

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



**DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS DE POSESIÓN, USADO COMO  
SUSTITUTO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA, VULNERA EL  
DEBIDO TRÁMITE PARA OBTENER LA PROPIEDAD LEGAL DE  
LOS INMUEBLES**

**JULYE ALEJANDRA DE LEÓN CASTILLO**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2023**

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

**DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS DE POSESIÓN, USADO COMO  
SUSTITUTO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA, VULNERA EL  
DEBIDO TRÁMITE PARA OBTENER LA PROPIEDAD LEGAL DE  
LOS INMUEBLES**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

**JULYE ALEJANDRA DE LEÓN CASTILLO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, abril de 2023

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

<b>DECANO:</b>	MSc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
<b>VOCAL I:</b>	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
<b>VOCAL II:</b>	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
<b>VOCAL III:</b>	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
<b>VOCAL IV:</b>	Br.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
<b>VOCAL V:</b>	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
<b>SECRETARIA:</b>	Licda.	Evelyn Johanna Chévez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Licda.	Erika Fabiola Letran Fajardo
Vocal:	Lic.	Jose Miguel Cermeño Castillo
Secretaria:	Licda.	Maria de los Angeles Castillo

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic.	Victor Enrique Noj Vasquez
Vocal:	Licda.	Carmen Leonor Maldonado Cambara
Secretario:	Lic.	Saul Sigfredo Castañeda Guerra

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



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 29 de mayo de 2020.**

Atentamente pase al (a) Profesional, WILBER JOEL NAVARRO VASQUEZ  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
JULYE ALEJANDRA DE LEON CASTILLO, con carné 201212202,  
 intitulado DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS DE POSESIÓN, USADO COMO SUSTITUTO DE LA  
TITULACIÓN SUPLETORIA, VULNERA EL DEBIDO TRÁMITE PARA OBTENER LA PROPIEDAD LEGAL DE LOS  
INMUEBLES.

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.

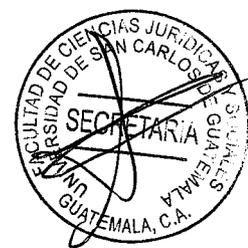
Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

Fecha de recepción 29, 05, 2020 f)

Dr. Wilber Joel Navarro Vasquez  
 Asesor(a) Abogado y Notario  
 (Firma y Sello)





**Licenciado Wilver Joel Navarro Vásquez**  
**Abogado y Notario**  
Colegiado: No. 10789  
21 calle 8-63 Zona 12, Colonia La Reformita  
Ciudad Guatemala  
Teléfono No.: 24730685 Cel.: 53212103  
Correo electrónico: wilber.navarro@hotmail.com

Guatemala, 23 de junio de 2020

**Licenciado:**  
**Roberto Fredy Orellana Martínez**  
**Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**



**Distinguido Licenciado Orellana:**

Atentamente me dirijo a usted para darle cumplimiento a la providencia de fecha veintinueve de mayo del año dos mil veinte, por medio de la cual fui nombrado **ASESOR** de Tesis de la bachiller **JULYE ALEJANDRA DE LEÓN CASTILLO**, titulada: **"DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS DE POSESIÓN, USADO COMO SUSTITUTO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA, VULNERA EL DEBIDO TRÁMITE PARA OBTENER LA PROPIEDAD LEGAL DE LOS INMUEBLES"**.

En cumplimiento de esta designación, he brindado la orientación requerida y se ha asesorado el tema con la debida acuciosidad, dando como resultado que: el desarrollo del trabajo de tesis, denota una investigación y estudios completos, su contenido científico y técnico de tesis, cumple con los requisitos del método científico de las ciencias sociales; a través de éste, se hacen observaciones; en cuanto a las técnicas empleadas, éstas tienen como objetivo exponer propuestas que se realizaron para llegar a resolver el problema a través de los pasos establecidos previamente, utilizando la recolección de datos, tales como: libros, diccionarios, la exposición de doctrina en páginas Web y ejerciendo el cronograma de actividades planteado en el plan de investigación.

La metodología y las técnicas de investigación que se han utilizado, se desarrollaron a través de un análisis crítico y descriptivo del contenido de la presente tesis y la



realización de síntesis y deducciones para generar la conclusión discursiva; de manera que se utilizó el análisis de diversas leyes, doctrinas y la información de páginas de internet, que se relacionan con el tema investigado; todo ello, con el fin de llegar a la conclusión discursiva de que se deben buscar soluciones al problema señalado.

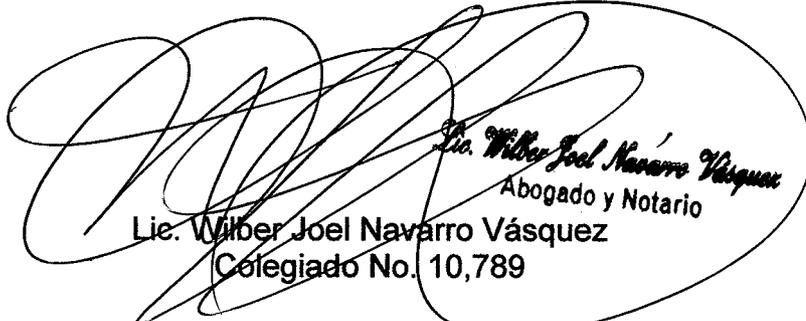
La redacción utilizada por la estudiante, es la correcta; apeguándose a los requisitos de las normas mínimas establecidas en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público.

La contribución científica de las ciencias sociales, son las normas, principios, fuentes y doctrinas; en donde la bachiller hace sus propias aportaciones, para comprobar y llegar a cumplir con los objetivos planteados. La conclusión discursiva, resume los resultados obtenidos y sugerencias; en la cual se da la importancia del estudio sobre algo tan valioso como lo es la solución al problema; dándole la consideración que amerita al ser estudiada, haciendo notar la necesidad de que se controle el problema señalado. La bibliografía consultada se extrajo de fuentes de autores nacionales e internacionales, así como páginas del internet.

En síntesis, el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a las exigencias científicas y técnicas que se deben cumplir, de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, la conclusión discursiva, bibliografía utilizada son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación.

Indico que, no me une parentesco alguno con la bachiller **JULYE ALEJANDRA DE LEÓN CASTILLO**. En tal virtud emito **DICTAMEN FAVORABLE** al referido trabajo de tesis, a efecto de que continúe con el trámite respectivo, ya que el estudio desarrollado cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis y de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,



Lic. Wilber Joel Navarro Vásquez  
Abogado y Notario  
Lie. Wilber Joel Navarro Vásquez  
Colegiado No. 10,789



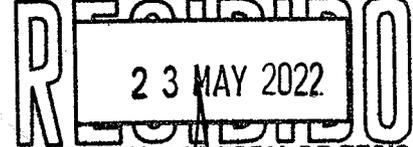
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Guatemala 23 de mayo de 2022

Doctor  
Carlos Ebertito Herrera Recinos  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala.

**FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES**



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: \_\_\_\_\_  
Firma: \_\_\_\_\_

Distinguido Doctor Herrera:

De manera atenta le informo que fui consejero de estilo de la tesis titulada: **"DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS DE POSESIÓN, USADO COMO SUSTITUTO DE JUSTO TÍTULO EN EL TRÁMITE DE TITULACIÓN SUPLETORIA"**, realizada por la bachiller: **JULYE ALEJANDRA DE LEÓN CASTILLO**, para obtener el grado académico de licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

La alumna cumplió con todas las observaciones que le hiciera, por lo que dictamino de manera **FAVORABLE**, por lo que el trámite de orden de impresión puede continuar.

**ID Y ENSEÑAD A TODOS**

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez  
Consejero de Comisión de Estilo





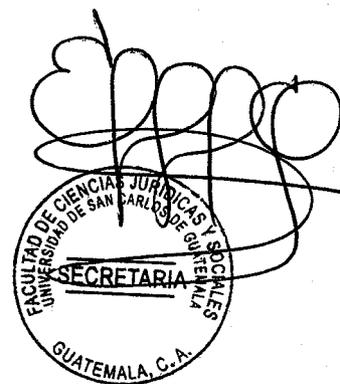
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, treinta de noviembre de dos mil veintidós.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante JULYE ALEJANDRA DE LEÓN CASTILLO, titulado DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS DE POSESIÓN, USADO COMO SUSTITUTO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA, VULNERA EL DEBIDO TRÁMITE PARA OBTENER LA PROPIEDAD LEGAL DE LOS INMUEBLES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Por ser parte fundamental en este recorrido, por colmarme de bendiciones y ser mi guía a lo largo de mi vida.

### **A MI PADRE:**

Julio De León por estar presente en todo momento, por el esfuerzo y confianza puesta en mí, este triunfo también es tuyo, Con mi más sincero amor.

### **A MI MADRE:**

Edyth Castillo por su apoyo, amor incondicional y darme palabras de aliento para poder culminar esta meta. Gracias por cada consejo que me ha guiado a lo largo de mi vida. Te amo.

### **A MIS HIJAS:**

Camila y Fátima, ustedes son el principal motor para alcanzar esta anhelada meta. Mis niñas, espero ser su ejemplo a seguir, las amo con todo mi corazón.

### **A MI ESPOSO:**

Walter, por depositar su confianza en mí, por todos los consejos, palabras de motivación y contante apoyo. Especialmente por darme la hermosa familia que hoy en día somos.



**A MIS HERMANOS:**

Christian, Julián, Luis y José, por su apoyo <sup>en todo</sup> momento y ser mi guía. Con amor.

**A MIS AMIGOS:**

A los que me acompañaron a lo largo de este camino de lucha y perseverancia, especialmente a Victoria y María por su constante apoyo.

**A:**

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, porque sus aulas me llenaron de conocimiento en mi preparación profesional. Con orgullo.

**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala, por darme la hermosa oportunidad de ser parte de esta casa de estudios y con orgullo ser una profesional egresada de la Tricentenaria.



## PRESENTACIÓN

La titulación supletoria es un trámite que se realiza cuando hay una propiedad que carece de título inscrito en el Registro General de la Propiedad; está regulado en el Código Civil, en el cual se establece la posesión y cómo adquirirla por la usucapión. Se tramita por la vía de la jurisdicción voluntaria. El justo título no se refiere a un documento, sino a un acto cuya finalidad es ceder o transferir la propiedad.

Este estudio corresponde a la rama del derecho civil y procesal civil. El período en que se desarrolla la investigación es de abril de 2021 a noviembre de 2021. Es de tipo cualitativa. El sujeto de estudio fue, la declaración jurada de derechos de posesión; y, el objeto, la declaración jurada de derechos de posesión usada como sustituto del justo título en la titulación supletoria, vulnera el debido trámite para obtener la propiedad legal de los inmuebles, al ser mal utilizada.

Concluyendo con el aporte científico de que, aun habiendo el notario, en su función asesora, explicado de que si su testimonio es falso, caerá en el delito de perjurio; siempre lo declara; algunas veces teniendo la certeza de que nunca se les reclamará, porque son terrenos que no han tenido movimiento por mucho tiempo, porque sus dueños se encuentran en el extranjero; motivo por el cual el Registro General de la Propiedad, debe crear mecanismo para detectar antes de la inscripción, creando un departamento de análisis de transparencia para esta forma de obtener la propiedad.



## HIPÓTESIS

La hipótesis planteada para este trabajo fue que, el riesgo mayor que puede darse, al utilizar la declaración jurada como sustitución del justo título es que, algunas personas tengan la intención de apoderarse de un bien que no les pertenece; y, aun habiendo el notario, en su función asesora, explicado de que si su testimonio es falso, caerá en el delito de perjurio; siempre lo declara; algunas veces teniendo la certeza de que nunca se les reclamará, porque son terrenos que no han tenido movimiento por mucho tiempo, porque sus dueños se encuentran en el extranjero; motivo por el cual el Registro General de la Propiedad, debe crear mecanismo para detectar antes de la inscripción, creando un departamento de análisis de transparencia para que no se dé la duplicidad de registro en esta forma de obtener la propiedad.



## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

En el desarrollo de esta investigación se comprobó la premisa hipotética, establecida de que, debe considerarse que, el riesgo mayor que puede darse, al utilizar la declaración jurada como sustitución del justo título es, que algunas personas tengan la intención de apoderarse de un bien que no les pertenece; y, aun habiendo el notario, en su función asesora, explicado de que si su testimonio es falso, caerá en el delito de perjurio; siempre lo declara; algunas veces teniendo la certeza de que nunca se les reclamará, porque son terrenos que no han tenido movimiento por mucho tiempo, porque sus dueños se encuentran en el extranjero; motivo por el cual el Registro General de la Propiedad, debe crear mecanismo para detectar antes de la inscripción, creando un departamento de análisis de transparencia para que no se dé la duplicidad de registro en esta forma de obtener la propiedad.

Entre los métodos que se emplearon para la validación de la hipótesis formulada, están: el analítico, el deductivo e inductivo y el dialéctico para la elaboración de razonamientos que sustentaron los aspectos científicos y jurídicos; con lo que se pudo ampliar el conocimiento y perspectiva del tema en estudio. Asimismo, fueron de utilidad las técnicas de investigación documental, bibliográfica y de campo.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. La propiedad y su relación con el derecho .....	1
1.1. Objeto del derecho de la propiedad .....	2
1.2. Limitaciones de la propiedad .....	3
1.3. La propiedad como un derecho natural .....	4
1.4. La reivindicación .....	5
1.5. Derechos reales .....	6
1.5.1. Características de los derechos reales .....	7
1.5.2. La ocupación como base de la propiedad .....	8
1.6. La propiedad como derecho natural .....	9
1.7. Principios de la propiedad .....	10
1.8. Facultad del derecho a la propiedad .....	10
1.9. Formas de distinción de la propiedad .....	11
1.10. Prescripción .....	11
1.11. Prescripción liberatoria .....	13
1.11.1. Elementos de la prescripción .....	13
1.11.2. Interrupción y prescripción .....	13
1.12. La posesión .....	14
1.13. Clases de posesión .....	14

### CAPÍTULO II

2. Modos de adquirir la propiedad .....	17
2.1. Clasificación de adquirir el dominio de la propiedad .....	17



2.1.1.	Clasificación moderna .....	17
2.1.2.	Clasificación doctrinaria.....	18
2.2.	Adquisición originaria de los bienes inmuebles .....	19
2.3.	Forma originaria de ocupar la propiedad .....	19
2.4.	Forma derivativa de ocupar la propiedad.....	22
2.5.	Modo de adquirir el dominio.....	22
2.6.	Naturaleza de adquirir el dominio de la propiedad.....	23
2.7.	Objeto del dominio de la propiedad .....	24
2.8.	La propiedad civil .....	25
2.9.	Derecho de accesión de bienes inmuebles .....	25
2.10.	Clases de accesión .....	26
2.10.1.	Accesión de bien inmueble a inmueble .....	27
2.10.2.	Accesión de bienes muebles.....	27
2.11.	Apropiación de elementos incorporados a la tierra .....	28
2.12.	Ejemplos de clases de accesión de bienes inmuebles a inmuebles.....	29
2.13.	Accesión de bien mueble a inmueble .....	30
2.14.	Formas de transferir la propiedad .....	31
2.15.	La donación.....	32
2.16.	Forma en que se clasifica la donación .....	33
2.17.	Características de la donación.....	33

### **CAPÍTULO III**

3.	Derecho de posesión de un bien inmueble.....	35
3.1.	Elementos del derecho de posesión .....	36
3.2.	Clasificación de la posesión .....	36
3.3.	Bienes objeto de posesión .....	39
3.4.	Efectos de la posesión .....	39
3.5.	Formas en la cual se puede perder la posesión .....	40



3.6.	Medidas de protección legal de la posesión .....	40
3.7.	Definición de usucapión .....	41
3.8.	¿Quién puede adquirir con el modo de la usucapión?.....	42
3.9.	Requisitos de la usucapión .....	43
3.9.1.	Justo título .....	43
3.9.2.	Buena fe .....	44
3.9.3.	Continuidad .....	44
3.9.4.	Pública y pacífica .....	44
3.10.	Generalidades de la titulación supletoria .....	45
3.11.	Definición de la titulación supletoria.....	45
3.12.	Naturaleza jurídica de la titulación supletoria.....	46
3.13.	Objeto.....	46
3.14.	Bienes prohibidos de realizar tramite de la titulación supletoria .....	47

#### **CAPÍTULO IV**

4.	Declaración jurada de derechos de posesión, usado como sustituto de justo título en el trámite de titulación supletoria .....	49
4.1.	Surgimiento del Registro General de la Propiedad.....	50
4.2.	Registro de bienes inmuebles.....	51
4.3.	Principios que fortalecen el Registro General de la Propiedad.....	52
4.3.1.	Principio de publicidad.....	52
4.3.2.	Principio de rogación o de instancia .....	53
4.3.3.	Principio de inscripción.....	53
4.3.4.	Principio de especialidad .....	53
4.3.5.	Principio de tracto sucesivo o continuo .....	54
4.3.6.	Principio de seguridad .....	54
4.3.7.	Principio de fe pública .....	55



4.3.8.	Principio de legalidad .....	55
4.4.	Legalización de la posesión .....	56
4.5.	Inscripción de la posesión.....	56
4.6.	Trámite de titulación supletoria .....	57
4.7.	Nulidad de la titulación supletoria .....	58
4.8.	Resolución del trámite de titulación supletoria.....	59
4.9.	Condiciones de la titulación supletoria.....	60
4.10.	Reforma de la ley de titulación supletoria. Decreto número 49-2005, del Congreso de la Republica de Guatemala .....	60
4.11.	Declaración jurada .....	62
4.12.	Funciones o actividades que desarrolla el notario .....	63
4.12.1.	Funcion receptiva .....	64
4.12.2.	Función directiva o asesora.....	64
4.12.3.	Función legitimadora .....	64
4.12.4.	Función modeladora.....	64
4.12.5.	Función preventiva .....	65
4.12.6.	Función autenticadora .....	65
4.13.	Riesgo que se corre, al sustituir la titulación supletoria .....	65
4.13.1.	Delito de perjurio .....	67
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>		<b>71</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>		<b>73</b>



## INTRODUCCIÓN

La propiedad es un poder directo que se tiene sobre algún bien inmueble, en el cual el titular puede gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan los ordenamientos. El derecho a la propiedad es un derecho real, el cual tiene un poder directo e inmediato sobre el bien, la propiedad se ha caracterizado como un modelo ejemplar del derecho subjetivo, por lo que su poder jurídico es concreto e integrado por facultades de defensa que quedan al arbitrio del titular.

La forma de poseer alguna propiedad es lo que también le da valor a la misma, pues su derecho se protege a medida que se puede ir garantizando, este se puede llevar a través de la propiedad, el arrendamiento, deposito, la prenda, etc., en donde no puede ser un simple propietario, sino que depende de la posesión provisional de las presunciones de los titulares.

Los bienes que son objeto de apropiación, por naturaleza, estos no tienen dueño; sin embargo, cuando se refiere a un bien inmueble o una propiedad que será ocupada por otro dueño, es porque no fue abandonada; por lo tanto, se tiene la voluntad de ocupar el bien.

Usucapión proviene del latín *usus* que significa uso o posesión *capere* de adquirir, por lo tanto, se refiere a la adquisición de la propiedad, posesión o dominio de una propiedad por un tiempo determinado. Esta ha sido conocida desde el derecho romano, principalmente al conocer los efectos de la usucapión los cuales eran no otorgar la propiedad por que el poseedor actúa de mala fe, de esta manera era rechazada la acción y no se le prescribía, de esta manera existían dos tipos de prescripción.

En Guatemala, la titulación supletoria es considerada como la figura jurídica que, mediante un proceso legal se tramita voluntariamente ante un órgano judicial, cuando una propiedad no tiene legitimidad en el derecho de posesión, lo cual busca cumplir con lo requerido en el Registro General de la Propiedad; en donde, a solicitud del legítimo poseedor, surge la usucapión.



En el Artículo 1 de la ley de titulación supletoria, se establece que el poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el juez de primera instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble. 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.

Para este informe se plantearon los siguientes objetivos: Como general, evidenciar el riesgo de duplicidad y de la comisión del delito de perjurio, al aceptar la declaración jurada, en lugar del justo título, en los trámites de titulación supletoria. Y, como específicos: proponer al Registro General de la Propiedad, la creación de mecanismos para que no se dé la duplicidad de inscripción, utilizando la declaración jurada, como justo título en trámites de titulación supletoria.

Esta tesis está integrada por cuatro capítulos, los cuales se detallan a continuación: en el primero se desarrolló el tema de la propiedad y su relación con el derecho; en el segundo se trataron los modos de adquirir la propiedad; asimismo, en el tercero, el derecho de posesión de un bien inmueble; y, para finalizar, en el cuarto capítulo, la declaración jurada de derechos de posesión, usado como sustituto de justo título en el trámite de titulación supletoria

Cabe mencionar que, los métodos utilizados en la elaboración de esta tesis fueron: el analítico, el sintético, el deductivo e inductivo. Las técnicas utilizadas fueron: la documental y las fichas bibliográficas, con las cuales se recolectó información suficiente y de actualidad.

Se espera sea de utilidad esta tesis para que se prevean soluciones a problemas como los manifestados en este informe, logrando que las inscripciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad, utilizando el trámite de titulación supletoria, sean transparentes, para evitar que se dupliquen.



## CAPÍTULO I

### 1. La propiedad y su relación con el derecho

La propiedad es un poder directo que se tiene sobre algún bien inmueble, en el cual el titular puede gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan los ordenamientos.

El derecho a la propiedad es un derecho real, el cual tiene un poder directo e inmediato sobre el bien, la propiedad se ha caracterizado como un modelo ejemplar del derecho subjetivo, por lo que su poder jurídico es concreto e integrado por facultades de defensa que quedan al arbitrio del titular.

Al derecho de la propiedad se le pueden otorgar las siguientes características:

- a. Derecho a servirse de la propiedad
- b. Derecho de percibir rentas y frutos de la propiedad
- c. Derecho a poder disponer de la cosa conservada
- d. Derecho a donar, destruir o abandonar la propiedad
- e. Derecho de reclamar la propiedad

El último inciso se refiere a que un legítimo propietario tiene el derecho de reclamar su propiedad, cuando esta haya sido arrebatada de manera injusta, pues únicamente el propietario tiene el derecho de disponer sobre sus bienes, de acuerdo con la facultad que el posee.



El tema del derecho a la propiedad es de suma importancia, ya que en la Constitución Política de la República de Guatemala, este es un derecho fundamental, el cual se otorga el derecho a la propiedad privada.

Cabe indicar que el derecho a la propiedad es un derecho fundamental o esencial a través del cual, se vinculan los poderes públicos, es donde se comprometen a respetar el derecho a la propiedad privada, y con ello evitar a la posibilidad de que sean susceptibles de una expropiación forzosa de bienes o derechos concretos, aun cuando nadie puede ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y con causa justificada.

### **1.1. Objeto del derecho de la propiedad**

El objeto que tiene el derecho de la propiedad, es porque este es susceptible de posesión en los determinados bienes inmuebles, asimismo se comprende que el propietario de un bien inmueble, tiene dominio sobre el mismo hasta donde alcance su límite de posibilidad de utilización.

En este objeto que tiene el derecho a la propiedad, tienen un valor importante los reglamentos de la Policía Nacional Civil, las Leyes sobre aguas y minas, y normas relativas a la navegación.



Cuando se refiere a la facultad de exclusión en el derecho de la propiedad es indeterminación por la cual las posibilidades de gozar de las cosas en el orden jurídico tiene ciertos elementos que protegen la autonomía del mismo.

## 1.2. Limitaciones de la propiedad

La limitación de la propiedad se refiere a toda delimitación que tiene la propiedad, es decir que aunque este tiene ciertos límites genéricos o institucionales que prohíben el abuso del derecho, y se ve limitado también porque actúan de mala fe.

Cabe indicar que las limitaciones por lo general no componen por si solas derechos reales tal como lo es la servidumbre, en favor de los propietarios o en todo caso los beneficiarios, esto con el objetivo de ayudar o de contribuir con un beneficio para el vecino del bien inmueble.

En la doctrina se define, que la limitación se “dispone en primer lugar, la acción reivindicatoria que compete a un propietario no poseedor contra quién posee de forma indebida una cosa determinada, es una acción de condena y de carácter restitutorio. En segundo término se encuentra la acción declarativa tendente a que el demandado reconozca el dominio del actor y la negatoria, tendente a lograr que se declare la inexistencia de gravámenes sobre la cosa cuyo dominio corresponde al actor. Existen además las acciones preparatorias y cautelares, como son la acción de exhibición de cosa mueble, el interdicto de obra nueva o el de obra ruinosa”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Allende, Guillermo, **Panorama de derechos reales**, Pág. 150.



Asimismo, se entiende que, “hay que tener en cuenta la institución del Registro General de la Propiedad, que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, dado que el titular registral dispone de acciones específicas tendentes a la protección de su derecho y se beneficia de una serie de presunciones fortalecedoras de su posición”.<sup>2</sup>

### **1.3. La propiedad como un derecho natural**

Este se puntualiza como, “la cuestión de su origen, en donde hay quienes se oponen a que se esclarezca lo cierto en los pretendidos títulos del derecho de propiedad y a que se investigue su aparente y quizá escandalosa historia, quieren que se atenga uno a la afirmación de que la propiedad es un hecho, y como tal ha existido y existirá siempre. Los títulos en que se pretende fundar el derecho de propiedad se reducen a dos, que son la ocupación y el trabajo. Los examinaré sucesivamente bajo todos sus aspectos y en todos sus detalles, y que cualquiera que sea el título invocado, haré surgir la prueba irrefragable de que la propiedad, para ser justa y posible, debe tener por condición necesaria la igualdad.”<sup>3</sup>

A su vez en la declaración de los derechos del hombre, la propiedad los ha nombrado naturales e imprescriptibles, los cuales otorgan los siguientes derechos:

- a. Derecho a la libertad
- b. Derecho a la igualdad

---

<sup>2</sup> Allende, Guillermo, **Op. Cit.** Pág. 150.

<sup>3</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español.** Pág. 351.



- c. Derecho a la propiedad
- d. Derecho a la seguridad individual

Los cuales han fijado los principios para evitar que existan alguna discusión o discordia entre los vecinos o colindantes de la propiedad, y con ello se logre la mayor parte de la facultad de disfrutar de forma susceptible a modificaciones que puedan presentarse de manera espontánea o unánime.

Cuando se menciona la propiedad y la sociedad, es que son de forma semejante, porque la propiedad es aquel derecho natural y absoluto, el cual pertenece a la sociedad, desde su origen ya que ha existido siempre, en cambio el ser humano, es un poseedor de derechos y este es denominado propietario, lo cual se entiende que dentro de la sociedad, la propiedad no existe si no hay un propietario, ya que no hay una persona facultada, en la justificación del derecho de la propiedad, ya que de ello depende la autenticidad de su origen.

#### **1.4. La reivindicación**

Esta es manejada en contra de la vulneración total del derecho de la propiedad, en la que un propietario, cuando no es poseedor, ejerza fuerza contra el poseedor y lo con esto quiera lograr la restitución o el pago del valor de la propiedad.



Por lo tanto solo se puede tener por objeto todas aquellas cosas, objetos que sean susceptibles de propiedad, ya sean de forma mueble o inmueble, en donde el poseedor al ser demandado este debe realizar las siguientes acciones:

- a. Abandonar la cosa o propiedad
- b. Negar su cooperación, cuando se trasmite la posesión al actor
- c. Aceptar el juicio y brindar garantías del resultado de la condena
- d. La carga de la prueba

Cuando la pretensión sea percibida antes de la litis, si estos no han sido consumidos, deben verificar si el poseedor está actuando de mala fe, debe indemnizar por daños y perjuicios, asimismo cuando el poseedor actúa de buena fe, el propietario debe reivindicarle y resarcir los daños, gastos innecesarios hechos por el poseedor, los cuales pronuncian un mayor valor de la cosa.

### **1.5. Derechos reales**

Cabe mencionar que, en el derecho romano no están establecidas las decisiones generales sobre las cuales se hayan variado las diferentes clasificaciones del derecho, aunque esos no pertenezcan relativamente al derecho romano, los derechos reales y personales son todos aquellos derechos que aceptan tal y como es la persona, en la cual se concibe el derecho real como la relación directa entre una persona, un bien, una cosa u objeto.



El derecho real, como tal, se determina por la relación jurídica directa, entre una persona y una cosa, cuando no puede establecerse el vínculo entre la persona y la cosa no puede ser este un vínculo inmediato o activo, sino que se convierte en pasivo.

### **1.5.1. Características de los derechos reales**

El derecho real es un derecho absoluto, pues una de sus características es que en el derecho de la propiedad, no todos los titulares tienen un deber igual, a continuación se detallaran las características de los derechos reales:

- a. No tienen concretado un deber especialmente en un propietario.
- b. Todos los derechos reales son trasmitirles, con una enajenación o la adquisición del bien.
- c. Tránsito del dominio de la propiedad.
- d. El derecho real su función principal es económica.
- e. Por lo general es más estable y duradera.
- f. Estos no se extinguen por la falta o la no utilización.
- g. La hipoteca es un derecho real.
- h. Tiene limitaciones.
- i. La servidumbre y la propiedad son derechos reales.

El derecho real en relación al derecho de la propiedad, es que este derecho no se extingue con el uso, sino que es más estable y duradero, cuando se refiere a los



derechos reales este se tiene en beneficio tanto de las cosas, como de otras personas, aunque estos a veces son limitados por la ley.

La propiedad en su relación con el derecho real, tiene en subordinación los derechos derivados del mismo, tal como lo es el caso de la servidumbre, en donde la propiedad es limitada, por prestar un espacio, cabe mencionar que los derechos reales son perentorios, pues tal como es el caso de la hipoteca, la prenda, en donde el titular del derecho es decir el propietario, puede reclamar justicia.

### **1.5.2. La ocupación como base de la propiedad**

“La propiedad debería de ser el primero de los derechos, el derecho de ocupación nace de la posesión actual, si un dueño ocupa un terreno, se presume que es su terreno que él es dueño de ese terreno, mientras no sea demostrado lo contrario”.<sup>4</sup>

Cuando se refiere a la ocupación en el sentido de la propiedad, esto quiere decir que cada propietario ocupa lo propio, sin embargo, cada uno tiene su espacio o territorio el cual ocupa, por lo que es equivalente a ser posesionario de dicha propiedad, el derecho a la propiedad es un derecho que no puede ser legítimo totalmente pero si puede ser recíproco.

Por lo tanto, la ocupación en base a la propiedad, es todo aquello lo cada uno tiene derecho a poseer, lo que se ha logrado obtener ya sea por trabajo, por posesión, por donación o por herencias.

---

<sup>4</sup> **Ibíd.** Pág. 65



Antiguamente las propiedades eran constituidas como patrimonio de todas las personas, finalmente la comunidad primitiva termino, y continuaron otras edades, en donde la propiedad tendría su origen como parte de tratos y contratos, mismos que eran realizados a través de pactos, en los cuales se podrían conocer cuestiones sobre el origen de la propiedad.

### **1.6. La propiedad como derecho natural**

Esta era la parte del derecho en la que muchos utilizaban e incluso abusaban de las cosas autorizadas en razón del derecho, pues intentaban justificar cuando abusaban de la misma, aludiendo que no era un abuso sino únicamente un dominio.

La propiedad es parte del derecho natural en donde los hombres principalmente podían disponer de los bienes de la forma en como desearan, pues podían realizar las siguientes acciones:

- a. Disfrutar de sus bienes.
- b. Disponer sus bienes para renta.
- c. Recoger los frutos de su trabajo y de su propiedad.
- d. Disponer y disfrutar de forma absoluta.

Cabe mencionar que, el derecho real es un derecho absoluto; puesto que, en el derecho romano era reconocido un propietario como un poseedor de bienes sin restricción alguna, siempre y cuando la propiedad estuviera a su mando o posesión, es decir que no tenga impedimentos del dominio de la propiedad.



## **1.7. Principios de la propiedad**

Aunque al referir directamente a la propiedad, se debe entender que está en algún momento puede tener limitaciones, sin embargo esta se distingue como:

- a. Propiedad pura y simple, en base al derecho principal del bien.
- b. Posesión de hecho y no de derecho.

## **1.8. Facultad del derecho a la propiedad**

La propiedad como derecho, tiene la facultad principal que es de carácter legal, cuando se refiere a la posesión de una propiedad es de hecho, pero se legaliza para que esta sea de derecho, a través de una escritura pública, por lo tanto tienen facultad legal los siguientes:

- a. El arrendatario, persona que cede el uso.
- b. El mandatario, representa lo estipulado en un contrato.
- c. El usufructuario, persona que goza, utiliza de la cosa.
- d. El heredero, espera gozar de los bienes hasta el fallecimiento del hereditario.

En el derecho de la propiedad, tienen facultades meramente legales, en la que es permitido cumplir todo lo que este establecido, en los contratos o convenios, lo cual es de suma importancia ya que de eso depende el dominio y la posesión de la propiedad.



## 1.9. Formas de distinción de la propiedad

Cabe indicar que la propiedad tiene dos formas que nacen en el derecho las cuales son:

- a. El derecho de la propiedad, la cual se determina que se puede reclamar por la propiedad, cuando esta, este en poder de otra persona.
- b. La declaración del propietario.

Por lo tanto, la posesión y la propiedad, esta reunidas, en existencia de la nuda propiedad, pues su distinción es de carácter posesorio y petitorio, se comprende totalmente de su jurisdicción, denominada en favor a la sociedad, es decir de forma pública.

## 1.10. Prescripción

En la doctrina, se refiere a la prescripción como, “toda propiedad comienza necesariamente por la prescripción, es decir, por la usucapión, que es la posesión continua. En el Código Civil, se reconoce a un poseedor de buena fe el derecho de no poder ser desposeído por un nuevo poseedor, no hace más que confirmar un derecho ya respetado, y la prescripción, así entendida, sólo significa que en la posesión, comenzada hace veinte, treinta o cien años, será mantenido el ocupante. Pero cuando la ley declara que el lapso de tiempo hace propietario al poseedor, supone que puede crearse un derecho sin causa que le produzca, altera la calidad del sujeto inmotivadamente, legisla lo que no se discute, sobrepasa sus atribuciones”.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Espín Cánovas, Diego, **Derecho civil español**, Pág. 159.



La prescripción dio origen a la propiedad, puesto a que esta no puede ser legítima, sin embargo, tiene condiciones de igualdad, las cuales la han conservado, los pueblos anteriormente velaban por los medios de los intereses de los poseedores de la propiedad.

Cabe resaltar, que así como la propiedad es la prescripción, pues sus características son semejantes, en la cual su poder es considerado como un beneficio, en el litigio, por lo tanto en las leyes, fueron creadas por ver la necesidad de reformar y de corregir los errores de la jurisprudencia.

La prescripción en la actualidad, es una variante de extinción de derechos y acciones a causa de su no ejercicio por parte de la ley, esto sucede cuando una persona le debe a otra una cantidad de dinero y esta no paga, la persona que le hizo un préstamo de dinero, tiene derecho a reclamar y a ejercer su posesión, durante un tiempo el deudor podrá pagar lo que desea, y está obligado aunque la deuda haya prescrito.

En el Artículo 950, del Código Civil, establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

Un ejemplo principal de la prescripción, es cuando el bien ha sido vendido pero este no pertenece al vendedor, el comprador no ha obtenido su propiedad por la compraventa, sino señala que el poseedor se convierte en el propietario de la propiedad, por la prescripción adquisitiva.



## **1.11. Prescripción liberatoria**

Esta también es llamada, como prescripción adquisitiva, ya que a través de esta prescripción se adquiere la propiedad, por medio de la extinción o modificación de las obligaciones, porque, en el transcurso del tiempo al interponer ciertas condiciones, se libera la obligación.

La prescripción es una excepción la cual rechaza una acción judicial, ya que por medio de la prescripción se entabla un lapso de ejercicio del derecho en la cual se refiere a la acción judicial.

### **1.11.1. Elementos de la prescripción**

- a. Pasividad del titular haciendo valer su derecho y este no lo hace.
- b. Trascuro del tiempo señalado produzca pérdida del derecho.

### **1.11.2. Interrupción y prescripción**

Estas son dos formas de suspender la prescripción ya sea por causas análogas o sobrevivientes a la acción de la prescripción, en donde a través del tiempo se prescribe la propiedad, mientras que esta actúa de forma propia.

Los plazos dependerán según sea el caso, y en la forma que se adquieran los derechos complejos sobre los bienes inmuebles, en el goce de sus servicios, el derecho a la



propiedad y otros derechos reales, forman parte de la legislación de diversos modos del uso de la propiedad.

### **1.12. La posesión**

La posesión es parte del ordenamiento jurídico, tal como se define en la doctrina, en la cual la posesión es también la forma de adquirir la propiedad “también se ejerce sobre un derecho cuando se disfruta del mismo”.<sup>6</sup>

Anteriormente se confundía la posesión y la propiedad como tal, sin embargo, la posesión es un bien que se puede proteger y la propiedad el dueño tiene la posesión del bien o del patrimonio, lo cual requiere poseerse de buena fe.

### **1.13. Clases de posesión**

En la doctrina están contempladas, siete de las formas que se puede diferenciar la posesión, estas son:

- a. Posesión regular, tiene su título y actúa el poseedor de buena fe.
- b. Posesión irregular, falta ya sea el justo título o la buena fe.
- c. Posesión legal, es la brindada a través de una herencia.
- d. Posesión efectiva, es la declara por el juez mediante la sucesión por parte de los delegatarios de la herencia.
- e. Posesión definitiva, esta se adjudica por el proceso de repartición.

---

<sup>6</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Derecho civil. Bienes, derechos reales y posesión**, Pág. 55



- f. Posesión de buena fe, es cuando se aprueba lo contemplado en el código civil.
- g. Posesión presunta, tiene por imperio la ley, con la independencia y conocimiento del poseedor.

La forma de poseer alguna propiedad, es lo que también le da valor a la misma, pues su derecho se protege a medida que se puede ir garantizando, este se puede llevar a través de la propiedad, el arrendamiento, deposito, la prenda, etc., en donde no puede ser un simple propietario, sino que depende de la posesión provisional de las presunciones de los titulares.

En conclusión, la propiedad como tal es un derecho de poder, que se considera un derecho perfecto; pues se le atribuyen las capacidades de poder gozar y poder disponer de los bienes que legítimamente sean constituidos de su objeto, aunque este tenga limitaciones contempladas en el código civil, en este pueden establecerse las limitaciones en contra del poseedor del bien.





## CAPÍTULO II

### 2. Modos de adquirir la propiedad

Esta se reconoce como la virtud de originar el dominio que tiene una persona, en los actos, hechos o negocios jurídicos, tanto en los acontecimientos como en las consecuencias jurídicas, por los hechos de forma natural a través de la accesión o expropiación de los actos privados o en todo caso los contratos.

#### 2.1. Clasificación de adquirir el dominio de la propiedad

Según la doctrina, este se clasifica como todos “los modos de adquirir el dominio son civiles porque para ser tales tienen que ser reconocidos por la ley y al mismo tiempo, son naturales porque si la ley los reconoce es porque están acordes con la naturaleza”.<sup>7</sup>

##### 2.1.1. Clasificación moderna

Esta clasificación es facultada a ejercer colectividad por un ente u organismo público, y se denomina también de la siguiente manera:

- a. Clasificación originaria, esta es adquirida de forma soberana a toda relación jurídica.
- b. Clasificación derivativa, esta se origina por la relación jurídica preexistente, cuando se un derecho anterior se deriva un derecho que puede ser adquirido.

---

<sup>7</sup> Flores Gómez González, Fernando, **Introducción al estudio del derecho y derecho civil**, Pág. 88.



### 2.1.2. Clasificación doctrinaria

Esta se clasifica de cuatro maneras y es a través de los títulos que se deriva de la siguiente forma:

- a. Título universal.
- b. Título particular.
- c. Título gratuito.
- d. Título oneroso.

Cabe mencionar que de acuerdo a la relación jurídica que tiene el derecho de la propiedad, este se deriva en relación con las personas, las cuales son:

- a. Entre vivos
- b. Por causa de muerte

Cuando se adquiere la propiedad, este derecho pasa de una persona que tiene en existencia propiedades, la persona que va a adquirir como nuevo propietario, este está adquiriendo también todas las cualidades y limitaciones que la propiedad posee.

La teoría romana, indica que esta debe ser distintiva entre el título y la forma de adquirir la propiedad, esta expresa la posibilidad, de transmitir la adquisición, cuando se refiere a estas clasificaciones, estas son en sentido que el nuevo propietario acepta, la transmisión de forma consensual, como forma directa e inmediata en que se realiza el negocio jurídico.



Por lo tanto, los derechos reales, pueden ser de forma mueble e inmueble, ya que el negocio jurídico no tiene limitante alguna para llevar a cabo su ejecución, es por ello que se lleva la transmisión del dominio y los demás derechos reales.

Cuando en el negocio jurídico se refiere a bienes muebles, este indica que para su transmisión las dos partes o los dos sujetos deben de estar total acuerdo, mientras que en los bienes inmuebles, la transmisión requiere en especial de la publicidad y el registro del mismo, y aunque se tengan limitaciones se debe restringir por todos aquellos factores que puedan violentar el derecho a la propiedad cuando este pasa a ser a algún tercero.

## **2.2. Adquisición originaria de los bienes inmuebles**

Cabe indicar que la propiedad puede establecerse la propiedad ya sea por ocupación o por alguna donación, en la cual a través de los contratos se logra su prescripción, es decir que, las personas originarias, son las que adquieren la propiedad de forma independiente, la cual lleva a cabo su ocupación, en la cual también se fundamenta un derecho precedente que tiene otro sujeto.

## **2.3. Forma originaria de ocupar la propiedad**

La ocupación en la propiedad es un tema sumamente importante, ya que este existe desde los tiempos primitivos, actualmente no tiene la importancia como se le daba antes,



por lo tanto en la actualidad, las cosas que no tienen algún dueño, la propiedad pasa a ser propiedad para el Estado.

Los bienes que son objeto de apropiación, por naturaleza, estos no tienen dueño; sin embargo, cuando se refiere a un bien inmueble o una propiedad que será ocupada por otro dueño, es porque no fue abandonada, por lo tanto se tiene la voluntad de ocupar el bien.

La obligación de consignar algún bien que será ocupado y este por años no ha tenido dueño, la persona que se adueñara de dicho bien, debe conservarla y hacer público que ocupara el bien, si para el tiempo de dos años nadie reclama el bien, automáticamente el bien es de la persona que encontró dicha propiedad abandonada.

Cabe mencionar que, antiguamente se era reconocido el derecho de recompensa que este era reconocido por que una persona encontraba algún bien, el cual no tenía propietario, así al transcurrir el tiempo ese podía tener una décima del precio de del bien que fue encontrado, si fuese el caso que este tuviera que pagar.

Por ejemplo cuando hay descubrimientos en una propiedad ajena o que sea parte del Estado, y en esta se encuentre un tesoro, esta será única y exclusivamente del propietario del terreno en donde se encuentre el bien, ya que este tiene el derecho de posesión de lo encontrado en la propiedad.



Haciendo mención a lo que es la accesión, esta es una forma de adquirir la propiedad, misma que nació en el derecho romano, actualmente se reforma en Guatemala en el Código Civil, por lo que es adquirir una cosa por el propietario, a la cual se incorpora una cosa de carácter accesorio, que es agregar a lo que se tiene que sea principal.

Históricamente el derecho romano le daba lugar a una persona que no era propietaria de un bien o alguna cosa, pero esta persona lo transformaba y veía su trabajo reflejado tanto del bien como de la cosa en algo distinto, es por ello que existen dos casos importantes, los cuales son obrar de buena fe e indemnizar el propietario por el valor del bien o la cosa.

Doctrinariamente se hace mención que, en algunas ocasiones “el material tiene un costo mayor que la obra que se realizó, el dueño del material puede optar entre quedarse con el valor de la cosa o quedarse con la obra indemnizando por el trabajo al que la realizó de buena fe”.<sup>8</sup>

Cuando una persona actúa de mala fe, el dueño o propietario tiene el derecho o la opción de exigir la obra por la que fue pagada, más el pago de los daños y perjuicios ocasionados o sufridos, o el caso de pagar nuevamente la obra sin pagar nada al que ejecuto la obra.

---

<sup>8</sup> *Ibíd.* Pág. 63



## **2.4. Forma derivativa de ocupar la propiedad**

Cabe resaltar que, esta es la transmisión que era aplicable a los medios de actos solemnes a través de los cuales el dominio era parte del conocimiento para todos, ya que la propiedad era transmitida de un propietario a otro.

## **2.5. Modo de adquirir el dominio**

Asimismo, estos son los hechos jurídicos que generan un derecho real de propiedad, o de dominio, los cuales tienen un vínculo jurídico de forma inmediata que es sujeto de un derecho vinculado a lo cual se le llama bienes incorpóreos, es la cual se intermedia de un sujeto de derecho a otro.

El modo de adquirir una propiedad, se refiere al conjunto de causas legales por las que se determina el dominio, tanto de los hechos jurídicos como de la eficacia para que se determine, en donde este tiene la facultad de producir un efecto, en donde las normas no le impongan una consecuencia de cierto hecho sino de la naturaleza en donde surgió el derecho real de la propiedad.

Cuando un hecho es creado intelectualmente y a este se le atribuye lo correspondiente a la ley, surte efectos jurídicos, por lo tanto si propiedad nace de la interacción de un sujeto con un bien o alguna cosa objeto de apropiación, se puede establecer que este es un modo originario de adquirir un bien, si este nace por una sucesión testamentaria,



intermediación o que otro sujeto sea parte de este derecho, se puede establecer que es un modo derivativo de adquirir los bienes.

Cuando una persona desea ser propietaria de un bien o de una propiedad, este debe realizar un pago es decir una contraprestación económica, para el pago del bien y lo cual se adquiere de forma onerosa, pero cuando es entregado como patrimonio de una persona a otra, se presume que estos se adquieren a título gratuito, ya que no requiere de un pago económico.

## **2.6. Naturaleza de adquirir el dominio de la propiedad**

Principalmente, al utilizar la palabra dominio, se alude a que se tiene la potestad o el mando de un derecho real sobre un bien, al cual se le puede atribuir el poder que se tiene sobre un bien, cabe señalar que el dominio forma parte de elementos o facultades esenciales en las que se obtienen manifestaciones acordes al derecho real de propiedad.

En el Artículo 862 del Código Civil establece que, las propiedades que estén pro indiviso y aquellas en que la nuda propiedad y el usufructo correspondan a diversas personas, se admitirán en garantía, siempre que en el primer caso consientan expresamente en el gravamen de toda la propiedad los copropietarios y en el segundo el usufructuario.

Cuando la propiedad es restringida o limitada, no contiene todas las facultades, este se conserva solo a disposición por lo tanto se hace mención a la nuda propiedad, en donde



los derechos reales, son parte de los derechos patrimoniales, cuando la propiedad es absoluta, su duración es de forma perpetua y cuando la propiedad es imperfecta su duración es limitada ya sea por la ley o por algún gravamen contenida en el registro de la propiedad.

Cuando la propiedad es individual, se refiere a cuando esta solo tiene a un sujeto el cuales es titular de dicho bien, en donde su tutelaridad le corresponde a un solo propietario, también se le conoce como propiedad intelectual, cabe resaltar que esta no puede ser colectiva, ni siquiera los derechos intelectuales, todos corresponden a un mismo titular.

## **2.7. Objeto del dominio de la propiedad**

Este incurre sobre todos aquellos bienes que son de objeto perceptible; es decir intelectual o inmaterial, cuando se refiere también a los derechos incorporales, nos estamos basando fundamentalmente en todos aquellos derechos y acciones que forman parte de la producción intelectual, por lo que este derecho es un derecho real natural.

Los derechos que forman parte de la propiedad significa que estos tienen un patrimonio, pero al referir aquellos derechos que son apropiables, estos tienen una creación y son bienes que generan derechos, los cuales forman parte de los derechos que son intransferibles es decir personales y propios del sujeto, por ello son conocidos como derechos de propiedad intelectual.



## **2.8. La propiedad civil**

El derecho a la propiedad, es el derecho que se tiene de gozar y disponer de una cosa, sin límite, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en la ley, cuando hay un propietario, este no puede ser privado de su propiedad, solamente ante un juez competente y con causa justificada, sino se cumple con estos requisitos indispensables, los jueces ampararan y reintegraran la expropiación.

## **2.9. Derecho de accesión de bienes inmuebles**

Cabe mencionar que, el derecho de accesión de los bienes inmuebles, es todo lo nacido, edificado, plantado o sembrado en propiedades ajenas, por lo tanto esto solo es accesión, pues en las obras, siembras y plantaciones que son hechas por los propietarios es específicamente de él, por lo que si otra persona ajena al propietario lo realiza con el consentimiento del propietario del bien inmueble, este debe comprobar que los frutos o lo que se cultive es de él.

Al tener derechos accesorios, y el dueño de los materiales tenga la necesidad de sacarlos mientras que el bien no sea destruido o deteriorado, este tendrá el derecho de retirarlos, así sean plantaciones o construcciones, por lo tanto si el dueño de la propiedad inmueble, siembra o construye de buena fe, tiene el derecho de hacer suya la plantación y está obligado a pagar lo que planto o construyo, y si este actúa de mala fe, puede perder lo plantado o lo edificado sin derecho a una indemnización.



Cuando en una propiedad se hayan realizado plantaciones de mala fe, el propietario puede exigir el derribamiento de la plantación u obra que fue realizada, teniendo que dejar nuevamente la propiedad como anteriormente se encontraba, por lo tanto pierde los derechos de su plantación y de sus frutos, los cuales si se hubieran realizado de buena fe, se tendría la opción incluso de compartir los frutos.

En el Artículo 1,383, del Código Civil establece que para que sean válidas las obligaciones de dar, se debe realizar un pago válido, en que se ha de transferir la propiedad de la cosa, es necesario ser dueño de lo que se da en pago y tener capacidad para enajenarlo. Sin embargo, si el pago hubiere consistido en una cantidad de dinero u otra cosa fungible, no habrá repetición contra el acreedor que la hubiere gastado o consumido de buena fe.

Cabe señalar que, cuando los materiales, plantas, frutos o semillas pertenecen a una tercera persona y este procede de buena fe, el dueño de la propiedad deberá responder de su valor secundariamente y únicamente lo que fue empleado.

## **2.10. Clases de accesión**

Estas se derivan de una cosa o bien principal, perteneciente a una persona y otra se integra natural o artificialmente; por lo tanto, cuando pueden separarse se puede plantear una acción recuperativa, cuando es estable se produce la verdadera accesión.



### **2.10.1. Adquisición de bien inmueble a inmueble**

Este tipo de adquisición se caracteriza por dos tipos, los cuales son:

- a. Aluvión, este es el aumento progresivo de los fundos por corriente de agua, su fundamento es el Artículo 679 del Código Civil, el cual establece que, pertenece a los dueños de los terrenos confirmantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban paulatinamente por adquisición o sedimentación de las aguas.
  
- b. Avulsión, este se encuentra regulado en el Artículo 676, del Código Civil, cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno y la transporta a las heredades fronterizas o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá en favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada.

### **2.10.2. Adquisición de bienes muebles**

Este tipo de adquisición se da cuando dos dueños diferentes, forman un solo bien, siempre y cuando estos actúen de buena fe, cuando hay un propietario principal, este adquiere la forma accesoria, pagando el valor total al anterior dueño.

También este puede determinarse en cuanto dos cosas unidas puedan separarse sin dañar los bienes e incluso a los dueños de los bienes muebles, cuando uno de los



dueños del bien mueble accesorio, y este actúa de mala fe, pierde el bien, ~~debe~~ enmendar económicamente al otro propietario y debe resarcir los daños y perjuicios ocasionados, por lo tanto este debe pagar el valor total de la cosa sin destruir la cosa o bien principal.

Cabe indicar que cuando uno de los dueños con voluntad propia, integren cosas de igual especie o diferente, deben tomar en cuenta si son separables o no, cada dueño tomara lo proporcional que le corresponda según el valor del bien, esto es cuando los dos actúan de buena fe, pero en el caso que uno de los dos dueños actué de mala fe y mesclen o fusionen, el que actuó de mala fe debe indemnizar los daños y perjuicios ocasionados al otro dueño con quien se unió.

## **2.11. Apropiación de elementos incorporados a la tierra**

Entre los elementos que están integrados a la tierra son los siguientes:

- a. Subsuelo
- b. Cie
- c. lo
- d. Agua
- e. Suelo

Cuando es referente a la propiedad, se toma en cuenta que el suelo es parte de la propiedad, esto se encuentra encima es decir lo que se eleva del suelo a la cima, y debajo de la misma, por lo tanto tiene todo el derecho el propietario de plantar o



construir, sobre el suelo, tomando en cuenta si debe prestar espacio para algún tipo de servidumbre o simplemente tiene libertad para construir.

Cuando el propietario tiene inconvenientes con la propiedad el vecino, tiene toda la facultad para exigir que pueda arreglar lo que afecta, es por esta razón que se prestan espacios para servidumbres, pero muchas veces afectan algunas cosas que no son objeto para la servidumbre.

## **2.12. Ejemplos de clases de accesión de bienes inmuebles a inmuebles**

Cabe indicar que los tipos de accesión, son parte eventual, cuando la accesión que se produce no se basa en la incorporación, por la razón que al adquirir la propiedad, se debe tomar en cuenta lo siguiente:

- a. Aluvión, avulsión, transformación de vertiente de río y formación de isla.
- b. Aluvión, es el aumento que de una la corriente, se va depositando arena perteneciente a los dueños de las propiedades hacia donde se es depositada.
- c. Avulsión, esta es la contribución a los predios ribereños, de trozos de terrenos a árboles arrancados de otros, por la fuerza de las aguas, cabe mencionar que cuando sucede esto y llegan árboles que han sido arrancados, el propietario de los arboles tiene un plazo de un mes para reclamarlos, sino lo hace, la persona que es dueña de la propiedad a donde fueron a llegar puede hacer uso de ellos.

### **2.13. Adhesión de bien mueble a inmueble**

Esta se conforma de tres formas, las cuales son:

- a. Edificación.
- b. Plantación.
- c. Siembra.

Estos son comprendidos cuando de forma accesoria se integran a una propiedad, las cuales se integran a un bien inmueble, es decir que incrementara su valor al ser incorporado, cabe mencionar que dependiendo de las circunstancias la adhesión se fusiona tanto del bien mueble al bien inmueble, sin alterar o dañar la propiedad.

Por lo tanto cuando se realiza la adhesión de un bien mueble a un bien inmueble, el dueño del bien inmueble debe determinar si al realizar un proyecto que sea inseparable, deben estar totalmente de acuerdo las dos partes, porque se tiene que verificar que ninguna de las dos partes esté actuando de mala fe, sin embargo, cuando se realizan de mala fe, a la persona afectada en dicha adhesión se le debe indemnizar el pago total para resarcir daños ocasionados en su propiedad.

Cuando se actúa de buena fe, y los dos sujetos que realizaron la adhesión desean disolver ese vínculo, deben indemnizar hasta quedar totalmente de acuerdo, siempre y cuando no se afecte uno con otro.



## **2.14. Formas de transferir la propiedad**

Mayormente, una de las formas que utilizan para transferir la propiedad, es a través de un contrato de compra venta, en donde un propietario denominado vendedor le otorga a otra persona denominada comprador a transferir la propiedad, mismo que debe pagar la cantidad solicitada por el bien.

Cuando una propiedad es puesta en venta, el comprador no solo posee los derechos de tener dicha propiedad, sino adquiere también las obligaciones relacionadas con las que cuenta la propiedad, muchas veces esta posee limitaciones o anotaciones las cuales muchas veces contrae obligaciones.

Cabe mencionar que antes de transferir la propiedad, esta se verifica a través del registro general de la propiedad, en donde aparecerá si la propiedad cuenta con alguna limitación, por lo tanto el vendedor debe informar al comprador sobre las obligaciones y derechos que le corresponden con dicha propiedad, ya si este está de acuerdo o no debe indicarlo desde el principio, por lo tanto existen varios modos de adquirir la propiedad, los cuales son:

- a. La compraventa, este se realiza mediante un acto en donde se entrega la propiedad o bien inmueble a una persona física o jurídica.
- b. La ocupación, este su medio es ocupar cuando alguna propiedad, cuando nadie la ocupa o cuando esta no pertenece a ningún dueño.



- c. La accesión, esta se regula en el Artículo 658, del código civil, esta se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta, de conformidad con las disposiciones siguientes.
- d. La usucapión o prescripción adquisitiva, en el Artículo 621, del código civil establece que es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación.
- e. La sucesión por causa de muerte, en el Artículo 917, del código civil establece la sucesión por causa de muerte se realiza por la voluntad de la persona, manifestada en testamento y, a falta de éste, por disposición de la ley. La primera se llama testamentaria y la segunda intestada, comprendiendo en uno y otro caso, todos los bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte.
- f. La ley, en el Artículo 923, del código civil, establece que la capacidad para suceder se rige por la ley del domicilio que tenga el heredero o legatario al tiempo de la muerte del autor de la sucesión, cuando se trate de bienes situados fuera de la república.

## **2.15. La donación**

Es un medio a través del cual una persona denominada donante cede, trasmite u otorga a título gratuito, una parte o la totalidad de bienes presentes a otro denominado donatario, los elementos que tiene la donación son los siguientes:

- a. La donación es traslativa de dominio
- b. Es a título gratuito



## **2.16. Forma en que se clasifica la donación**

Se clasifica por varias formas, las cuales forman parte del objeto del contrato de donación, estos son los siguientes:

- a. Unilateral, en este solo se ve implicado el donante quien es el sujeto activo.
- b. Gratuito, en este contrato solo se es otorgado el bien sin recibir algo económico.
- c. Principal, existe por sí solo no requiere de ningún otro contrato para que surta efectos.
- d. Consensual, no se requiere de la entrega de la cosa para que el contrato exista.
- e. Voluntario, este se da porque el donante desea otorgar o conceder un bien o alguna cosa, a nadie se le puede obligar a celebrar.
- f. De disposición, en este solo se transfiere el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho al donatario.

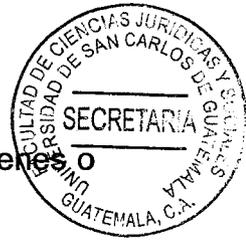
## **2.17. Características de la donación**

Existen tres características las cuales son propias de la donación, a través de estas se pueden encontrar:

- a. Donación entre vivos y donación por causa de muerte.
- b. Donaciones gratuitas, onerosas y remuneratorias.
- c. Donaciones directas e indirectas, entre otras.

En conclusión, los modos de adquirir la propiedad, son los medios que conforman la parte del derecho a la propiedad a través de la cual se puede tener en forma accesoria,

tanto de bienes muebles como inmuebles, para que se tenga dominio de los bienes o cosas por medio de los derechos reales.





### CAPÍTULO III

#### 3. Derecho de posesión de un bien inmueble

La posesión proveniente de latín *posseo*, de *sedere*, lo cual le da sentido a lo que está establecido; por lo que, la posesión tiene bastante relación con el derecho de la propiedad, para poder adquirir su dominio.

Se puede definir doctrinariamente como, la forma que “no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma”.<sup>9</sup>

También se puede detallar como la tenencia que tiene el poseedor de algún bien mueble o inmueble, el cual tiene facultades que forman parte del dominio, da también forma al derecho de la propiedad, en donde se forma la base esencial del dominio por la usucapión.

“Es una situación jurídicamente tutelada por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuere su titular verdadero”.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Brañas. Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 293.

<sup>10</sup> Piug Peña, Federico. **Op. Cit.** Pág. 277



### 3.1. Elementos del derecho de posesión

Se entiende que, la posesión tiene en intervención los siguientes elementos esenciales, que lo hacen formar parte del derecho de posesión.

- a. El *corpus*, este se forma el elemento material de la posesión, que se manifiesta en el poder físico a través del cual surge la relación directa entre el poseedor y el bien poseído conocido como tenencia.
- b. El *animus*, es la voluntad entre el poseedor de mantener conservada la cosa o el bien y su actuar es como propietario del bien.

### 3.2. Clasificación de la posesión

La posesión se clasifica por la existencia de distintas formas de cómo puede ser la posesión en relación con la propiedad, desde el punto de vista legal como surgió con el derecho general de la propiedad, por lo tanto, en la doctrina se clasifican de la siguiente manera:

- a. "Posesión natural, es el derecho que se tiene por la simple tenencia de una cosa o de un bien.
- b. Posesión civil, es el derecho que se tiene sobre el bien o cosa únicamente como usufructo, pero con intención de ser propietario.
- c. Posesión personal, esta se ejerce por el poder o derecho que se tiene sobre un bien o cosa.



- d. Posesión por otro, está la ejerce una persona en nombre de otra, sin ser poseedor de la propiedad.
- e. Posesión de buena fe, se da cuando los dos sujetos actúan de buena fé, pudiendo transmitir el dominio de una persona a otra.
- f. Posesión de mala fe, cuando uno de los sujetos sin título justifica o se limitan a dar a conocer los vicios que tiene la propiedad o el bien.
- g. Posesión inmediata, se liga a ser temporal, se deriva por otorgar el bien de forma inmediata.
- h. Posesión mediata, esta no se da de forma temporal, pero puede otorgarlas sin perder el carácter de poseedor mediato.
- i. posesión discontinua, se otorga cuando el bien es abandonado o desamparado por más de un año.
- j. Posesión continua, esta se manifiesta por el interés de conservar el bien permanentemente.
- k. Posesión pacífica, se da cuando por ser adquirida sin fuerza, es decir sin violencia o en contra del poseedor puede tener un representante como poseedor.
- l. Posesión violenta, se adquiere por fuerza, coacción moral o material en contra del poseedor, o en contra quien represente en nombre del poseedor.
- m. Posesión pública, el poseedor disfruta de la cosa o goza de dicho derecho ante todas las personas.
- n. Posesión clandestina, se ejerce de forma ilícita, ocultando a quienes tienen derecho sobre el mismo bien o cosa.



- o. Posesión registrada, es cuando el legítimo poseedor del bien inicia un juicio de titulación supletoria o especial, cumpliendo con los requisitos contemplados en la ley, por medio del cual se obtiene el dominio.
- p. Posesión no registrada, existe esta posesión cuando llenando los requisitos contenidos en la ley, no se inicia el trámite porque no se ha representado en el registro general de la propiedad.
- q. Posesión individual, en esta ejerce el derecho una sola persona sobre el bien o cosa.
- r. Posesión indivisa, se da cuando dos o más personas ejercen un mismo derecho sobre un bien”.<sup>11</sup>

Cabe mencionar que la posesión, doctrinariamente tiene su importancia de las formas o maneras que se pueden encontrar, tanto en la ley como en la doctrina, en el Artículo 618, del Código Civil, establece que la transmisión de la posesión se da, la posesión continua de derecho en la persona del sucesor. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

Asimismo, la posesión se da en tal sentido, que el poseedor de un bien trasmite su derecho a través de la posesión, siempre que cumpla con las condiciones contempladas en la ley para solicitar su titulación supletoria o especial.

---

<sup>11</sup> Brañas. Alfonso. **Op. Cit.** Pág. 298

### **3.3. Bienes objeto de posesión**

Según el Artículo 616, del Código Civil, establece que sólo puede 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.

Es decir que solo se pueden todos aquellos bienes que tengan idoneidad para ser apropiables, ya sea un bien o un derecho, los cuales cumplan con los requisitos legales para la tenencia de la apropiación.

### **3.4. Efectos de la posesión**

Estos efectos son la consecuencia jurídica del derecho a la posesión, de modo que protege tanto al poseedor con el bien o la cosa susceptible de apropiación; por lo tanto, en el Artículo 624, del Código Civil, establece los efectos de la posesión de buena fe, a través de los cuales se adquieren en la posesión por título traslativo de dominio, goza de los derechos siguientes:

1. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida.
2. De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago.
3. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas.



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

### **3.5. Formas en la cual se puede perder la posesión**

En el Código Civil, se establecen tres formas legales en las cuales puede producirse la pérdida de la posesión, estas son:

- a. Por mala fe del poseedor, comprobada mediante juicio.
- b. Por discontinuidad de la posesión, cuando fue por abandono por más de un año o antes del bien que fue objeto de posesión.
- c. Cuando se realiza de forma expresa o tácitamente por intención de no conservarla.

### **3.6. Medidas de protección legal de la posesión**

Esta surge, a través de las medidas de defensa contenidas en la ley como protección al derecho de posesión, predominando distintos criterios que son objeto de cumplir con los conflictos derivados de la posesión.



La protección en cuanto a la posesión, se basa para disminuir los conflictos derivados que de principio la ley otorga como puede hacerse justicia acorde a lo regulado en la ley y proceder sin afectar la propiedad o la posesión.

### **3.7. Definición de usucapión**

Usucapión proviene del latín *usus* que significa uso o posesión *capere* de adquirir, por lo tanto, se refiere a la adquisición de la propiedad, posesión o dominio de una propiedad por un tiempo determinado.

Esta ha sido conocida desde el derecho romano, principalmente al conocer los efectos de la usucapión los cuales eran no otorgar la propiedad por que el poseedor actúa de mala fe, de esta manera era rechazada la acción y no se le prescribía, de esta manera existían dos tipos de prescripción.

- a. La *praescriptio longi temporis*, que es la prescripción de largo plazo, consiste en la defensa que estaba en la posesión de la cosa durante diez o veinte años, según el tiempo que se tratara.
- b. La *praescriptio longissimi temporis*, que esta solicitaba que la posesión fuera por treinta o cuarenta años, para los supuestos de cosas fuera de comercio o posesión sin justo título.



Se define doctrinariamente como “un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley”.<sup>12</sup>

“La usucapión es el resultado de la posesión ejercida anticipadamente durante el tiempo señalado por la ley, y en virtud de ella la posesión, que es un estado precario e inseguro, se convierte en derecho real, generalmente de propiedad”.<sup>13</sup>

Cabe indicar que la usucapión es la prescripción adquisitiva por medio de la cual se adquiere la propiedad de forma originaria al adquirir una propiedad o bien inmueble, al actuar de buena fe, o con el justo título.

**3.8. ¿Quién puede adquirir con el modo de la usucapión?**

En el Artículo 642 del Código Civil, establece quienes pueden adquirir por usucapión la propiedad, indicando que todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.

En Guatemala, toda persona que tenga capacidad civil tiene la capacidad para poder ejercer derechos y contraer obligaciones, es decir que en el caso de las personas naturales, pueden ejercer sus derechos en la usucapión, también las personas jurídicas, que están adscritas a entidades en donde pueden gozar de distintas formas la creación de fines, y de forma específica pueda ejercer el derecho de usucapión.

---

<sup>12</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Op. Cit.** Pág. 219  
<sup>13</sup> MAGA/ Protierra. **PNUD.** Pág. 15



### **3.9. Requisitos de la usucapión**

Para que la usucapión surta efectos necesita obtener la posesión de un justo título, adquiriendo la propiedad por el transcurso del tiempo, en el Artículo 620 del Código Civil, establece que las condiciones para la usucapión, las cuales se necesitan 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, a continuación se detallaran cada uno de los requisitos.

#### **3.9.1. Justo título**

Se define como “el acto que tiene por objeto es transferir la propiedad, a través de la venta, la donación, la permuta, los legados, la dación en pago, son justos títulos para la usucapión, porque son actos traslativos de propiedad. Por el contrario, el arrendamiento, la partición o las sentencias no lo son. Quien arrenda su inmueble no tiene la intención de enajenarlo, donde su título de propiedad reside en un acto anterior que los ha convertido en propietarios”.<sup>14</sup>

En 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.

---

<sup>14</sup> Georges Ripert. Marcel Planiol. **Derecho civil**. Pág. 469



### **3.9.2. Buena fe**

En el Artículo 622, del Código Civil, regula 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.

Esto se refiere a cuando el poseedor adquiere los derechos a través del legítimo poseedor; es decir que, cumple con los requisitos para los cuales está facultado para poder transferirlos.

### **3.9.3. Continuidad**

Se refiere a las condiciones que debe cumplir, las cuales son no dejar en abandono el bien por más de un año y la otra que el poseedor no realice ningún acto mediante el cual manifiesta expresa o tácitamente que no desea el bien o no tiene la intención de continuar conservándola.

### **3.9.4. Pública y pacífica**

Se refiere a pública cuando la posesión se puede dar a cualquier persona, conocidos como a terceros, sin que esto afecte sus derechos, y es pacífica cuando la posesión es referente a que no se vea afectada ni la persona, ni el bien por ningún tipo de violencia.



### **3.10. Generalidades de la titulación supletoria**

Cabe indicar que la titulación supletoria, es un trámite que se realiza cuando hay una propiedad que carece de título registrado en el Registro General de la Propiedad, principalmente está regulado en el Código Civil, allí se encuentra todo lo regulado a la posesión y sobre cómo adquirir por la usucapión.

Cabe indicar que el justo título no se refiere a un documento, sino a un acto cuya finalidad es ceder o transferir la propiedad, donde no es únicamente la traslación de dominio sino el derecho de usar el bien o la propiedad.

La titulación supletoria se define que “reconociendo el Código Civil a la usucapión como un modo de adquirir el dominio, puede en la vía contenciosa, hacerse valer la prescripción adquisitiva ya sea como acción o como excepción. En el primer caso se tratará de una acción de tipo declarativo.”<sup>15</sup>

### **3.11. Definición de la titulación supletoria**

En Guatemala, la titulación supletoria es considerada como la figura jurídica que, mediante un proceso legal se tramita voluntariamente ante un órgano judicial, cuando una propiedad no tiene legitimidad en el derecho de posesión, lo cual busca cumplir con lo requerido en el Registro General de la Propiedad; en donde, a solicitud del legítimo poseedor, surge la usucapión.

---

<sup>15</sup> Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil**. Pág. 209



En el Artículo 1 de la ley de titulación supletoria, se establece que el poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el juez de primera instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble. 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.

### **3.12. Naturaleza jurídica de la titulación supletoria**

Cabe resaltar que, parte de la naturaleza jurídica de la titulación supletoria, es porque esta se deriva con el respectivo trámite contenido en la ley de titulación supletoria, en la que establece que es una diligencia de naturaleza voluntaria, en donde se tramite ante un órgano jurisdiccional que confiere audiencias para las entidades administrativas.

Así también, la tramitación de la titulación supletoria recae en que no debe existir *litis* entre las partes, durante su tramitación, el trámite de la titulación supletoria, debe realizarse por mandato legal por vía ordinaria a la voluntariedad de existir la intención en las diligencias promovidas por el poseedor pudiendo iniciarlas de oficio sin ninguna autoridad judicial.

### **3.13. Objeto**

Tiene por objeto que mediante el trámite de la titulación supletoria se reconozcan los derechos posesorios de la persona solicitante; los que deben ser inscritos en el Registro



General de la Propiedad, los cuales deben ser otorgados por el trascurso del tiempo por el derecho a la propiedad.

La titulación supletoria se realiza cuando hay falta de un documento que permite la inscripción válida en el Registro de la Propiedad: por lo tanto, en el primer considerando de la Ley de Titulación Supletoria, indica que al suspenderse el trámite de todas las diligencias que tienen por objeto la obtención de título supletorio, se privó temporalmente a legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios sobre éstos.

El objeto de la Ley de Titulación Supletoria fue adecuar los derechos de posesión y prescripción de la propiedad o bienes, a lo que estos dan seguridad jurídica en la tenencia de propiedades, por lo que en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que se debe, garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, el Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional.

### **3.14. Bienes prohibidos de realizar trámite de la titulación supletoria**

En el Artículo 3 de la Ley de Titulación Supletoria, establece que queda prohibida la titulación supletoria de los siguientes bienes:

- a. Bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha.



- b. Bienes inmuebles situados en la franja transversal del norte y cualquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República, 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.
- d. Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.

En conclusión, para que se lleve a cabo la posesión, debe ser principalmente de buena fe, asimismo cuando se realiza un trámite de titulación supletoria, se obtiene la inscripción de la posesión del bien en el registro de la propiedad este es para que se pueda obtener dominio de la propiedad, y que se tenga legalmente registrado.



## CAPÍTULO IV

### **4. Declaración jurada de derechos de posesión, usado como sustituto de justo título en el trámite de titulación supletoria**

Cabe indicar que, actualmente han utilizado una declaración jurada, en hoja de protocolo, para establecer los derechos posesorios de un bien inmueble donde una persona le otorga a otra; sin embargo, esto vulnera el trámite respectivo, en virtud de que en el Registro general de la propiedad solicitan el título original o el testimonio de la escritura pública que realiza el notario en donde contiene el nombre de la persona que es poseedora del bien inmueble.

Si se refiere a la vulneración del respectivo trámite, se puede establecer que este se ve vulnerado cuando no se realiza de la forma correcta, puesto a que se está plasmando el derecho posesorio en un acta notarial, cuando es bien sabido que en el Registro de la propiedad solicitan cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitar documentos notariales.
- b. Retirar documentos notariales.
- c. Completar y descargar el formulario de presentación.
- d. Presentar el testimonio de la escritura pública de compraventa en el Registro General de la Propiedad.
- e. Retirar el testimonio de la escritura con su razón de inscripción.



Estos pasos son los que deben cumplirse, de esta manera al realizar un acta notarial otorgando los derechos posesorios puede generar un problema por no ser el documento que se necesita pero las personas piensan que es mejor por pagar un menor costo que lo que gastan en una escritura pública; sin embargo, no puede realizarse los trámites respectivos para el registro de la propiedad.

#### **4.1. Surgimiento del Registro General de la Propiedad**

“El Registro General de la Propiedad, nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir que el mismo en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería en todas aquellas operaciones donde se quiere asegurar un derecho o algo similar.<sup>16</sup>”

Fue mucho después cuando surgió el objeto más importante del Registro General de la Propiedad; es decir, la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta se logra con la inscripción registral y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc. De derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba erga omnes sobre la situación lega de los bienes, oponible a terceros.

---

<sup>16</sup> [http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_6830.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_6830.pdf). **La ficción legal de la titulación supletoria**. Tesis de grado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, realizada por Julio César Xiquita Yool. Noviembre 2007.



El Registro General de la Propiedad, surgió de la necesidad que se hizo cada vez más evidente ya que las cargas y los gravámenes sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos.

Por lo que se puede considerar que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular se convirtió en un Registro con miras a la publicidad, es decir hoy en día el Registro constituye un medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico. Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

#### **4.2. Registro de bienes inmuebles**

En el Registro General de la Propiedad, se inscriben los bienes inmuebles, con número de finca, folio y libro, en donde quedarán las inscripciones de dominio del bien y las anotaciones o cancelaciones respectivas.

En el Artículo 9 del Reglamento del Registro General de la Propiedad, establece que las inscripciones, anotaciones o cancelaciones se asentarán una a continuación de otra e irán firmadas y selladas por el registrador. Se usará numeración ordinal para identificar las inscripciones de dominio y de gravámenes, las anotaciones y sus cancelaciones se identificarán en orden alfabético. Ambos casos deberán respetarse el orden cronológico de presentación.



Cabe indicar que los bienes se identifican con el número de finca, folio y libro según les corresponda, si es primera vez que se inscribe el bien inmueble, debe identificarse con el número que según le corresponda.

### **4.3. Principios que fortalecen el Registro General de la Propiedad**

El Registro General de la Propiedad, se fortalece por principios, de gran importancia, tales como:

#### **4.3.1. Principio de publicidad**

El objeto del Registro General de la Propiedad, es establecer la publicidad, la cual es tendiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no refleja la realidad y que tienden a afectar a terceros.

Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad se entiende que es de conocimiento público ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo, este sistema hoy en día es más práctico debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo.

Debido a lo accesible que pretende ser el Registro General de la Propiedad, nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución y desde el momento en que se inscriben en el Registro General de la Propiedad, puede este llegar a tener efectos contra terceros.



#### **4.3.2. Principio de rogación o de instancia**

Este principio consiste en que, cualquier inscripción que se realice en el Registro General de la Propiedad, debe ser requerida por aquella persona que tenga interés, el registrador carece de facultad para actuar de oficio aunque existen ciertas excepciones a este principio como lo constituye la presentación de un testamento donde se constituye patrimonio familiar en el cual deberán anotarse.

#### **4.3.3. Principio de inscripción**

Toda inscripción implica un asiento que se realiza en los libros registrales autorizados, haciendo hincapié en el asiento principal o primera inscripción que otorga un derecho real a su titular y lo faculta a disponer de este derecho, otorgándole protección y preferencia. Cuando la inscripción tiene por objeto que el acto contrato surta efectos contra terceros se le llama inscripción declarativa.

#### **4.3.4. Principio de especialidad**

Este principio manifiesta la preferencia que le otorga a la primera inscripción que en esencia constituye el título que le da garantía al derecho de propiedad o posesión sobre la cosa. Este principio indica la manera en la cual es llevada y realizada cada una de estas inscripciones o anotaciones, nuestro sistema utiliza un libro el cual en cada folio se emplea en la parte izquierda todo lo referente a anotaciones de derechos reales y la derecha para todos aquellos gravámenes, y en el centro se realiza toda aquella información pertinente al bien, descripción del bien, linderos, área, etc. Las cuales tienen sus respectivas columnas para anotación preventiva y cancelaciones.



#### **4.3.5. Principio de tracto sucesivo o continuo**

Esto se manifiesta en la historia de cada uno de los bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad, ya que como ya hemos mencionado la primera inscripción es el título que acredita los derechos que tiene una persona sobre ellos, el cual a su vez es requisito necesario para cualquier anotación posterior.

Los bienes a través del tiempo pueden ser objeto de diversos cambios, como lo son las transmisiones, modificaciones o limitaciones, todo esto para que surta efectos deben quedar registrado para que de esta manera asegurar el tráfico de dicho bien. De esta forma se crea una serie de actos ininterrumpida de inscripciones, y cualquier omisión al respecto crea una inexactitud registral que afecta no solo a las personas sino además a los bienes.

#### **4.3.6. Principio de seguridad**

Este principio garantiza el cumplimiento de obligaciones anteriormente contraídas. Lo importante al respecto de este principio reside en que cualquier interesado puede estar seguro que no contraerá cargas, imposiciones, o limitaciones de las que no hubiera sido oportunamente informado. Esto se refleja en toda aquella información que se pueda recabar sobre el bien, lo cual aparezca inscrito hasta la fecha actual. Recordemos que no se puede alegar ignorancia al respecto de lo que esté inscrito de forma clara en el Registro General de la Propiedad.



#### **4.3.7. Principio de fe pública**

En el país se obtiene la fe pública, de distintas maneras, tales como la fe pública notarial, administrativa, judicial, registral; esto se refiere más que todo a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos en que intervienen.

Este principio asegura la validez derivados de la institución registral, que dan confianza y credibilidad a los mismos. Es la garantía que tiene un tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el Registro General de la Propiedad, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta.

Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de la inscripción.

#### **4.3.8. Principio de legalidad**

Este principio se basa en la función calificadora que tiene el registrador al realizar actos de calificación registral, este principio obliga a todo registrador a calificar todos los documentos que se presentan, para asegurar que cada uno de ellos cumpla con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento legal. Para llevar un control exacto de todos estos documentos que son rechazados el registrador tiene la obligación de hacer constar esta situación en un libro especial que se lleva para tales efectos, al igual que



deberá estampar en el documento mismo, razón y fundamento por el cual se funda para suspender o denegar la inscripción del Artículo 1128 Código Civil.

#### **4.4. Legalización de la posesión**

Se puede considera que, la legalización de la posesión o el derecho de posesión, es el efecto que surge de la titulación supletoria, para que se legalice debe cumplir con lo requerido en la ley, mediante el titulo emitido ante un órgano jurisdiccional competente en donde se otorgara el derecho de posesión de un bien inmueble y quedara inscrito en el Registro General de la Propiedad.

Obtener el título de la legalización del derecho de posesión es lo que permite la certeza y seguridad jurídica, a todos esos bienes que no fueron inscritos en el Registro de la Propiedad, pero que son creados para cumplir con lo requerido y establecer la legalización de los bienes inmuebles a través de la titulación supletoria o titulación especial.

#### **4.5. Inscripción de la posesión**

Cabe resaltar que, al ser aplicada la ley de titulación supletoria, se inscribe la posesión de bien inmueble según a quien corresponda, por lo tanto en la titulación supletoria se realiza lo siguiente para inscribir la posesión de un bien inmueble:

- a. Este proceso es aplicable para todo el país.
- b. Se debe demostrar la posesión del bien inmueble por un plazo no menor de 10 años.
- c. El juez de primera instancia civil es quien resuelve y emite el auto aprobatorio.



- d. Una vez aprobado, con la certificación ya se puede inscribir en el registro general de la propiedad.

#### **4.6. Trámite de titulación supletoria**

El trámite para realizar la titulación supletoria es el único trámite que es legal ante un juzgado de primera instancia civil, por lo tanto en el Artículo 5 de la Ley de Titulación Supletoria, se establece que debe contener la declaración del solicitante lo siguiente:

- 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.

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

Cabe mencionar que, el poseedor que carezca del título del bien inmueble o de su propiedad, podrán tramitar la titulación supletoria ante un juez de primera instancia civil, quien a través del mencionado trámite podrá otorgar la posesión de un bien inmueble.

#### **4.7. Nulidad de la titulación supletoria**

En el Artículo 15 de la Ley de Titulación Supletoria, establece que, 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 General de la Propiedad y se certificará lo conducente para los efectos de las sanciones penales.

#### **4.8. Resolución del trámite de titulación supletoria**

Después de haber realizado el trámite de la solicitud de la titulación supletoria ante un órgano jurisdiccional competente, se deben realizar las diligencias voluntarias de la titulación supletoria, en donde se admitirá o se rechazará la solicitud; sin embargo, el solicitante puede interponer el recurso de apelación.

Seguidamente, se notifica de la resolución de forma personal, la cual indicará si se acepta o se deniega la solicitud; debe ser firmada por la persona que fue notificada.

El juez competente, una vez aceptada la solicitud, dará trámite y mandará la publicación de tres edictos correspondientes en el diario oficial durante un mes, con citación a personas que estén interesadas en la posesión del inmueble.

En el Artículo 7 de la Ley de Titulación Supletoria establece que, estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará:

- a. Que, con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el diario oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble, ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos.
- b. Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días.



- c. Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación del Ministerio Público.
- d. Que 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.

#### **4.9. Condiciones de la titulación supletoria**

El Artículo 633 del Código Civil establece que, 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 General de la Propiedad.

Asimismo, el Artículo 620, del Código Civil, establece que quien pretende solicitar la titulación supletoria de un bien inmueble, este deberá probar ante el juez de primera instancia del ramo civil, la posesión legítima, esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

#### **4.10. Reforma a la Ley de Titulación Supletoria. Decreto Número 49-2005, del Congreso de la República de Guatemala**

En el considerando indica: “Que el Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República, reformado por el Decreto Ley 128-85 del Jefe de Estado, dispone que el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título



inscribible en el Registro de la Propiedad podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, lo que ha incidido en que los poseedores de bienes inmuebles presenten en su mayoría sus solicitudes ante los Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil de la capital, creándoles una mayor carga de trabajo y afectando la descentralización y acceso a la justicia, así como la seguridad jurídica indispensable en este tipo de gestiones, que requieren de la mayor proximidad y conocimiento de los jueces sobre las características de los lugares en donde se localizan los respectivos inmuebles”<sup>18</sup>.

Asimismo, en el siguiente considerando señala: Que para corregir los inconvenientes que en la práctica presenta la redacción actual del artículo 1, de la respectiva ley, es necesario reformarlo a fin de expeditar el trámite de los expedientes y mejorar la administración de justicia.

Para que, en el por tanto: indique que, En ejercicio de las facultades que le confiere el inciso a) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República. Decreta: La siguiente: “Reforma a la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República y su reforma, Decreto Ley 128-85 del Jefe de Estado”<sup>17</sup>  
Artículo 1. Se reforma el Artículo 1, del Decreto Número 49-79 del Congreso de la República, reformado por el Artículo 1 del Decreto Ley 128-85 del Jefe de Estado, Ley de Titulación Supletoria, el cual queda así:

<sup>17</sup><http://ww2.oj.gob.gt/es/QueEsOJ/EstructuraOJ/UnidadesAdministrativas/CentroAnalisisDocumentacionJudicial/cds/CDs%20de%20leyes/2005/pdfs/decretos/D049-2005.pdf>. **Reforma a la Ley de Titulación Supletoria. Decreto Número 49-2005, del Congreso de la República de Guatemala.** (Consultado el 22 de marzo de 2022).



“Artículo 1. El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble.

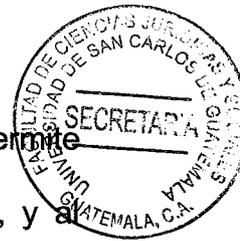
El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.”

Como se indica en esta reforma, la posesión tiene los alcances de posesión de sus antecesores, con la salvedad de que reúna los mismos requisitos.

#### **4.11. Declaración jurada**

De acuerdo con consulta realizada a Wikipedia, una declaración jurada es una manifestación escrita o verbal cuya veracidad es asegurada mediante un juramento ante una autoridad judicial o administrativa. Esto hace que el contenido de la declaración sea tomado como cierto hasta que se demuestre lo contrario.

La institución de la declaración jurada ha sido establecida por diversos sistemas jurídicos, tanto de *Common law* como del Derecho continental, en gran parte para dar rapidez a ciertos trámites legales, sustituyendo transitoriamente a la presentación de documentos escritos o testimonios de terceros, mediante una presunción *iuris tantum* (que admite prueba en contrario).



La importancia de la declaración jurada se halla en el hecho que permite abreviar procedimientos tanto ante autoridades judiciales como administrativas, y al mismo tiempo genera una responsabilidad legal para el declarante en caso de que la declaración jurada resulte ser contraria a la verdad de los hechos que se acrediten posteriormente, equiparando la declaración jurada con un efectivo juramento o promesa de decir la verdad. Este último elemento puede tener consecuencias a nivel penal en los ordenamientos jurídicos que consideran al perjurio (o violación de juramento) como un delito, o en los países que imponen castigos penales o administrativos para quien formula cualquier declaración falsa ante ciertas autoridades.

En la mayoría de sistemas jurídicos que la aceptan, la declaración jurada es un elemento determinado solo para algunos supuestos específicamente previstos en la norma jurídica, para evitar una utilización excesiva que eventualmente pueda generar situaciones de abuso de derecho. Una declaración jurada se diferencia de la declaración simple en que esta última genera una responsabilidad menor para el declarante que frente a la autoridad, y porque la declaración simple no suele generar una *presunción de veracidad* sino solo una formulación de posiciones personales.

#### **4.12. Funciones o actividades que desarrolla el notario**

Las funciones que debe desarrollar el notario, en ejercicio de su función son las siguientes:



#### **4.12.1. Función receptiva**

Al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información.

#### **4.12.2 Función directiva o asesora**

“Puede asesorar o dirigir a sus clientes, sobre el negocio que pretende celebrar, aconsejando sobre el en particular.”<sup>18</sup>

#### **4.12.3. Función legitimadora**

Legitima a las partes que requieren sus servicios, por un lado que efectivamente sean las personas que dicen ser, por medio de la cedula de vecindad, después que las partes contratantes, sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, la cual conforme a la ley y a su juicio debe ser suficiente.

#### **4.12.4. Función modeladora**

Desarrolla esta actividad dando forma legal a la voluntad de las partes encuadrándola en las normas que regulan el negocio.

---

<sup>18</sup> <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Santizo-Lisbet.pdf>. **El notario guatemalteco y su función notarial aplicada a las nuevas tecnologías.** Tesis de grado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad Rafael Landívar, realizada por Lisbet Nohemi Santizo Lopez. 2015.



#### **4.12.5. Función preventiva**

Debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior, previniendo tales circunstancias.

#### **4.12.6 Función autenticadora**

Al estampar su firma y sello, le está dando autenticidad al acto o contrato, estos se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido.

#### **4.13. Riesgo que se corre, al sustituir la titulación supletoria**

Cabe mencionar que, la titulación supletoria es una tramitación que transforma de una manera como se puede obtener el derecho de posesión de un bien inmueble, se menciona que “es el instrumento jurídico por el que se transforma una mera situación de hecho como lo es la posesión en una situación de derecho como lo es la propiedad, con todas las facultades inherentes al dominio de la cosa así, como la protección jurídica que le brinda el ordenamiento legal”.<sup>19</sup>

El objetivo por el cual utilizan una declaración jurada de los derechos de posesión es que buscan formar parte de un título que sea de cierto modo legal; sin embargo, esto podría tomarse como un poco turbio, por lo tanto si una persona tiene o posee los derechos de un bien, deben de cumplir y demostrar que la propiedad pertenece a esa persona y de esta manera adquirir un título que sea suscribirle en el Registro General de la Propiedad.

---

<sup>19</sup> Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Derecho civil sustantivo**. Pág. 279



Asimismo, para obtener un justo título de derecho de posesión, debe haberse adquirido legítimamente, de lo contrario no podrá ceder o transmitir a otra persona el derecho de posesión.

Aunque la declaración jurada cumpla con la seguridad jurídica de los derechos de posesión, esta no cumple con todos los requerimientos o garantías de seguridad jurídica, aunque el notario tenga investirá de fe pública, hay ciertos actos que crean incertidumbre.

Por lo tanto, el valor jurídico de la declaración jurada de los derechos de posesión de un bien inmueble, se ve vulnerada la forma de inscripción en el Registro General de la Propiedad, debido a que en el momento de realizar el trámite de la titulación supletoria, no cumpliría con lo establecido o requerido.

Aunque los instrumentos públicos no carezcan de nulidad o falsedad, puede formar parte una declaración jurada, porque le da valor formal, sin embargo, no cumple con las garantías ni formalidades esenciales que se necesita para la inscripción de un bien inmueble por derechos posesorios.

En conclusión, considerando que los trámites de derechos de posesión deben llevarse a cabo, tal y como los establece la ley, aunque el notario tenga fe pública, se ve vulnerado el trámite para realizar la inscripción de un derecho posesorio, ya que podría prestarse a que se cometa el delito de perjurio, para obtener la inscripción de un bien que no le pertenece a la persona que jura.



#### **4.13.1. Delito de perjurio**

De acuerdo con consulta realizada a Wikipedia, el perjurio es un delito que tiene una especial relevancia en el ámbito de los tribunales de justicia y, en particular, en lo referente a su aplicación a los testigos que puedan presentarse en un juicio.

El testigo tiene la obligación legal de decir la verdad, y en el caso de que incumpliese su obligación, podría ser procesado por la vía penal. El delito de perjurio es, por tanto, una garantía a la hora de dar un mayor valor a la prueba testifical.

Por otra parte, si bien el ámbito habitual de aplicación de este delito es en el marco de los tribunales, también cabe en todos aquellos casos en los que la ley exige a una persona un juramento o promesa de decir la verdad, y esta la incumple.

Normalmente los imputados en una causa penal, en los ordenamientos jurídicos modernos, están exentos de la obligación de decir la verdad o, al menos, pueden negarse a contestar. Gracias a esa exención no cometerían perjurio si, mientras se defienden, no dijese la verdad de los hechos al tribunal.

La diferencia tiene una gran importancia en el aspecto procesal de la investigación de un delito. Si una persona es citada ante el juez en calidad de testigo, su obligación legal



sería la de decir la verdad, mientras que si acude como imputado tiene una mayor posibilidad de defensa.

El término perjurio no existe como término jurídico en España, aplicándose en su lugar el falso testimonio. El Código Penal de España regula el falso testimonio en los artículos del 458 al 462 dentro de los delitos contra la Administración de Justicia. El Artículo 458 establece lo siguiente:

1. El testigo que faltare a la verdad en su testimonio en causa judicial, será castigado con las penas de prisión de seis meses a dos años y multa de tres a seis meses.
2. Si el falso testimonio se diera en contra del reo en causa criminal por delito, las penas serán de prisión de uno a tres años y multa de seis a doce meses. Si a consecuencia del testimonio hubiera recaído sentencia condenatoria, se impondrán las penas superiores en grado.
3. Las mismas penas se impondrán si el falso testimonio tuviera lugar ante Tribunales Internacionales que, en virtud de Tratados debidamente ratificados conforme a la Constitución Española, ejerzan competencias derivadas de ella, o se realizara en España al declarar en virtud de comisión rogatoria remitida por un Tribunal extranjero.

En el Código Penal guatemalteco, Decreto Número 17-73; título De los delitos contra la administración de justicia del perjurio y falso testimonio; en su Artículo 459. Indica que: "Comete perjurio quien, ante autoridad competente, jure decir la verdad y faltare a ella



con malicia. El responsable de este delito será sancionado con prisión de seis meses a tres años y multa de cincuenta a un mil quetzales”.

Como puede notarse en lo anteriormente relacionado, el riesgo mayor que puede darse al utilizar la declaración jurada es que las personas, en alguno de los casos, tenga la mala intención de apoderarse de un bien que no le pertenece; y, aun habiendo el notario, en su función asesora, explicado de que si su testimonio es falso caerá en el delito de perjurio; aún así lo hacen resaltar en la declaración jurada, en protocolo, algunas veces teniendo la certeza que nunca se les reclamará, porque son terrenos que no han tenido movimiento por mucho tiempo, algunas veces porque sus dueños se encuentran en el extranjero; o porque procederán a amenazarlo; motivo por el cual el Registro General de la Propiedad, debe crear mecanismo para detectar e inscribir por esta forma de obtener la propiedad, luego de un análisis de posesión transparente.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La titulación supletoria es un trámite que se realiza cuando hay una propiedad que carece de título inscrito en el Registro General de la Propiedad; está regulado en el Código Civil, en el cual se establece la posesión y cómo adquirirla por la usucapión. Se tramita por la vía de la jurisdicción voluntaria. El justo título no se refiere a un documento, sino a un acto cuya finalidad es ceder o transferir la propiedad.

Asimismo, en el Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, se establece que el poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el juez de primera instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble. 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.

Debe considerarse que, el riesgo mayor que puede darse, al utilizar la declaración jurada como sustitución del justo título es, que algunas personas tengan la intención de apoderarse de un bien que no les pertenece; y, aun habiendo el notario, en su función asesora, explicado de que si su testimonio es falso, caerá en el delito de perjurio; siempre lo declara; algunas veces teniendo la certeza de que nunca se les reclamará, porque son terrenos que no han tenido movimiento por mucho tiempo, porque sus dueños se encuentran en el extranjero; motivo por el cual el Registro General de la Propiedad, debe crear mecanismo para detectar antes de la inscripción, creando un departamento de análisis de transparencia para esta forma de obtener la propiedad.





## BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario, **Derecho procesal civil**; Tomo II, Guatemala, Ed. Vile. (s.e.), (s.f.).

ALLENDE, Guillermo. **Panorama de derechos reales**. Buenos Aires, Argentina. Ed. La ley S.A. 1970.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. (s.l.i.), (s.e.), 1998.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Santa Fe de Bogotá, Colombia: Ed. Heliasta, 1997.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. II Vol. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1959.

FLORES GÓMEZ GONZÁLES, Fernando. **Introducción al estudio del derecho y derecho civil**. 2ª. ed. México Ed. Porrúa, S.A. 1978.

GEORGES RIPERT, Marcel Planiol. **Derecho civil**. Volumen XIII. Ed. Oxford. 2000.

<http://ww2.oj.gob.gt/es/QueEsOJ/EstructuraOJ/UnidadesAdministrativas/CentroAnálisisDocumentacionJudicial/cds/CDs%20de%20leyes/2005/pdfs/decretos/D049-2005.pdf>. **Reforma a la Ley de Titulación Supletoria. Decreto Número 49-2005, del Congreso de la República de Guatemala**. (Consultado el 22 de marzo de 2022).

[http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04\\_6830.pdf](http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_6830.pdf). **La ficción legal de la titulación supletoria**. Tesis de grado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, realizada por Julio César Xiquita Yool. Noviembre 2007.

<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Santizo-Lisbet.pdf>. **El notario guatemalteco y su función notarial aplicada a las nuevas tecnologías**. Tesis de grado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad Rafael Landívar, realizada por Lisbet Nohemi Santizo Lopez. 2015.



MAGA/ PROTIERRA. **PNUD, la usucapión.** Guatemala: (s.e.), (s.E.), 1997.

ORELLANA DONIS, Eddy Giovanni. **Derecho civil sustantivo I y II.** Ed. Orellana, Alonso y Asociados. Guatemala, (s.e.), 2008.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina: 1981.

PIUG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil.** II Tomo, Madrid. Ed. Revista de Derecho Privado, 1957.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** II Tomo, D.F., México: Ed. Antigua Librería Robredo, (s.f.).

#### **Legislación:**

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

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

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

**Código Penal.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 17-73, 1973.

**Código Procesal Penal.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 51 92, 1992.

**Ley Orgánica del Ministerio Público,** Decreto No. 40-94 del Congreso de la República.

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

**Reforma a la Ley de Titulación Supletoria.** Decreto Número 49-79, del Congreso de la República y su reforma, Decreto Ley 128-85 del Jefe de Estado. 2005

