo M. **Tratado de derecho civil argentino. 3ª.** Ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. La ley, 1942.

### **Legislación:**

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

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

**Código Municipal.** Del Congreso de la República de Guatemala, Decreto 12-2002, 2002.

**Ley de Titulación Supletoria.** Decreto 49-79, 1979. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.

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



**Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura.** Decreto Gubernativo No. 1786, presidente de la República de Guatemala, 1936.

**Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción voluntaria.** Decreto 54-77, 1977 del congreso de la República de Guatemala.

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