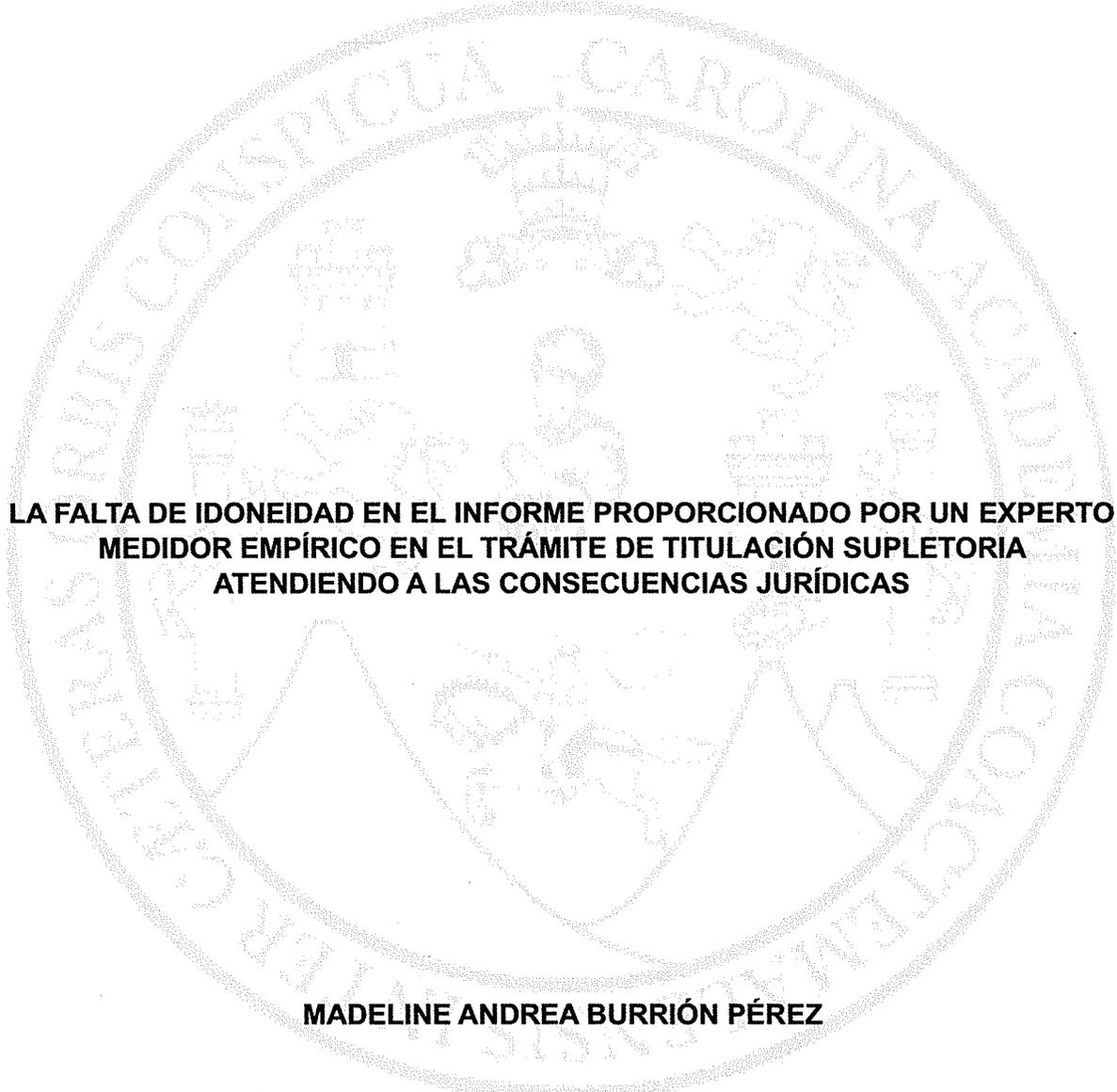


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**LA FALTA DE IDONEIDAD EN EL INFORME PROPORCIONADO POR UN EXPERTO  
MEDIDOR EMPÍRICO EN EL TRÁMITE DE TITULACIÓN SUPLETORIA  
ATENDIENDO A LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**

**MADLINE ANDREA BURRIÓN PÉREZ**

**GUATEMALA, OCTUBRE DE 2024**

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

**LA FALTA DE IDONEIDAD EN EL INFORME PROPORCIONADO POR UN EXPERTO  
MEDIDOR EMPÍRICO EN EL TRÁMITE DE TITULACIÓN SUPLETORIA  
ATENDIENDO A LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MADÉLINE ANDREA BURRIÓN PÉREZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, octubre de 2024

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

<b>DECANO:</b>	M.Sc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
<b>VOCAL I:</b>		Vacante
<b>VOCAL II:</b>	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
<b>VOCAL III:</b>	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
<b>VOCAL IV:</b>	Lic.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
<b>VOCAL V:</b>	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
<b>SECRETARIO:</b>	Lic.	Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase**

Presidente:	Lic.	Hector Javier Pozuelos Lopez
Vocal:	Licda.	Blanca Maribel Alvarez Paredez
Secretaria:	Licda.	Brenda Lisseth Ortiz Rodas

**Segunda Fase**

Presidente:	Licda.	Paula Estefani Osoy Chamo
Vocal:	Licda.	Candi Claudy Vaneza Gramajo Izeppi
Secretaria:	Lic.	Jorge Eduardo Isaias Aguilar Soto

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en 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, 22 de junio de 2023**

Atentamente pase al (a) Profesional, **ELISA MARIBEL CASTILLO QUIROA**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **MADLINE ANDREA BURRIÓN PÉREZ**, con carné 201701867, intitulado: **LA FALTA DE IDONEIDAD EN EL INFORME PRESENTADO POR UN EXPERTO MEDIDOR EMPÍRICO EN EL TRÁMITE DE TITULACIÓN SUPLETORIA ATENDIENDO A LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS.**

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 éste 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.

**CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS**  
 Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

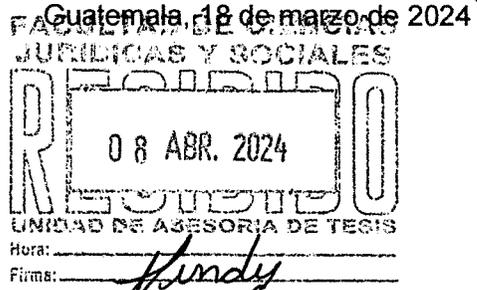


SAQO

Fecha de recepción 07, 09, 2023. (f)

Asesor(a)  
 (Firma y sello)  
 Elisa Maribel Castillo Quiroa  
 Abogada y Notaria





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

Distinguido Doctor:

De acuerdo al nombramiento de fecha 22 de junio de 2023, recaído en mi persona, he procedido a asesorar la tesis de la bachiller Madeline Andrea Burrión Pérez intitulado **LA FALTA DE IDONEIDAD EN EL INFORME PROPORCIONADO POR UN EXPERTO MEDIDOR EMPÍRICO EN EL TRÁMITE DE TITULACIÓN SUPLETORIA ATENDIENDO A LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**, en virtud de lo analizado me permito emitir el siguiente:

**DICTAMEN:**

- I. En cuanto al contenido científico y técnico de la tesis, la estudiante analizó jurídicamente lo fundamental, y practicó el análisis correspondiente del intitulado: **LA FALTA DE IDONEIDAD EN EL INFORME PROPORCIONADO POR UN EXPERTO MEDIDOR EMPÍRICO EN EL TRÁMITE DE TITULACIÓN SUPLETORIA ATENDIENDO A LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**.
- II. La bibliografía consultada, se extrajo de fuentes de autores nacionales e internacionales, así como páginas de internet. Se utilizaron suficientes referencias bibliográficas acordes al tema en cuestión, por lo que considero que la bachiller resguardó en todo momento el derecho de autor. Elemento indispensable a tomar en cuenta para el desarrollo de la investigación. De manera personal me encargué de guiar a la estudiante en los lineamientos de todas las etapas correspondientes al proceso de investigación científica.
- III. En la investigación, la bachiller utilizó el método deductivo y el método analítico, interpretando la Constitución Política de la República de Guatemala y normativa ordinaria, las técnicas utilizadas fueron la documental y la bibliográfica, las cuales se utilizaron para recabar datos de diversas fuentes.
- IV. En cuanto al desarrollo de los capítulos, la sustentante desarrolló adecuadamente cada uno de ellos, en virtud que aportó el contenido necesario acorde a la investigación. 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.



- V. La conclusión discursiva, resume los resultados obtenidos y las sugerencias. Haciendo notar la necesidad que amerita, el ser estudiada la problemática consistente, en la falta de idoneidad en el informe proporcionado por un experto medidor empírico en el trámite de titulación supletoria atendiendo a las consecuencias jurídicas.
- VI. Declaro que no soy pariente dentro de los grados de ley de la bachiller y otras consideraciones que estime pertinentes y que puedan afectar la objetividad del presente dictamen.

Considero que el trabajo de tesis de la bachiller Madeline Andrea Burrión Pérez, efectivamente reúne los requisitos de carácter legal, por tal motivo me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE** de conformidad con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo treinta y uno (31) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente

  
Licenciada Elisa Maribel Castillo Quiroa  
Colegiada No. 12560

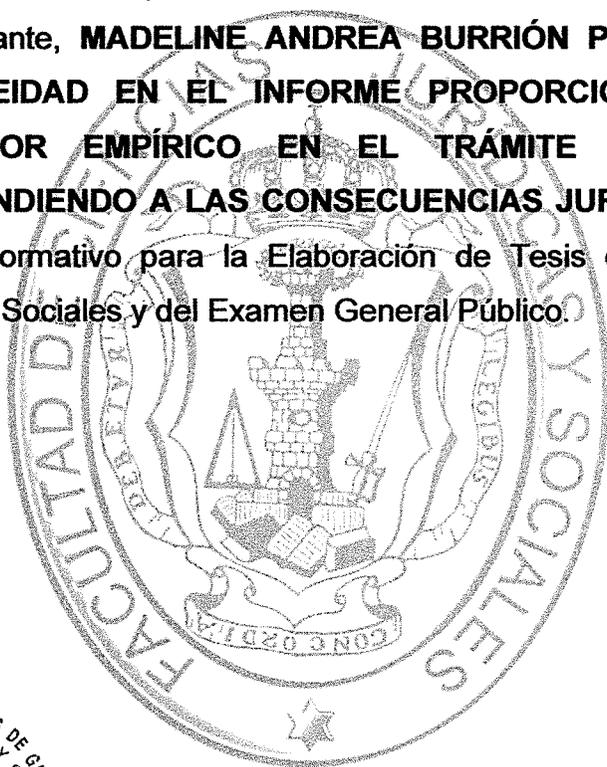
*Elisa Maribel Castillo Quiroa*  
*Abogada y Notaria*



D.ORD. 643-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, diez de junio de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **MADLINE ANDREA BURRIÓN PÉREZ**, titulado **LA FALTA DE IDONEIDAD EN EL INFORME PROPORCIONADO POR UN EXPERTO MEDIDOR EMPÍRICO EN EL TRÁMITE DE TITULACIÓN SUPLETORIA ATENDIENDO A LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



HMAC/JIMR

*[Handwritten signature]*  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 FAC. DE G.C. J.J. Y S.S.  
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS  
 GUATEMALA, C. A.

*[Handwritten signature]*  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 SECRETARIA  
 GUATEMALA, C. A.

*[Large handwritten signature]*  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
 Universidad de San Carlos de Guatemala  
 DECANO  
 GUATEMALA, C. A.





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Porque su gracia y su misericordia, siempre me han acompañado a lo largo de mi vida. Por todas sus bendiciones, reconociendo que todo lo que soy, es gracias a Él.

### **A MIS PADRES:**

Fredy Burrión Xicón y Angélica María Pérez Acual, por siempre creer en mí. Por todo su apoyo y su infinito amor. Gracias a ustedes hoy cumpla una meta. Son mi fortaleza y de ustedes son todos mis triunfos. Los amo.

### **A MI HERMANO:**

Ethian Misael, por siempre apoyarme. Por ser el mejor regalo que me ha dado la vida, esperando que este esfuerzo sea un ejemplo para tu vida.

### **A MIS ABUELOS:**

Leo, Clemente y Rosalinda. Me siento privilegiada de tenerlos conmigo y ser su nieta. Gracias por todo, mis queridos abuelos.



**A MI FAMILIA:**

Por todo su apoyo y por todo su amor incondicional. Cada uno por nombre, es especial e importante para mí.

**A MI NOVIO:**

Luis Rolando Valenzuela, con toda mi admiración, amor y respeto. Por haberme brindado tu apoyo incondicional y siempre ver lo mejor en mí. Por ser, un ser humano extraordinario.

**A MIS AMIGOS:**

Por todas las buenas anécdotas que compartimos juntos, a lo largo de esta hermosa carrera.

**A:**

La siempre gloriosa tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala por abrirme sus puertas, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales en agradecimiento, por la formación académica y profesional que en sus aulas recibí.

## PRESENTACIÓN



La presente investigación es cualitativa, en virtud, que mediante la recopilación de información relacionada con la titulación supletoria, se pretende dar a conocer la falta de idoneidad del medidor empírico al emitir el informe presentado en las diligencias de titulación supletoria.

La investigación pertenece a la rama del derecho civil, por ser eminentemente teórica no requiere una delimitación temporal. El objeto de estudio, son los informes proporcionados por un medidor empírico, con base a la escasa regulación sobre los lineamientos y requisitos, que deban observarse al momento de extender el mismo. Por medio de los cuales, pueda estar revestido de certeza y seguridad jurídica. El sujeto de estudio es el medidor empírico.

El aporte académico de la investigación es demostrar la importancia de regular los requisitos que debe tener todo informe, así como las aptitudes que debe reunir el medidor, ante la inexistencia de un marco legal, específicamente en el informe que rinde el medidor empírico. Lo cual determina que debe resolverse partiendo de la aplicación de la Ley de Titulación Supletoria sobre lo regulado en el Código Civil, creando una mayor protección, al derecho constitucional de la propiedad privada dentro de la República de Guatemala, el cual es el fin inmediato de la titulación supletoria.

## HIPÓTESIS



La falta de idoneidad en el informe proporcionado por una persona con conocimientos empíricos en las diligencias de titulación supletoria, es consecuencia de la inexistencia de lineamientos y requisitos que debe ostentar la persona al momento de ser discernida en el cargo y al momento de extender el informe correspondiente. Todo esto, con base a la escasa regulación que existe en la ley específica.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Se comprobó la hipótesis planteada, ya que se determinó que la falta de idoneidad del medidor empírico, es consecuencia de la escasa regulación dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, al no existir un marco legal amplio, que garantice la capacidad de los medidores empíricos, al trascender al mundo de lo jurídico. Comprometiendo la seguridad y dejando de revestir de certeza jurídica el informe de experto medidor, al encontrarse la posibilidad de duda.

En consecuencia, se deja de cumplir con lo regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, como un derecho inherente a la persona humana, específicamente, en crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes inmuebles. Por lo que, al no observarse requisitos y lineamientos, derivados del ámbito especial de esta diligencia, pueden ocasionarse controversias futuras.



## ÍNDICE

**Pág.**

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

### CAPÍTULO I

1. La titulación supletoria en el ordenamiento jurídico guatemalteco .....	1
1.1 Antecedentes .....	1
1.2 Definición .....	4
1.3 Naturaleza jurídica .....	6
1.4 Objeto .....	8
1.5 Trámite .....	9

### CAPÍTULO II

2. El experto en las diligencias del trámite de titulación supletoria .....	15
2.1 Definición .....	15
2.2 Diferencia entre experto y perito.....	18
2.3 Clasificación .....	20
2.4 Función de los expertos .....	23
2.5 El dictamen de expertos .....	27
2.5.1 Naturaleza jurídica .....	28
2.5.2 Finalidad .....	30
2.5.3 Contenido.....	31
2.6 Contenido del dictamen de experto en el trámite de titulación supletoria.....	34

2.6.1 Entrega del dictamen de experto medidor.....	35
--	----

### CAPÍTULO III

3. Regulación legal del experto medidor en el trámite de titulación supletoria .....	39
3.1 Legislación .....	40
3.2 Requisitos para ser perito.....	46
3.3 Impedimentos para ser perito .....	48
3.4 Falta de presupuestos legales en el dictamen de experto medidor .....	51
3.5 Irregularidades entre el contenido de la Ley general y la Ley especial .....	55

### CAPÍTULO IV

4. La falta de idoneidad en el informe proporcionado por un experto medidor empírico en el trámite de titulación supletoria atendiendo a las consecuencias jurídicas .....	60
4.1 Definición de idoneidad .....	61
4.2 Definición de capacidad .....	63
4.2.1 Capacidad de experto medidor profesional .....	65
4.2.2 Capacidad de experto medidor empírico .....	69
4.3 Seguridad y certeza jurídica .....	73
4.4 El empirismo y las consecuencias jurídicas.....	77
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>81</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>83</b>



## INTRODUCCIÓN

El tema se justifica porque la titulación supletoria, cuenta con un trámite propio, regulado en su ley especial, dentro de la cual existen diversas etapas, siendo la proposición y discernimiento de un experto medidor una de ellas, es en este punto donde se encuentra el eje transversal de la investigación, respecto a la falta de idoneidad en el medidor empírico. Por lo tanto, el tema fue desarrollado de acuerdo a la problemática encontrada, respecto a la escasa legislación guatemalteca, sobre el informe presentado por un medidor empírico.

El objetivo general, se orientó analizar la escasa regulación que existe en las diligencias del trámite de titulación supletoria, específicamente en la proposición de un experto medidor, atendiendo a que no existen requisitos mínimos para un empírico, sobre los cuales se pueda establecer su capacidad e idoneidad. Y tampoco se regulan aquellos lineamientos que deban observarse al momento de presentar su informe, el cual será la base para la inscripción de los rumbos o azimuts en el Registro General de la Propiedad sobre el bien inmueble a titular, para obtener la posesión con registro y transcurrido el plazo que establece la ley, la propiedad.

Por tanto, como puede determinarse la idoneidad sobre el informe extendido por un medidor empírico y tener la certeza jurídica que en el futuro no impacte de manera negativa. Habiendo constatado, la justificación de la norma legal al momento de emitirse, que actualmente no se encuentra en armonía con los efectos prácticos y ventajas sociales del cambio y el progreso de la sociedad.

De lo anterior, se realiza un análisis exhaustivo sobre la función del experto medidor. Dividiendo el análisis jurídico, en dos premisas, la primera enfocada en la ley y la segunda en la sistematización de los hechos. Por lo tanto, se analizó la capacidad como una



característica de la cual deben estar revestidos los expertos en materia de tierras, la comparación que existe entre empíricos y profesionales.

El informe final de investigación consta de cuatro capítulos, el primero está orientado hacia la titulación supletoria en el ordenamiento jurídico guatemalteco; el segundo, aborda al experto medidor en las diligencias del trámite de titulación supletoria; el tercero tuvo como finalidad establecer la regulación legal del experto medidor en el trámite de titulación supletoria; mientras que el cuarto busca determinar la falta de idoneidad en el informe proporcionado por un experto medidor empírico en el trámite de titulación supletoria atendiendo a las consecuencias jurídicas, siendo así la conformación del contenido capitular.

En la investigación se utilizó el método deductivo para establecer de manera general todo lo concerniente a la titulación supletoria y de manera particular lo relacionado al experto medidor. Se utilizó el método analítico, para explicar la diferencia entre un medidor empírico y un medidor profesional a partir de las características y particularidades entre ambos. Mientras que las técnicas aplicadas fueron la bibliográfica, documental y la técnica jurídica.

El estudio realizado tiene por objeto ayudar a encontrar posibles soluciones al tema; así como ser de gran utilidad para toda persona interesada en adquirir nuevos conocimientos en esta materia. También se espera que sirva como una base, para todos aquellos estudiantes que están prontos a realizar sus trabajos de tesis de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



## CAPÍTULO I

### **1. La titulación supletoria en el ordenamiento jurídico guatemalteco**

La titulación supletoria es aquella figura jurídica que lleva inmersa el procedimiento por medio del cual se transforma la posesión en la institución jurídica del derecho de propiedad. En virtud que el legítimo poseedor de un bien inmueble puede inscribir sus derechos posesorios. Y determinar con el mismo el inicio del plazo de la prescripción adquisitiva, que de lugar a la adquisición e inscripción de dominio por usucapión.

#### **1.1 Antecedentes**

Anteriormente a la creación de la Ley de Titulación Supletoria Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, existieron diversos cuerpos normativos que nos remontan al inicio, desarrollo y evolución de la normativa existente sobre la titulación supletoria en Guatemala.

El primer Código Civil Guatemalteco fue emitido en el Decreto Gubernativo 175, entró en vigencia el 15 de septiembre de 1877 y reguló en su cuerpo legal lo concerniente a los títulos supletorios. Los cuales se encontraban regulados en el título V libro III de las obligaciones y contratos. El Artículo 2161 de la ley mencionada establecía “El propietario que a la fecha de la publicación de este Código careciere de título hábil para la inscripción, deberá inscribir su derecho justificando previamente la posesión ante el Tribunal



competente según el valor o la cuantía de que se trate, con audiencia del **Sindico** municipal del lugar donde se instruya la información, si se tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario o la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir un derecho real”.

El Decreto Ley 1455 emitido el 10 de mayo de 1926 aprueba el Decreto Gubernativo 905, el cual contenía la Ley de Título Supletorio. El Artículo 2 de la mencionada ley establecía “El propietario de bienes inmuebles que careciere de título hábil para la inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá inscribirlo, debe justificar previamente que lo ha poseído por diez o más años de manera pública, continua, pacífica, de buena fe y a nombre propio”.

Al entrar en vigencia el Código Civil Decreto Ley 1932 del año 1933, reguló al igual que el Código Civil anterior lo concerniente a la prescripción positiva y los títulos supletorios en su parte sustantiva.

Y el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil Decreto Legislativo 2009 emitido el 10 de mayo de 1934, reguló la parte adjetiva de los títulos supletorios, en el capítulo único, título II del libro IV. Tanto el trámite como los requisitos no sufrieron ninguna modificación.

El Decreto Ley 2309 emitido el 21 de abril de 1938, derogó el capítulo único de títulos supletorios contenidos en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil Decreto Legislativo 2009. Transformando así el trámite judicial en administrativo, el cual quedó a cargo bajo la dependencia de la sección de tierras.



Con los acontecimientos de la Revolución de 1944, se aprobó por para de la Junta Revolucionaria de Gobierno la nueva Ley de Titulación Supletoria Decreto número 70 en el año de 1945. La cual establecía el procedimiento para aquellos que hubieran cultivado la tierra por un periodo no menor de 10 años sin título legal, los cuales podrían acudir en la vía voluntaria ante los jueces de primera instancia de la jurisdicción departamental, donde estuvieren situados los bienes inmuebles a presentar su solicitud y la tramitación del expediente.

El Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala promulgado el 14 de mayo de 1946, ratificó el Decreto número 70 por parte de la Junta Revolucionaria. Introduciendo algunas reformas respecto a la limitación sobre la extensión de los terrenos que se pretendían titular. Las obligaciones que versaban sobre las personas naturales, jurídicas o extranjeras y lo concerniente a la obligación de presentar al Registro de la Propiedad la certificación de aprobación de las diligencias de titulación supletoria.

El Decreto 31-78 del Congreso de la República de Guatemala emitido en el año de 1978, suspendió la Ley de Titulación Supletoria Decreto número 232 del Congreso de la República de Guatemala. Por medio del cual no se tramitó ninguna diligencia de titulación supletoria en Guatemala durante ese año, privando el derecho a los legítimos poseedores de bienes inmuebles de inscribir legalmente sus derechos posesorios.

El Decreto mencionado anteriormente, ordenaba la creación de una nueva ley de titulación supletoria, que estuviera acorde al contexto nacional del país, respondiendo a las necesidades sociales. Es así como nace a la vida jurídica el Decreto número 49-79

del Congreso de la República de Guatemala Ley de Titulación Supletoria el 22 de agosto de 1979, actualmente vigente.

## 1.2 Definición

En la doctrina se encuentra de manera escasa una definición sobre lo que es la titulación supletoria, ya que la misma la considera como un procedimiento supletorio de hechos o situaciones, que no se encuentran regulados de manera absoluta en los ordenamientos adjetivos civiles.

Algunos tratadistas definen la titulación supletoria como “Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales”.<sup>1</sup> De lo anterior puede deducirse aquel medio en virtud del cual se establece la legítima posesión, llegando a transformarse en la institución jurídica de la propiedad, manifestando una mayor seguridad jurídica.

También puede definirse como “Medio supletorio de titulación para inscribir bienes en el Registro de la Propiedad, limitando a la posesión, de prueba más fácil, y que luego puede convertirse en inscripción de propiedad”.<sup>2</sup> De este concepto puede entenderse a la titulación supletoria, al igual que su nombre lo indica, como un medio supletorio, que

---

<sup>1</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 240

<sup>2</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 494



configura una alternativa para adquirir la propiedad. De acuerdo con el cumplimiento de los requisitos que establece la ley. Originando una transformación de figuras jurídicas.

El tercer considerando de la Ley de Titulación Supletoria, establece “Que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción”.

De lo expuesto por el tercer considerando, este nos orienta hacia los elementos para comprender una definición sobre la titulación supletoria. Iniciando sobre el modo originario para adquirir la propiedad, a través de la figura jurídica de la usucapión. La que se perfecciona por el transcurso del tiempo, el cual en el ordenamiento jurídico guatemalteco es de 10 años. Siendo la propiedad un derecho humano inherente a la persona humana, tal como lo consigna el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Por medio del cual, el Estado se obliga a no afectarlo. Se hace efectiva la prescripción adquisitiva para el legítimo poseedor una vez inscritos sus derechos posesorios.

La titulación supletoria viene siendo el medio procesal para hacer efectiva la prescripción adquisitiva, ya que origina una inscripción registral. A través del auto emitido por la autoridad judicial correspondiente, que aprueba el procedimiento, el cual constituye el



título supletorio para la inscripción del bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, transformado la posesión en propiedad.

### 1.3 Naturaleza jurídica

“En lo referente a la naturaleza jurídica de la Titulación Supletoria, manifestamos al respecto que el expediente respectivo puede contemplarse desde dos puntos de vista: el registral y el procesal. En cuanto al punto de vista registral el expediente de Titulación Supletoria constituye una manera de dar a conocer dicha titulación, la cual acredita la posesión de una persona sobre un inmueble, con el fin primordial, de obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad, como titular de ese derecho hasta que se gane el pleno dominio sobre el bien raíz. En lo que se refiere al punto de vista procesal, el expediente de Titulación Supletoria se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción voluntaria, y es así como lo considera nuestra ley respectiva”.<sup>3</sup>

De tal manera que para entender la naturaleza jurídica de la titulación supletoria debe hacerse desde dos puntos de vista. Siendo el primero orientado a la naturaleza registral, en virtud que la serie de diligencias o actos realizados en el trámite de titulación supletoria, tienen por objeto la inscripción sobre la posesión en el Registro General de la Propiedad, para obtener la inscripción de dominio con el transcurso del tiempo. Y posteriormente el derecho real por excelencia, la propiedad. Por medio del cual, este se haga efectivo frente a terceros.

---

<sup>3</sup> Orellana Stormont, Alfonso Rafael. **La usucapión y su regulación legal en Guatemala.** Pág. 100



Y desde el punto de vista procesal o adjetivo, como un proceso en el que media intervención de un órgano jurisdiccional, en donde no existe litigio, ni partes contendientes. Debido a que el procedimiento inicia mediante la solicitud de la parte interesada, sobre un acto comprendido en la ley, como lo es adquirir el título correspondiente. Y por tal razón se considera jurisdicción voluntaria.

El Artículo 401 del Código Procesal Civil y Mercantil establece “La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas”.

En ese sentido, se abarca la jurisdicción voluntaria, como aquel conjunto de trámites, que se destacan por su propia naturaleza, al no existir alguna litis o pleito.

Y el Artículo 1 primer párrafo del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria establece “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”.

Por tanto, la legislación guatemalteca incluye la titulación supletoria como parte de la jurisdicción voluntaria judicial. Por medio del cual, los poseedores de bienes inmuebles, previo a cumplir con todos los requisitos que establece la ley, obtengan mediante una



autorización judicial el auto aprobatorio, para que sirva como título inscribible en el Registro General de la Propiedad.

#### 1.4 Objeto

“Constituye un medio de legalizar la posesión que se ejerce sobre un bien inmueble; la certificación del auto que extiende el órgano jurisdiccional, por medio del cual se aprueban las diligencias, surte efectos registrales; su inscripción en el Registro de la Propiedad, constituye un medio de adquirir la propiedad, siendo el único requisito para que surta tal efecto el transcurso del tiempo que la ley establece; y transcurrido el tiempo que la ley establece, computado desde la fecha de su inscripción registral, adquiere la calidad de título de propiedad indiscutible, oponible ante todos los hombres”.<sup>4</sup>

De acuerdo a lo manifestado, el objeto de la titulación supletoria en el ordenamiento jurídico guatemalteco, es comprobar y otorgar la legítima posesión de un bien inmueble sobre el cual han transcurrido 10 años, con todos los preceptos que establece la ley. Para la inscripción de los derechos posesorios. Y a partir de ese momento, adquirir el dominio de la propiedad sobre el mismo. Una vez transcurrida la prescripción adquisitiva o usucapión. Otorgando una mayor seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra. Derivado, que a partir de ser propietario, se es oponible erga omnes, con todos los derechos que la ley faculta.

---

<sup>4</sup> Gamboa de León Regil, Lucía de los Ángeles. **La unificación de criterios en la procuraduría general de la nación en sus opiniones, al evacuar audiencia en los procesos de titulación supletoria.** Pág. 40 y 41



## 1.5 Trámite

Previo a iniciar con las diligencias voluntarias de titulación supletoria, deben cumplirse los requisitos establecidos en el Artículo 620 del Código Civil, referente a las condiciones que versan sobre la posesión.

El Artículo citado regula “Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley”. En lo referente al plazo que señala la ley, el Artículo 633 del Código Civil señala “Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad”.

En virtud de lo anterior el Artículo 634 del Código Civil dispone “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”. El cual se encuentra contenido dentro del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala Ley de Titulación Supletoria. El procedimiento, como se estableció con anterioridad, es de naturaleza de jurisdicción voluntaria judicial, por lo que el trámite es el siguiente:

- a) Solicitud inicial ante juez competente: se presenta el escrito inicial ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la jurisdicción donde se encuentre el bien inmueble



a titular, con los requisitos establecidos en los Artículos 61, 106 y 107 del Código Procesal Civil y Mercantil. Y los requisitos contenidos en el Artículo 5 del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece “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 e las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos; d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad; e) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado; f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y g) Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble”. Los requisitos anteriores comprenden el contenido que deberá presentarse en el escrito inicial.

b) El juez procederá a calificar la solicitud o memorial.

c) Resolución de trámite y notificación: si la solicitud se encuentra arreglada conforme a derecho, las diligencias se admitirán para su trámite en la vía voluntaria. Se notifica la



primera resolución, en donde el juez ordena lo preceptuado en el Artículo 7 del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece en la parte conducente “a) Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos); b) Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días; c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación de la Procuraduría General de la Nación; y d) que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente”. Lo citado con anterioridad comprende los puntos específicos que debe observar el juez para dar trámite a la solicitud del interesado.

d) Edictos: se expiden los edictos correspondientes, al Diario Oficial, al estrado del Tribunal donde se tramita el proceso y la Municipalidad de la jurisdicción del bien inmueble. A efecto que permanezcan fijados durante todo el tiempo que establece la ley. Una vez transcurrido el plazo estipulado, el tribunal procede a razonar el aviso oportuno y lo incorpora a las diligencias en el expediente respectivo.

e) Expediente municipal: el juez ordena a la municipalidad de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien inmueble a titular, que rinda el informe correspondiente,



dentro del perentorio término de quince días. Conforme al contenido que establece el Artículo 8 del Decreto número 49-79 el cual regula en la parte conducente “a) Existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el propio alcalde. En el acta de la inspección ocular se hará constar: la extensión, linderos y colindantes; las edificaciones y cultivos; la naturaleza rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté ubicado; b) Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuándo se le tiene como tal; c) Si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuándo; d) Si los testigos propuestos llenan los requisitos que esta ley establece; y e) Cualquier otra circunstancia o dato relativo al inmueble”. El informe proporcionado por la municipalidad, comprende un medio probatorio, que tiene relación con el informe proporcionado por el experto medidor.

f) Experto medidor: se notifica al experto medidor propuesto, el cual puede ser un empírico o profesional. Para hacerle saber sobre el cargo en él recaído, para su aceptación, discernimiento y demás efectos legales. Con el objetivo que rinda el informe correspondiente sobre el bien inmueble a titular, dentro del plazo establecido por el juez.

g) Declaración testimonial: el juez ordenará la comparecencia de los dos testigos propuestos ante el tribunal, los cuales deberán ser vecinos del bien inmueble a titular y ser propietarios de bienes raíces. Para prestar declaración sobre el solicitante en las



diligencias de titulación supletoria, conforme los artículos 142 al 163 del Código Procesal Civil y Mercantil. La declaración versará sobre el tiempo que el solicitante lleva de poseer el bien inmueble en forma legítima, continua, pacífica y pública. Y el tiempo que fue poseído por los antecesores.

- h) Audiencia a la Procuraduría General de la Nación: una vez concluidas las diligencias de titulación supletoria, el juez dará audiencia por ocho días a la Procuraduría General de la Nación para que ejerza la consultoría respectiva. Con su contestación o sin ella, el juez dictará la resolución final.
  
- i) Auto final: El juez aprobará o improbará las diligencias de titulación supletoria. Mediante la certificación del auto aprobatorio, se adquiere el título para su inscripción.

La titulación supletoria en el ordenamiento jurídico guatemalteco, comprende aquel trámite, al servicio de los poseedores de bienes inmuebles. Con el fin de obtener la primera inscripción de dominio, sobre el cual se haga valer el derecho real por excelencia, la propiedad. Con todos los efectos inmersos, como un derecho humano individual, inherente a la persona, por medio del cual el Estado se obliga a no afectarlo. Por tanto, tomando en consideración los puntos anteriores, se puede determinar la importancia que versa sobre la figura jurídica de la titulación supletoria.





## CAPÍTULO II

### 2. El experto en las diligencias del trámite de titulación supletoria

El origen etimológico de la palabra experto, proviene del latín “experitus”, que significa perito, entendido, que tiene experiencia. El experto en términos generales se define como aquella persona versada en una técnica, ciencia o arte en específico. Como consecuencia de años de experiencia o estudio. En virtud que posee una competencia ampliada dentro del ámbito en el que se desenvuelve y posee la aptitud para comunicar sobre cualquier punto acerca de sus conocimientos. Los expertos determinan las causas y los efectos sobre hechos puestos a su disposición y las razones de orden técnico sobre las mismas.

Dentro del ámbito jurídico un experto es un auxiliar del juez, cuya función radica en proporcionar una opinión específica, que sirva como base para esclarecer la verdad sobre un hecho controvertido. Esta es una noción general sobre lo que es un experto, para efectos de la presente investigación se desarrollará a fondo lo concerniente a las generalidades que recaen sobre los mismos.

#### 2.1 Definición

“En sentido forense, el que, poseyendo especiales conocimientos teóricos o prácticos, informa, bajo juramento, al juzgador sobre puntos litigiosos en cuanto se relacionan con



su especial saber o experiencia. Couture dice que es el auxiliar de la justicia que, en el ejercicio de una función pública o de su actividad privada, es llamado a emitir parecer o dictamen sobre puntos relativos a su ciencia, arte o práctica, asesorando a los jueces en las materias ajenas a la competencia de éstos En Derecho Procesal se ha discutido si el informe pericial contiene un valor absoluto, a cuya aceptación esté obligado el juez, o si no pasa de ser una de tantas pruebas sometida a la valoración judicial, relacionándola con todas las demás resultancias que consten en los autos.”<sup>5</sup>

La definición descrita con anterioridad, evidencia aquellas cualidades y características, que nos proporcionan los elementos necesarios, para entender una definición de lo que es un experto en el ámbito jurídico. Y Siendo el elemento más importante, lo concerniente al conocimiento teórico y práctico que la persona catalogada como tal, deba ostentar en su profesión, arte u oficio. Premisa por medio del cual, se entiende que un experto dentro de la esfera jurídica, como un requisito trascendental, es que sea idóneo para el cargo. Y

“Este segundo criterio es el prevaleciente en la doctrina y el más aceptado para los fines judiciales. Aún cuando los peritos más corrientes en los tribunales son los que tienen conocimientos médicos, caligráficos, contables, químicos, balísticos, pueden serlo también quienes, aún no teniendo títulos habilitantes, poseen conocimientos sobre cualesquiera otras materias de las infinitas que puede interesar a un pleito civil o a una causa criminal.”<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Op. Cit. Pág. 718

<sup>6</sup> Op. Cit. Pág.718



Es importante resaltar, que como regla general, los expertos poseen un título oficial habilitante, por medio del cual se acredita la idoneidad para el cargo. Y excepcionalmente, en materias no comprendidas en títulos profesionales, se admiten expertos no titulados.

Por otra parte, se puede definir como “Especialista, conocedor, práctico o versado en una ciencia, arte u oficio. Quien posee título estatal de haber hecho determinados estudios o de poseer experiencia en una rama del conocimiento o en una actividad cualquiera”.<sup>7</sup>

Es importante resaltar la forma o el modo sobre como adquirir ese conocimiento. El cual puede ser por un medio académico, es decir, a través de estudios universitarios, estudios técnicos o estudios realizados por medio de una academia especializada. Lo cual refleja a un experto profesional. Y por otra parte, el conocimiento puede ser adquirido a través de un método únicamente práctico-experimental, alcanzado mediante la práctica continuada en determinada actividad. Reflejando bajo esta premisa, el conocimiento empírico.

También puede definirse como “La persona que posee determinados conocimientos técnicos, y por tanto especializados. El perito es experto en determinada materia, que coincide normalmente con un campo de actividad profesional, ya sea en cuestiones estrictamente físicas, artísticas o prácticas. De ahí que se le exija un determinado grado de capacidad.”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> **Op. Cit.** Pág. 241

<sup>8</sup> Barberá Antón, Francisco. **Policía científica I.** Pág. 401



De lo anterior, queda evidenciado que un experto es aquella persona elegida en base a sus conocimientos, ya sea por el juez o por alguna de las partes. Conocimiento que debe exceder los límites de la cultura real y general de las partes en el proceso.

Al referirse a un experto, la doctrina hace referencia a la denominación de perito. Siendo estos sinónimos en la jerga jurídica. La regulación legal de la denominación de experto a la cual hace referencia el presente capítulo, se encuentra en el Artículo 128 del Código Procesal Civil y Mercantil. Regulado como un medio de prueba el dictamen de expertos. Y en el Artículo 5 literal e) de la Ley de Titulación Supletoria Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece la proposición de un experto medidor.

## **2.2 Diferencia entre experto y perito**

En ese sentido es necesario abarcar la diferencia entre un experto y un perito. Haciendo referencia al lugar sobre el que actúan. El experto se desenvuelve ejerciendo su profesión o ciencia libremente frente a un grupo de personas. Mientras que el perito es aquel sujeto, cuya ciencia se forma dentro de un proceso, para expresar juicios como consecuencia de los conocimientos propios de su profesión.

El ordenamiento jurídico guatemalteco no hace una distinción precisa al referirse al perito y al experto. Ambos términos son utilizados para referirse a la misma función que desempeñan. Por medio del cual la doctrina establece una breve diferencia entre ambos.



Se señala que el experto es aquella persona que tiene un título profesional con conocimientos especializados en alguna ciencia, arte o técnica. Aquella persona práctica, experimentada y conocedora que brinda sus servicios dentro de un proceso, aportando conclusiones sobre determinados hechos, con el propósito de ayudar al juez a esclarecer determinada situación. Pero que, eventualmente no está facultado para emitir legalmente una opinión dentro de un proceso judicial.

Y por otra parte, el perito es considerado auxiliar del juez, que tiene un título en determinada ciencia o arte en específico y que se encuentra legalmente autorizado para emitir opinión en los procesos judiciales. Al referirse al perito, la doctrina señala una diferencia entre un perito titulado y un perito práctico. El primero tiene un título otorgado por el Estado que avala determinada ciencia o arte. Y el segundo es aquel que a adquirido conocimientos empíricos mediante la experiencia vivida.

El Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107, en el Capítulo V, sección cuarta, Artículos del 164 al 171, regula lo referente al dictamen de expertos, como una prueba pericial, en la que determinadas personas son llamadas a informar ante un tribunal, por razón de sus conocimientos especiales. Como puede observarse el Código Procesal Civil y Mercantil no hace distinción alguna entre ambos. Y los artículos citados con anterioridad no exponen una definición de experto o perito.

“Claramente se nota la necesidad de diferenciar los términos de perito y experto dentro del ordenamiento Procesal Civil guatemalteco, puesto que se le da opción a personas sin



estudios especializados en alguna área específica, para rendir informe sobre un caso determinado, sin contar que puede ser ese dictamen precisamente el que decida la controversia existente, no aportando total certeza al juez, pues al ser un medio de convicción debe aportar datos objetivos y precisos. En resumen, el perito es la persona autorizada legalmente para dar su opinión sobre determinada materia y experto es la persona con experiencia en determinada materia”.<sup>9</sup>

De tal manera, que perito y experto en el ordenamiento jurídico guatemalteco son sinónimos en la jerga jurídica, utilizando la denominación para referirse a uno solo indistintamente. Por lo que no se encuentra una definición normativa de la misma.

Por lo tanto, ambos representan a una persona con experiencia y conocimientos específicos, que resulta necesario incorporar, en cualquier diligencia que se lleve a cabo dentro de un proceso que lo requiera.

### **2.3 Clasificación**

Existen diversos criterios para encuadrar los diversos tipos de expertos o peritos en función del campo profesional en el que estén especializados y respecto a la materia de la cual trate. Para efectos de la presente investigación únicamente se desarrollará lo concerniente al tema principal de la misma, por tal razón se desarrolla la siguiente clasificación:

---

<sup>9</sup> Montenegro Palma, Jesús. **El dictamen de expertos como prueba en el proceso civil.** Pág. 12-13

El experto en función de su titulación:

- a) Experto titulado: son aquellas personas a las cuales se les denomina “profesionales”.  
Derivado que poseen un título oficial habilitante avalado por el Estado. Por medio del cual se ratifican los conocimientos que el profesional ejerza. Acreditando la trayectoria de la formación académica necesaria para el estudio y la obtención del conocimiento en la materia determinada.
  
- b) Expertos entendidos o no titulados: esta clasificación comprende aquellas personas que han tendido una trayectoria basada mediante la experiencia, para la obtención del conocimiento en determinada materia. Pero que no poseen ningún título habilitante, que los faculte como profesionales y que los acredite como personas especializadas en determinada rama. Denominándose empíricos.

Según Ricardo Cortez Roca, se dividen en:

- a) “Titulares: los que poseen diploma, título o constancia que los acredite como especializados en determinada ciencia, arte u oficio.
- b) Empíricos: los que tienen conocimientos especiales en virtud de la experiencia, no tienen título que los respalde.
- c) Expertos Necesario: se remiten aquellas situaciones en particular, por medio de las cuales, el Juez tiene que nombrarlos porque la ley así lo exige. Existen normas sustantivas civiles que obligan imperativamente a remitirse a la prueba de expertos.

d) Facultativos: cuando son las partes quienes las aportan dentro de la prueba de expertos propuesta.”<sup>10</sup>

Lo descrito con anterioridad, sostiene el criterio inmerso en los sistemas procesales. Por medio de los cuales se permite la participación de profesionales o técnicos en la indagación de hechos controvertidos. Que puedan aportar su saber al órgano jurisdiccional en búsqueda de la verdad, ya sea por el uso de pruebas técnicas o por medio de la experiencia.

Es comparable el criterio, toda vez que aplicado al trámite de titulación supletoria. La legislación guatemalteca faculta la proposición de un experto medidor colegiado o un experto medidor empírico. Tal como lo establece la ley especial en el Artículo 5 literal e del Decreto número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala “Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado”. Encuadrándose la norma legal dentro de la clasificación anterior.

Al referirse a los expertos en el trámite de titulación supletoria, se desprende la clasificación entre ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, los cuales responden aquellos expertos acreditados mediante un título y colegiación profesional. Y por otra parte hacia los medidores de tierras, los cuales carecen de un documento que avale su preparación ya sea académica o científica.

---

<sup>10</sup> Cortez Roca, Ricardo. **La prueba y sus sistemas de valoración en el derecho procesal guatemalteco.** Pág. 18

## 2.4 Función de los expertos

Como quedo establecido anteriormente, la doctrina hace mención al perito para referirse a lo que abarca un experto. Por tanto, el perito es aquel tercero dentro un proceso, calificado por los conocimientos técnicos o científicos que el mismo posea, cuya función se limita en proporcionar argumentos válidos y comprobables para la convicción del tribunal sobre hechos controvertidos.

La función pericial consiste en “la aplicación de los conocimientos del experto a un supuesto concreto, emitiendo un parecer, evacuando una opinión o facilitando una información”.<sup>11</sup> Cabe resaltar la función pericial como una actividad procesal, mediante la cual se pretende alcanzar las pretensiones planteadas por las partes en un proceso judicial.

“A través de la doctrina se ha señalado que el peritaje es la actividad realizada por personas especialmente calificadas, distintas e independientes de las partes y del juez del proceso, por sus conocimientos técnicos, artísticos o científicos, mediante el cual se suministra al juez argumentos o razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos cuya percepción o entendimiento escapa a las del común de las gentes. Es una prueba ilustrativa sobre alguna materia técnica, que escapa al conocimiento del magistrado”.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Flores. P. **La prueba pericial de parte en el proceso civil.** Pág. 128

<sup>12</sup> Falcón. E. **Tratado de la prueba.** Pág. 4



En ese sentido, en todo proceso atendiendo a la materia de la cual trate, al momento de esclarecer hechos objeto del proceso o hechos que fundamenten las pretensiones planteadas por las partes. La ley faculta la utilización de los denominados medios de prueba, como aquellas herramientas procesales para la comprobación de la verdad, del cual se pretende hacer valer un derecho.

Dentro de las cuales se encuentra la denominada prueba pericial, a la que la doctrina define como una prueba científica. En virtud que se requieren conocimientos especiales sobre determinada actividad, técnica o arte, de los cuales, es ajeno el juez. Por tanto, la función de un perito se engloba dentro de los medios de prueba, por el que se hace presente la participación de un tercero calificado para tal efecto, quien es llamado a emitir su opinión y su respectivo dictamen.

Aunado a lo anterior “El juez requiere cada vez con mayor frecuencia el aporte que en determinadas materias pueda ofrecerle un experto en el tema, sobre algún conocimiento científico o técnico que sirvan para establecer la verdad sobre ciertos hechos controvertidos”.<sup>13</sup>

Tomando en consideración las finalidades anteriormente citadas, se puede indicar el elemento que converge hacia la función de un perito o experto. La cual consiste en ser un auxiliar del juez, aportando dentro de sus conocimientos, puntos específicos en la materia en la cual se desenvuelve, rindiendo informes o dictámenes, necesarios para la

---

<sup>13</sup> Carnelutti. F. **La prueba civil**. Pág. 73



continuación de un proceso en la etapa procesal oportuna. Que consiste en plasmar de manera ordenada y lógica aquellos conocimientos que sirvan como base para explicar los hechos o actos con trascendencia jurídica. Como consecuencia de su preparación profesional o como quedó establecido en la clasificación anterior, en base a su experiencia.

Es importante resaltar que la función de los expertos no se encuentra entrelazada con el hecho de presenciar los acontecimientos o tener participación alguna sobre los hechos que son objeto del proceso. El cargo que en los mismos se delega, se limita a rendir un informe o dictamen en base a la independencia del criterio como portador del conocimiento en determinada área.

La principal función de los expertos, consiste en proporcionar un análisis técnico e independiente sobre determinado asunto dentro de su competencia, que ayude al tribunal a dictar la resolución que en derecho corresponde.

En cuanto a las diligencias de jurisdicción voluntaria en el trámite de titulación supletoria, la función del experto, la cual nace a la vida jurídica por medio del discernimiento del cargo que efectúa el tribunal correspondiente y la aceptación del mismo. Consiste únicamente en demostrar los hechos que son expuestos ante el juez, en el escrito inicial. De conformidad con la medición de tierras sobre bienes inmuebles. Actividad que le corresponde al experto realizar y posteriormente rendir el informe por medio del cual se plasman las medidas y colindancias sobre el bien inmueble a titular.



De lo anterior se desprende la comparación entre la proposición de un medidor titulado y un medidor empírico, a la cual hace referencia el trámite de titulación supletoria. Por medio del cual, la ley de la materia faculta la opción entre ambos. Evidenciando un plano de igualdad entre los mismos, por medio del cual el legislador limitó las bases acerca de la actividad a desarrollar.

En ese sentido, existe una diferencia considerable entre ambos. Por una parte, hacia el medidor titulado, en base a las características y cualidades que le han otorgado una titulación oficial habilitante. Por medio del cual son avalados los conocimientos que corresponden a la materia objeto del dictamen y su naturaleza. Y su ejercicio se encuentra sujeto a un control estatal, en este caso el Colegio Profesional al cual pertenezca y por medio del cual se le puedan deducir responsabilidades en el ejercicio de su profesión.

Y por otra parte, hacia el medidor empírico, que es caracterizado por el conocimiento que se ve reflejado por el paso del tiempo, englobándose dentro del empirismo. Por medio del cual no existe una forma de comprobación, más que el desarrollo de la actividad misma. Y no se encuentra sujeto a ningún órgano estatal.

En síntesis, la función que los expertos desempeñan, consiste en asesorar sobre una rama del conocimiento en específico, en determinado proceso judicial en la que los juristas no poseen el conocimiento. Función que se materializa a través de un dictamen o informe emitido por el mismo, plasmando su criterio debidamente fundamentado.



## 2.5 El dictamen de expertos

“El dictamen de expertos constituye un informe de ciertos principios científicos, así como condiciones y relaciones particulares no perceptibles por la generalidad de personas sino sólo por aquellas que poseen conocimientos especiales sobre determinada rama de la actividad humana.”<sup>14</sup>

Como señala el tesista, el dictamen constituye la exteriorización de la actividad realizada por el experto, por medio de un documento. A través del cual se emite una opinión fundada basada en la explicación de los hechos. Por medio del cual, pueden darse a conocer las causas y efectos del hecho en cuestión, por utilizarse métodos y técnicas científicas, acorde a la rama del conocimiento del cual trate el informe. Englobando la especialidad de una rama en concreto, que escapa de la generalidad del entender de terceras personas.

También se define como “Dictamen escrito, y verbal a veces, que emite en una causa el designado en ella como perito, para aclarar a los instructores o juzgadores algunos aspectos de hecho de complejidad técnica ajena a la de aquellas autoridades. El informe pericial corresponderá siempre que, para conocer, hacer constar o apreciar una circunstancia o hecho de interés en la causa, sean necesarios o convenientes conocimientos especiales o técnicos.”<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Op. Cit. Pág. 38

<sup>15</sup> Op. Cit. Pág. 495



De lo anterior, se debe entender que el dictamen es aquel documento con probatorio. El cual es emitido por una tercera persona, que no tiene interés directo en el proceso. Su actuación es solicitada mediante encargo judicial, por sus conocimientos científicos, técnicos, prácticos o artísticos, que ilustran la explicación de un hecho ante el tribunal, mediante el conocimiento y la experiencia del experto. Coadyuvando a la resolución del mismo. Es importantes abordar que, en las distintas ramas del Derecho, el dictamen varía en cuanto a su contenido y forma, en virtud que éste responde a las diversas causas de la materia que lo origina.

El dictamen en materia civil es diferente, en comparación al dictamen en materia penal. Y es aún más diferente en la jurisdicción voluntaria, por medio del cual se comprenden todos aquellos trámites o procedimientos en donde no se encuentra inmersa la existencia de litis. Por medio del cual, el dictamen responde únicamente en base a la naturaleza y rama de estudio propia del trámite a realizar, en la comprobación de los hechos expuestos ante el juzgador. Derivado que este último, no posee el conocimiento científico-técnico necesario, para llevar a cabo la diligencia requerida en la materia en específico.

### **2.5.1 Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica del dictamen de expertos es la de ser un medio probatorio, en virtud que, a través de la misma, el juzgador tiene una percepción del hecho, aun cuando esta percepción no sea de manera directa. El dictamen materializa los datos obtenidos y éstos son incorporados al proceso. Los cuales ayudan a esclarecer la existencia o no de un

hecho controvertido o simplemente reflejan de manera concreta un hecho acontecido, en base a la valoración que sobre los mismos se emita.

Al respecto se argumenta que “no es una verdadera prueba, porque lo que hace el experto es emitir una opinión, con ella no prueba nada, sino que sencillamente aporta elementos de juicio cuya valorización por parte del juez, puede resultar la demostración de la verdad sobre el hecho en controversia.”<sup>16</sup>

De tal manera que, al hablar sobre el dictamen de expertos, se hacer referencia a la función que realiza el experto como tal, la cual tiene por objeto emitir una opinión fundada en base a su especialidad propia. Pero el dictamen como tal, implica la exteriorización de la actividad realizada por el experto, por medio del cual emite su opinión fundada, porque le ha sido solicitada por parte del tribunal. El dictamen no comprende únicamente la opinión del experto, debe tener un sustento científico acorde a la materia de la cual trate. Proporcionando elementos que permitan una mayor comprensión y razonamientos de los hechos expuestos ante el juzgador.

En ese sentido el ordenamiento jurídico guatemalteco determina el dictamen de expertos como un medio de prueba, tal y como lo establece el Artículo 128 numeral tercero del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 el cual regula “Son medios de prueba: dictamen de expertos”. Encuadrándose dentro de los medios de prueba documentales. Aquellos documentos que son aportados por las partes en el proceso, durante la etapa

---

<sup>16</sup> Nájera Farfán, Mario Efraín. **Derecho procesal civil**. Pág. 338

procesal oportuna. Los cuales deben reunir los preceptos legales establecidos para su diligenciamiento. El apartado específico del dictamen de expertos está regulado en la sección cuarta, capítulo V, del libro II del Código Procesal Civil y Mercantil.

### **2.5.2 Finalidad**

De lo antes expuesto, se afirma que el dictamen de expertos es un medio probatorio en la legislación guatemalteca. Por tanto, tiene como finalidad la ilustración de los hechos ante el tribunal. Basado en presupuestos y argumentos lógicos, sustentados de manera científica, que puedan explicar las causas y efectos. Demostrándose en la recopilación de datos y el análisis de los mismos.

La finalidad del dictamen de expertos engloba una mayor certeza jurídica, para lograr la convicción del juez sobre el hecho controvertido en cuestión. Debido a que el análisis y el estudio realizado por el experto, escapa del conocimiento propio del juez, sobre el hecho controvertido en específico. Por medio del cual, las conclusiones del experto en el informe rendido por el mismo, constituyen el eje transversal de su dictamen.

Respecto a las diligencias en el trámite de titulación supletoria, en donde no existe un hecho controvertido que demostrar, sino únicamente condiciones y especificaciones que probar. El dictamen de expertos tiene como finalidad la justificación sobre bienes inmuebles. Es decir, lo que se relata sobre los mismos en el memorial oportuno, acerca de toda su explicación. Tales como la ubicación, las medidas y colindancias y todo lo



relacionado. A la vez, que se extiende el plano correspondiente, con todos estos datos materializados en un dibujo técnico.

### 2.5.3 Contenido

“El informe propiamente dicho, o documento donde se consignen los reconocimientos y se funden las conclusiones, deberá contener: 1”) la descripción de la persona o cosa que sea objeto del reconocimiento, con el estado y forma en que se hallare al ser reconocida; 2”) relación detallada de todas las operaciones practicadas por los peritos y resultado de ellas; 3”) conclusiones que se formulen.”<sup>17</sup>

Para el referido autor se abarca las generalidades del contenido del dictamen de expertos. Empezando por el objeto sobre el cual versa el mismo, ya sea sobre una persona o una cosa. Continuando con la descripción de las diligencias practicadas para el estudio del caso. Y finalizando con el dictamen propio, en base a los procedimientos y estudios realizados, de los cuales se redactarán párrafos explicativos y se incluirán anexos que ilustren el contenido.

El Acuerdo No. 001-2007 Reglamento General de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Ciencias Forenses de Guatemala en el Artículo 2 regula “DICTAMEN TÉCNICO CIENTÍFICO, DICTÁMEN FORENSE ó DICTAMEN PERICIAL: El documento que contiene las conclusiones técnicas científicas fundadas a las que arriba el perito, con

---

<sup>17</sup> Op. Cit. Pág. 495

explicación detallada y descriptiva de las operaciones practicadas y del por que llega a esa conclusión”.

De la norma legal antes citada y tomando como modelo los dictámenes emitidos por el Instituto Nacional de Ciencias Forenses podemos abarcar de forma general el contenido de un dictamen pericial en Guatemala, el cual abarca los siguientes datos:

- a) Descripción: En este apartado se puntualiza el objeto sobre el cual se realizó el análisis o examen correspondiente. Describiendo a la persona, al lugar, objeto, sustancia o documento. Especificando la forma en la que se encontraban al momento de ser sometidos al estudio.
- b) Objetivo: El dictamen tiene como principal objetivo la demostración de hechos, en base a las deducciones que se formulen. De conformidad con la recopilación de datos, las diligencias o pruebas realizadas y los resultados obtenidos. En este apartado se pretende especificar lo que se pretende alcanzar con el estudio realizado, el fondo de los hechos.
- c) Relación detallada: El dictamen debe de contener los procedimientos que han sido realizados por el experto, así como los instrumentos empleados para practicar los mismos. El experto debe detallar la manera en como llevó a cabo el estudio, en virtud que el juez y las partes no están presentes en las diligencias en algunos casos. Con el objeto de ilustrar el trabajo realizado.



- d) Resultado: Luego de haber llevado a cabo los procedimientos específicos aplicados al caso en concreto. El experto debe detallar los nuevos datos obtenidos, producto del resultado del estudio. Describiéndolos acorde a la ciencia de la cual trate, con el lenguaje técnico científico propio.
- e) Conclusiones: El apartado de las conclusiones constituye la parte más importante del dictamen. Por medio del cual, el experto o perito proporciona una explicación de los resultados obtenidos. Y las conclusiones formuladas atendiendo a los principios propios del experto, atendiendo a su ciencia, arte, oficio o técnica. Consecuencias de lo recabado en los exámenes realizados, los métodos aplicables y los instrumentos utilizados.
- f) Fundamento: Hay que tomar en cuenta, que la opinión solicitada hacia el experto o perito, no es una opinión arbitraria. La opinión del experto responde a bases científicas. Derivado de las conclusiones que se formulen. Utilizando argumentos científicos, artísticos o técnicos, que permitan formular presupuestos lógicos. La parte del fundamento comprende una explicación demostrativa orientada hacia una justificación científica de la opinión del experto, la cual la inviste de mayor certeza, al demostrar verídicamente el resultado obtenido.

Cada dictamen es distinto, responden en su contenido y especificaciones respecto a la materia del cual trate, por lo tanto, varían en cada caso y responden a las formalidades propias de cada uno, pero mantiene los puntos esenciales sobre los cuales deban versar.

## **2.6 Contenido del dictamen de experto en el trámite de titulación supletoria**

Respecto a las diligencias del trámite de titulación supletoria, el contenido del dictamen emitido por el experto medidor, debe contener los puntos relacionados a la ubicación, la extensión superficial, las medidas y colindancias, la condición del inmueble a titular y cualquier otra circunstancia que lo haga particular. Por lo tanto, el contenido es el siguiente:

- a) Inicia con la identificación propia del experto. Seguidamente de la identificación del proceso por medio del cual se le discierne el cargo. Y el fundamento de derecho correspondiente.
- b) El experto procede a relatar el informe de todos los extremos en la observación y el trabajo que realizó sobre el bien inmueble.
- c) Se procede a indicar la naturaleza rústica o urbana del bien inmueble.
- d) Se especifica la jurisdicción donde esté ubicado el bien inmueble.
- e) Se hace constar la extensión superficial, así como se detallan las medidas y colindancias del bien inmueble. Respecto a las medidas lineales en cada rumbo, se hace constar el nombre y apellido del colindante actual. Comúnmente es la libreta topográfica la que guía estos extremos.
- f) Debe hacerse constar cualquier detalle material que se encuentre dentro de la circunscripción del bien inmueble, correspondiente a las edificaciones y cultivos.
- g) Se hace constar aquellos servicios con los cuales cuente el bien inmueble, tales como el agua potable, la energía eléctrica y el drenaje.



- h) Se hace constar el estudio acerca de la superficie de la tierra, a través del tipo de topografía que le corresponda al bien inmueble.
- i) Se hace constar lo relativo a las servidumbres sobre el bien inmueble, si fuera el caso.
- j) Se deja constancia acerca de los impuestos a los cuales estuviera afecto el bien inmueble.
- k) Se adjunta el plano correspondiente, por medio del cual se visualiza todo lo relatado.
- l) Y por último, se adjuntan copias del informe y el plano elaborado.

### **2.6.1 Entrega del dictamen de experto medidor**

La designación del experto medidor se realiza en el memorial inicial al momento de proponer los medios de prueba, indicando el nombre del perito, su grado académico y los puntos sobre los cuales versará el dictamen.

Posteriormente el tribunal encargado dictará la primera resolución, indicando que se nombra como experto medidor al propuesto, a quien deberá de hacerse saber el cargo en él recaído para su aceptación, discernimiento y demás efectos legales.

Tal y como lo preceptúa el Artículo 167 del Código Procesal Civil y Mercantil el cual regula en la parte conducente “el juez dictará resolución que deberá contener: 1º Confirmación del nombramiento de los expertos. 2º Fijación de los puntos sobre los que deberá versar el dictamen. 3º Determinación del plazo dentro del cual deberán rendir los expertos su dictamen, pudiendo exceder el término ordinario de prueba.”

Lo antes citado evidencia los requisitos formales que conforman el discernimiento del cargo en el experto medidor, efectuado por el tribunal. El cual es propuesto, bajo responsabilidad de los titulares.

Posteriormente en la etapa procesal oportuna, el experto medidor procede a rendir el informe correspondiente. Tal y como lo establece el Artículo 169 del Código Procesal Civil y Mercantil "Entrega del dictamen. Los expertos entregarán su dictamen por escrito, con legalización de firmas o concurriendo al Tribunal a ratificarlo. Los expertos que estén conformes extenderán su dictamen en una sola declaración; en caso contrario, la extenderán separadamente. El juez, a solicitud de parte o de oficio, podrá pedir a los expertos, verbalmente o por escrito, las aclaraciones que estime pertinentes sobre el dictamen y contra lo que resuelva no cabe ningún recurso."

De la norma legal antes citada, se observa el requisito en la entrega del dictamen, el cual comprende la culminación de la participación del experto dentro del proceso. De la misma forma, debe extenderse con legalización de firma ante Notario o deber ser ratificado ante el Tribunal. En ese sentido, lo que se busca es revestir de mayor seguridad jurídica la entrega del mismo. Y, es de hacer ver que, en los planos extendidos por profesionales, estos deben ir firmados, sellados y con el timbre del Colegio Profesional.

En síntesis, la función del experto medidor dentro del trámite de titulación supletoria en el ordenamiento jurídico guatemalteco, es imprescindible para la verificación y materialización de los rumbos y azimuts sobre los bienes inmuebles que los poseedores



pretendan titular. Al establecer la extensión del bien inmueble para su registro.  
Reafirmando el informe extendido por la municipalidad en la jurisdicción competente,  
siendo una concatenación de medios probatorios con el mismo valor.



## CAPÍTULO III

### 3. Regulación legal del experto medidor en el trámite de titulación supletoria

El informe del experto medidor, dentro de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, constituye una declaración sobre la propiedad de un bien inmueble. Encontrándose dentro de los principales medios probatorios en este trámite, su importancia radica en verificar la extensión superficial del bien inmueble y cualquier otra circunstancia sobre el mismo, contemplados en el escrito inicial.

Y a la vez, verificar lo expuesto sobre el Informe Municipal, debido a que algunas veces existe contradicción sobre ambas declaraciones, por lo cual, puede confirmarse o contradecirse lo referente a las medidas del bien inmueble. Derivado de lo anterior, el informe proporcionado por el experto medidor es considerado complementario, en virtud que el Informe Municipal proviene de autoridad municipal y por medio de la inspección ocular que se realiza confiere mayor seguridad y certeza jurídica. Pero esto no excluye el valor del informe del experto medidor dentro de su actuación en estas diligencias.

El sustento legal de este dictamen, se encuentra regulado dentro del género probatorio del dictamen de expertos que regula el Código Procesal Civil y Mercantil. Derivado que no existe una regulación legal propia en la ley especial, aplicándose supletoriamente las normas concernientes al diligenciamiento. Constituyéndose como una especie de los distintos dictámenes que existen.



### 3.1 Legislación

La titulación supletoria nace a la vida jurídica por medio de distintos cuerpos normativos. Lo relacionado al experto medidor se encuentra inmerso dentro de ellos, por lo que se requiere realizar un análisis sobre cada uno.

El Código Civil regula las normas sustantivas, concerniente a la figura jurídica de la usucapión, por medio de la posesión y el medio para hacer efectivo el derecho de propiedad. Regulando así el fundamento jurídico de como adquirir la propiedad por el transcurso del tiempo, el cual se materializa a través del trámite adjetivo de la titulación supletoria y lo trascendental de la primera inscripción de dominio.

Por otra parte, en lo concerniente a las inscripciones registrales, el Artículo 1131 del Código Civil, regula el eje transversal de la presente investigación, en donde se regula las directrices sobre el fundamento en los medidores empíricos, en casos excepcionales.

El cual regula en la parte conducente "Toda inscripción expresará:

1º Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se



encuentren colegiados activos en la república de Guatemala. Se exceptúan de la obligación...”

Lo descrito con anterioridad, contempla aquellos requisitos que deben observarse al momento de inscribir un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad. Y se observa, uno de los puntos importantes acorde a la investigación, por la cual, se dispone como regla general, la presentación de planos extendidos por profesionales colegiados activos en la República. Del cual se menciona el tipo de profesionales acorde a la naturaleza propia del trabajo. Como una obligación indispensable, el cual inviste de mayor certeza la inscripción de bienes inmuebles, sobre las medidas y colindancias en el plano respectivo.

Continúa el artículo citado “Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente...”

Se observa, la excepción a la regla general en la presentación de planos extendidos por profesionales, siendo la titulación supletoria menor a siete mil metros cuadrados. Analizando exhaustivamente tal excepción, se hace necesario mencionar el año del cual data el código civil, que es de 1964, por lo cual el sentir de la norma responde al contexto



social, en el que se desarrollaba la realidad socioeconómica del país, al momento de emitir las normas y la finalidad de las posteriores reformas.

Una de las reformas trascendentales es la del Decreto 33-200 del Congreso de la República de Guatemala, el cual regula en el segundo considerando lo siguiente “Que en el párrafo segundo del numeral 1º del Artículo 1131 del citado Código, se establecen casos excepcionales de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, y que es necesario clarificar esta norma con objeto de hacerla más comprensiva;” expresando los motivos en el tercer considerando “Que hay áreas urbanas del país que no cuentan con los profesionales indicados para levantar y autorizar los planos de las fincas rústicas o urbanas localizadas en su jurisdicción por lo que se les dificulta cumplir con la normas contenida en el numeral 1º del Artículo 1131 del Código Civil;”

De la norma legal antes citada, se establece el fundamento de tal excepción, en armonía a la época para la cual se emite, la cual era la falta de profesionales. Después de 24 años, existe un cambio verificable, “el Colegio de Ingenieros de Guatemala registra un aproximado de 22,340 agremiados.”<sup>18</sup> Por lo que se observa un cambio significativo, actualmente existen profesionales debidamente calificados para llevar a cabo el trabajo en cualquier parte de la República, representando una facilidad hoy en día. A pesar de ello, es necesario tomar en cuenta la realidad socioeconómica del país, en donde no todas las personas cuentan con los medios para contratar un servicio profesional.

---

<sup>18</sup> <https://cig.org.gt/>. (Consultado: el 02 de febrero 2024)



Otro de los factores, consiste en que el legislador plasmó una cantidad exacta de metros cuadrados, por la cual consideró prudente dejar tal posibilidad a un medidor empírico. Siendo esta una dimensión prominente en la realidad y a la vez una norma que abre la posibilidad a errores, al encontrarse el empírico en situaciones que escapen de su conocimiento, comprometiendo la eficacia y la seguridad jurídica del informe. Actualmente existe el acceso en la contratación de profesionales calificados, que realicen mediciones en inmuebles de cualquier naturaleza.

Por otra parte, el Código Procesal Civil y Mercantil es el instrumento por medio del cual se hace efectiva la vía procesal o adjetiva, a la vez regula la forma de diligenciar el dictamen de expertos de manera genérica. A continuación, se expondrán los artículos principales, todos del Decreto Ley 107, concernientes a la regulación del dictamen de expertos como medio de prueba:

Artículo 164. Proposición de la prueba. “La parte a quien interese rendir prueba de expertos, expresará en su solicitud con claridad y precisión los puntos sobre los cuales debe versar el dictamen. El juez oirá por dos días a la otra parte, pudiendo ésta adherirse a la solicitud, agregando nuevos puntos o impugnando los propuestos.”

Aplicado al trámite de titulación supletoria, es obligatorio rendir el informe de un experto medidor como parte de las diligencias que se llevan a cabo. La parte interesada tiene total libertad según su criterio, de elegir a un profesional o un empírico. Y se especificará en el escrito inicial los puntos que serán objeto del informe.



Artículo 166. Aceptación y recusación de los expertos. “Dentro de cinco días de notificados, los expertos aceptarán personalmente el cargo, en cuya oportunidad el juez se los discernirá. Si no comparecieren o no aceptaren dentro del mencionado término, la parte interesada deberá proponer por una sola vez nuevo experto dentro del término que le fije el juez bajo apercibimiento de hacer la designación de oficio. Los expertos podrán ser recusados por las partes dentro de cuarenta y ocho horas de notificado el nombramiento, por los mismos motivos de recusación de los jueces. Las partes sólo podrán recusar a los expertos que hubieren designado, por causas posteriores al nombramiento. Las resoluciones que se dicten en los incidentes de recusación de expertos no son apelables.”

Las normas adjetivas dentro del dictamen de expertos, no establecen ningún requisito o cualidad que deba ostentar el propuesto como tal. Dentro de las diligencias de titulación supletoria, al no existir parte en contrario, no hay ninguna manera para proponer alguna objeción, tal como regula la norma en la facultad de recusar.

Artículo 169. Entrega del dictamen. “Los expertos entregarán su dictamen por escrito, con legalización de firmas o concurriendo al Tribunal a ratificarlo...”

La entrega del dictamen comprende la culminación de la participación del experto dentro del trámite. De la misma forma, debe extenderse con legalización de firma ante Notario o deber ser ratificado ante el Tribunal. En ese sentido, lo que se busca es revestir de mayor seguridad jurídica la entrega de este.



Las normas anteriores regulan únicamente lo referente a la forma de diligenciar el dictamen de expertos. Una observación importante, es que en materia civil se utiliza el término experto y no perito. A diferencia de la materia penal, siendo ésta más minuciosa, al establecer los requisitos que deben cumplirse para ser perito en el proceso.

Por último, la Ley de Titulación Supletoria, como ley especial en la materia, inmersa en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, por medio del cual se establece el procedimiento para llevar a cabo la misma. Y el punto principal sobre el experto medidor, que abre la posibilidad a un empírico. A continuación, se cita el artículo relacionado:

“Artículo 5. Además de los requisitos señalados en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos: ... a) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;” y el “Artículo 16. En todo lo no dispuesto por la presente ley, serán aplicables las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil.”

El Decreto 49-78 del Congreso de la República de Guatemala, atendiendo a la especialidad propia de su naturaleza, únicamente se limita a regular la proposición de un experto medidor. No establece criterios a tomar en cuenta. Ni sienta bases sobre los medidores empíricos. Tampoco regula, lo concerniente al contenido del informe en esta materia. Por lo cual se abre la posibilidad de la dubitabilidad acerca de la seguridad



jurídica del informe y la idoneidad recaída sobre el medidor empírico. También hace énfasis al principio de supletoriedad, el cual nos remite al Decreto Ley 107, sobre los aspectos generales anteriormente establecidos.

### **3.2 Requisitos para ser perito**

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, cada rama en específico abarca distintos aspectos para ser catalogado como perito. Éstos varían según la rama civil, penal o laboral, a continuación se desarrolla los requisitos que exige la ley para cada rama en particular, con el fin de hacer una comparación entre ellas.

En materia civil únicamente el Artículo 165 del Código Procesal Civil y Mercantil regula “Designación de los expertos. Cada parte designará un experto y el juez un tercero para el caso de discordia, a no ser que los interesados se pusieren de acuerdo respecto al nombramiento de uno solo. La designación de expertos por cada parte deberá hacerse al proponer la prueba y al contestar la audiencia a que se refiere el párrafo segundo del artículo anterior. En caso contrario, el juez hará los nombramientos de oficio. El juez dictará resolución teniendo por nombrados a los expertos designados por las partes y, a su vez, nombrará al que hay de actuar como tercero.”

De la norma legal antes citada se observa de manera limitada la regulación respecto a quien puede ser perito en el proceso. Y la falta de comprobación sobre la idoneidad recaída sobre el experto o perito designado por las partes y el juez, para llevar a cabo el



dictamen de expertos. A diferencia de la materia penal como se establecerá más adelante. Únicamente se contempla el requisito sobre la proposición de este y la forma del diligenciamiento de la prueba. Es necesario establecer, que el Decreto Ley 107 regula el género del dictamen de expertos.

Por otra parte, el Código Procesal Penal establece en el Artículo 226 Calidad. “Los peritos deberán ser titulados en la materia a que pertenezca el punto sobre el que han de pronunciarse, siempre que la profesión, arte o técnica estén reglamentados. Si, por obstáculo insuperable no se pudiera contar en el lugar del procedimiento con un perito habilitado, se designará a una persona de idoneidad manifiesta.”

La rama del derecho penal, contempla como regla general la proposición de peritos titulados y excepcionalmente peritos no titulados, siempre que existan factores para determinar que son idóneos para desempeñar el cargo. Circunstancia que otorga u

En materia laboral el Artículo 352 del Código de Trabajo, la parte conducente regula “La parte que proponga dictamen de expertos lo hará presentando de una vez los puntos sobre los cuales deba versar el peritaje y designará el experto de su parte. El tribunal en definitiva señalará los puntos sobre los cuales ha de versar el expertaje.”

Lo anterior, es similar a lo preceptuado en materia civil, no se contemplan requisitos que debe llenar el designado como perito, únicamente lo conducente a la proposición del mismo y la manera de diligenciar el dictamen de expertos.



### **3.3 Impedimentos para ser perito**

En materia civil el Artículo 166 del Código Procesal Civil y Mercantil en la parte conducente regula “Los expertos podrán ser recusados por las partes dentro de cuarenta y ocho horas de notificado el nombramiento, por los mismos motivos de recusación de los jueces. Las partes solo podrán recusar a los expertos que hubieren designado, por causas posteriores al nombramiento.”

En el presente caso nos remite al Artículo 125 de la Ley del Organismo Judicial, que a la vez nos remite al Artículo 122 y 123 del mismo cuerpo legal, los cuales regulan los impedimentos y excusas para los jueces. Haciendo la integración que permite el Artículo 166 del Código Procesal Civil y Mercantil, se entiende que puede recusarse a los peritos por las causas que regulan los artículos mencionados, los cuales se exponen a continuación:

- a) “Ser parte en el asunto.
- b) Haber sido el juez o alguno de sus parientes, asesor, abogado o perito en el asunto.
- c) Tener el perito o alguno de sus parientes, interés directo o indirecto en el asunto.
- d) Tener el perito parentesco con alguna de las partes.
- e) Ser el perito superior pariente del inferior, cuyas providencias pendan ante aquél.
- f) Haber aceptado el perito o alguno de sus parientes, herencia, legado o donación de alguna de las partes.
- g) Ser el perito socio o participe con alguna de las partes.



- h) Cuando tengan amistad íntima o relaciones con alguna de las partes, que a juicio del tribunal, según las pruebas y circunstancias, hagan dudar de la imparcialidad del perito.
- i) Cuando el perito o sus descendientes tengan concertado matrimonio con alguna de las partes, o con parientes consanguíneos de alguna de ellas.
- j) Cuando el perito viva en la misma casa con alguna de las partes, exceptuándose el caso de hoteles o pensiones.
- k) Cuando el perito haya intervenido en el asunto del que resulta el litigio. Por lo que su imparcialidad se ve comprometida.
- l) Cuando el perito o sus parientes hayan sido tutores, protutores, guardadores, mandantes o mandatarios de alguna de las partes o de sus descendientes, cónyuges o hermanos.
- m) Cuando la esposa o los parientes consanguíneos del perito hayan aceptado herencia, legado o donación de alguna de las partes.
- n) Cuando alguna de las partes sea comensal o dependiente del perito o éste de aquéllas.
- o) Cuando el perito, su esposa, descendientes, ascendientes, o hermanos y alguna de las partes, hayan otorgado un contrato escrito del que resulte una relación jurídica que aproveche o dañe al perito, o a cualquiera de sus parientes mencionados.
- p) Cuando el perito, su esposa o parientes consanguíneos, tengan juicio pendiente con alguna de las partes o lo hayan tenido un año antes.
- q) Cuando el perito, antes de resolver, haya externado opinión, en el asunto que se ventila.
- r) Cuando el asunto pueda resultar daño o provecho para los intereses del perito, su esposa o alguno de sus parientes consanguíneos.

s) Cuando el perito, su esposa, o alguno de sus parientes consanguíneos tengan enemistad grave con alguna de las partes”.

Es de hacer notar, que la recusación a los peritos únicamente puede sustanciarse dentro de la jurisdicción ordinaria. No así, dentro de la jurisdicción voluntaria, en virtud que son procesos que no llevan inmersa la existencia de litis, es decir son iniciados voluntariamente por la parte interesada. Por lo que no existe, una parte contraria en conflicto que pueda hacer uso de este derecho. Únicamente el interesado, puede cambiar la elección del experto, en el momento procesal oportuno. Aunado a lo anterior, los impedimentos antes mencionados tienden a garantizar la imparcialidad del perito dentro del proceso y su actuación.

En materia penal, se toman causas de recusación los anteriormente anotados y el Artículo 228 del Código Procesal Penal agrega los siguientes “Impedimentos. No serán designados como peritos: 1) Quienes no gocen de sus facultades mentales o volitivas. 2) Los que deban o puedan abstenerse de declarar como testigos. 3) Quienes hayan sido testigos del hecho objeto del procedimiento. 4) Los inhabilitados en la ciencia, en el arte o en la técnica de que se trate. 5) Quienes hayan sido designados como consultores técnicos en el mismo procedimiento o en otro conexo.”

Se hace especial énfasis en el numeral cuarto, el cual se concentra en la especialización del cual está revestido el perito dentro de su ámbito profesional y en la inhabilitación que pueda existir derivado de responsabilidades a cargo de un control estatal directamente.



Y por último, en materia laboral, el Artículo 352 es el único donde se menciona lo referente a los impedimentos hacia el perito, el cual regula “Las partes no pueden tachar a los peritos, pero el juez está facultado para removerlos si en cualquier momento tuviere motivo para dudar de su imparcialidad o de su falta de pericia, sea por propia convicción o por gestiones de la parte que se estime perjudicada.”

El contexto de la norma antes citada, interpretamos que responde a la protección jurídica que existe hacia el trabajador, al encontrarse en una relación de desigualdad económica frente al patrono, quien goza de recursos más altos en la contratación de peritos. Por tal razón, se le confiere la potestad únicamente al juez de removerlos cuando a su criterio se dude de su imparcialidad.

#### **3.4 Falta de presupuestos legales en el dictamen de experto medidor**

La ley general, como la ley especial, no regulan requisitos o lineamientos que deba observar el medidor empírico, al momento de extender el informe correspondiente sobre el bien inmueble a titular. Siendo el informe una especie del dictamen de expertos como medio probatorio. Como consecuencia, puede ser objeto de controversias futuras, que se originen al no poder esclarecerse la idoneidad del informe correspondiente, comprometiendo la seguridad y la certeza jurídica del mismo.

Determinando que la titulación supletoria comprende el trámite de naturaleza adjetiva, para transformar la posesión en propiedad, es necesario dimensionar la falta de



presupuestos legales en esta diligencia, a cargo de un empírico como medidor. Por tal razón, se hace necesario establecer lo que dispone la ley general y la ley especial en esta materia para cada situación en particular.

La ley general, según el diccionario panhispánico del español jurídico, comprende: aquel precepto que describe un hecho típico de un modo amplio, en comparación con otro que lo recoge más específicamente.

“Aquella que se dicta con fuerza igual para todos los ciudadanos o súbditos. La generalidad es compatible con la especialidad; por ejemplo, la ley del servicio militar, que comprende a los varones, pero a todos ellos en esa materia. (V. Ley Particular)”<sup>19</sup>

Por concepto de ley general, se entiende aquel conjunto de normas jurídicas, que regulan la base sobre la cual se sustenta toda una materia en específico. La cual conceptualiza las figuras e instituciones jurídicas de manera genérica, estableciendo los principios para la creación de leyes especiales.

Respecto al informe proporcionado por un experto medidor, este se encuentra inmerso dentro del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 como ley general en materia civil. Encuadrándose, como un medio probatorio, por tanto, se regula únicamente lo concerniente a la forma de diligenciar este medio probatorio, de manera generalizada, como base para todas las instituciones en materia civil.

---

<sup>19</sup> Op.Cit. Pág. 550



Y el Código Civil Decreto Ley 106, constituye la base para sustentar el fundamento sobre la participación de los empíricos en materia registral. Regulando su actuación por medio de una excepción delimitada en metros cuadrados al momento de extender el plano respectivo.

En las diligencias de titulación supletoria, la actuación del experto medidor abarca la elaboración del informe, por medio del cual se pueda confirmar la información sobre el bien inmueble que se pretenda titular. Y la elaboración del plano sobre el que se pueda observar materialmente todo lo descrito en el informe.

Por tanto, la ley general en este caso, permite que un empírico realice el trabajo descrito, siempre que no exceda de siete mil metros cuadrados. ¿Qué pasaría, si se excede de la cantidad descrita? ¿El medidor empírico podría realizar el informe y abstenerse de extender el plano respectivo? ¿Cómo se garantiza la idoneidad del informe presentado por un medidor empírico?

En virtud que la ley general regula únicamente en la parte conducente del Artículo 1131 del Decreto Ley 106 “Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados...”

Haciendo referencia únicamente a la elaboración del plano. Como consecuencia, al exceder de siete mil metros cuadrados, se necesitaría contratar los servicios de un profesional. Anteriormente se estableció el fundamento de esta excepción, la cual se



encontraba en armonía con la época que impulsó la reforma correspondiente. Actualmente, carece de fundamento, al existir un número considerable de profesionales en la República.

En lo que concierne a la ley general, esta origina las reglas en torno a la naturaleza de la materia. En este caso, el Decreto Ley 106 y el Decreto Ley 107, sientan las bases, sobre las cuales se sustenta, todo el ordenamiento civil, de manera sustantiva y adjetiva.

Por lo cual, puede ser objeto de múltiples interpretaciones, que se solucionan al estudiar la ley especial de la materia, en el sentido de la institución misma, o viceversa. Existiendo una concatenación misma entre la ley general y la ley especial.

La ley especial, según el diccionario panhispánico del español jurídico es: precepto que en la descripción del hecho típico recoge las notas características de otro más general a las que añade algunas específicas que le dotan de un ámbito de aplicación menor, y que resulta de aplicación preferente conforme a la regla de especialidad. Y por tal razón se hace énfasis en su peculiaridad propia.

“La concerniente a una materia concreta y amplia a la vez, como sobre propiedad industrial o intelectual, las de aguas o montes, las de caza o pesca. La ley especial tiene vigencia preferente sobre la ley general (v.), salvo ser ésta posterior e incompatible en alguna cuestión.”<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Op. Cit. Pág. 550



Por concepto de una ley especial, se entiende aquella ley delimitada en una figura o institución jurídica en específico, dotada de su propia competencia en lo que le fuere aplicable. El fin de la misma, es normar aquellos preceptos, no comprendidos en la ley general, siendo accesoria de la misma y limitada en su aplicación. Siendo una combinación de las normas previamente existentes, complementando únicamente los puntos específicos de su propia naturaleza.

Al observarse las interrogantes planteadas anteriormente, la ley especial en las diligencias de titulación supletoria es el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala. Aquella ley, por medio del cual puedan responderse circunstancias ambiguas, al abarcar aquellos preceptos que salen de la esfera de lo genérico, fundamentando la creación de la ley especial entorno a su propia naturaleza.

### **3.5 Irregularidades entre el contenido de la Ley general y la Ley especial**

Dentro de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se observan determinadas inconsistencias, en observancia al principio de supletoriedad. Tal como lo establece el Artículo 16 del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, al existir vacíos legales por parte de la ley especial, se atenderá a lo dispuesto por la ley general.

La ley especial, se concentra en abarcar aquellos puntos específicos, en base a la naturaleza propia del trámite de titulación supletoria. El enfoque se encuentra destinado a la especialidad de la ley adjetiva en el trámite a sustanciarse.



Al respecto, el Artículo 5 del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala regula requisitos adicionales a los establecidos en el Artículo 61 del Decreto Ley 107, referentes al contenido del escrito inicial. Enfocados a la descripción del bien inmueble y los medios de prueba. Garantizando un marco jurídico de protección a las diligencias voluntarias de titulación supletoria. Por consiguiente, ambos cuerpos legales se complementan, pero no existe una armonía completa entre ambos, circunstancia que el legislador debió cubrir en la elaboración de la norma jurídica.

En lo que respecta en la incorporación de requisitos propios al trámite, únicamente se observan los contenidos en el Artículo 5 mencionado anteriormente y en el Artículo 8 respecto al contenido del informe municipal.

Dentro de los requisitos destinados al escrito inicial, se encuentra inmerso lo relativo al informe de experto medidor. Únicamente en un inciso, en donde no se regula ningún requisito o característica de cualquier índole. Siendo este un medio probatorio, existe una escasa regulación, limitada únicamente a la proposición. A diferencia del informe municipal, en donde se establecen requisitos de manera específica.

El informe del experto medidor está conformado por dos momentos, el primero es la elaboración del dictamen y el segundo la elaboración del plano respectivo. En lo que concierne al primer aspecto, se plantea la siguiente interrogante ¿Cuál es el contenido sobre el cual debe versar el informe? El Decreto Ley 107 establece que la parte que rinda la prueba de expertos, expresará los puntos sobre los cuales debe versar el dictamen.

En materia de titulación supletoria ¿Cuáles son los puntos que deben determinarse en las diligencias voluntarias? El legislador anticipó, que debía ser conocimiento general del experto medidor, al incluir su participación como un medio probatorio, requisito propio del trámite. Pero como un derecho humano, inherente a la individualidad, en donde el Estado se obliga a garantizar y no afectar el derecho de propiedad privada, debió normar los puntos específicos, en su calidad de ente regulador.

Anteriormente, se estableció lo concerniente a la limitación de los siete mil metros cuadrados, en donde el Decreto Ley 106 marca el antecedente que permite la participación de empíricos en materia registral.

En materia de titulación supletoria, al no delimitar con exactitud la participación del empírico, podría suscitarse el caso, en el faccionamiento del dictamen de expertos por dos personas distintas, bajo la premisa de exceder de los siete mil metros cuadrados. El informe elaborado por el empírico y la presentación del plano por un profesional. Por lo cual, se deduce que únicamente el plano es lo que no puede ser elaborado por un empírico, bajo la interpretación de la ley.

Ambos cuerpos legales armonizan en la facultad de permitir empíricos en la elaboración de planos para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Dejando el espacio hacia la incertidumbre, de como garantizar la idoneidad de los planos elaborados por personas no profesionales y no comprometer la seguridad jurídica de los mismos, dentro de la figura jurídica de la propiedad y todos sus efectos legales.



Otro de los aspectos importantes y trascendentales es que no se regula dentro del ámbito de la titulación supletoria, aquellos lineamientos de los cuales debe estar revestido un empírico para ser discernido en el cargo. No se exige un mínimo de experiencia y en todo caso, no existe un medio de acreditación para comprobarlo. Tampoco se regulan cualidades específicas en la elección de un medidor empírico para su proposición.

De tal manera que, al hablar de las deficiencias encontradas en la ley especial, se remitiría a lo dispuesto por la ley general. Pero por la naturaleza especial de la titulación jurídica, como institución propia del Derecho Civil, dentro de su especialidad debió normarse todo lo concerniente a los puntos específicos que abarcan las diligencias voluntarias. Contemplando abarcar el trámite sobre todos los puntos que escapan de la generalidad, cuya finalidad es cumplir con lo dispuesto en el Artículo 637, la posesión con registro.

Es de hacer notar, que el Decreto Ley 106 y el Decreto Ley 107 respecto a la ley sustantiva y adjetiva, norman un ámbito de generalidad destinados a todas las instituciones y figuras jurídicas en materia civil, y en lo que concierne a la ley adjetiva, abarca la base para materia mercantil.

De tal manera, que las normas de carácter general no se encuentran reguladas únicamente para contemplar lo relacionado en materia de titulación supletoria, únicamente sientan las bases para la misma. Es la ley especial en este caso, la encargada de cubrir todos los aspectos que se desprendan de su propia naturaleza.





## CAPÍTULO IV

### **4. La falta de idoneidad en el informe proporcionado por un medidor empírico en el trámite de titulación supletoria atendiendo a las consecuencias jurídicas**

La idoneidad es concebida como aquella aptitud o competencia, que conduce a garantizar la efectividad de un fin determinado. Se sustenta como un principio que funciona como mecanismo, para determinar la incorporación de una persona hacia determinada tarea. Englobándose, dentro de aquella cualidad personal, que se requiere para la prestación de un servicio o la investidura de un cargo. Cualidad que puede comprobarse a través de medios específicos.

Es de hacer notar, que el procedimiento de titulación supletoria, inmerso dentro de la jurisdicción voluntaria, está diseñado para ser un trámite, cuya facilidad permita garantizar eficazmente el derecho a la propiedad privada. Por cuanto se refiere a los expertos medidores, la ley faculta aquella libertad de elección y proposición. Y derivado de ese derecho, en este trámite en específico, no se tiene una noción clara referente al informe que extiende el medidor empírico.

Partiendo del punto anterior, como puede dimensionarse el conocimiento empírico, dentro de la idoneidad desde un punto de vista subjetivo. Al ser concebido el empirismo, como aquel conocimiento o habilidad, adquirida a lo largo del tiempo, mediante la práctica prolongada. Y como puede determinarse con certeza, la capacidad de un medidor



empírico en el ámbito jurídico, al no existir un medio legal para la comprobación de la idoneidad del trabajo, por el cual es llamado a un proceso. La subjetividad de este, al trascender al ámbito jurídico, hace nacer ciertas dudas sobre el caso.

De lo anterior, surgen las siguientes interrogantes ¿Cómo se determina la capacidad de un medidor empírico? ¿Cómo se comprueba esa capacidad? ¿Cómo se garantiza la idoneidad en el informe emitido por el mismo?

#### **4.1 Definición de idoneidad**

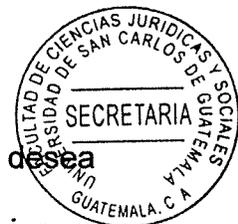
Existen diversas acepciones que engloban la definición de idoneidad. “La expresión idoneidad es de tipo genérico, para su determinación concurren diferentes valores con distinto contenido.”<sup>21</sup> La regla de interpretación gramatical, en otras palabras, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, define a la idoneidad como: cualidad de idóneo, o sea, adecuado y apropiado para algo.

En ese mismo sentido se define la idoneidad como “Calidad de idóneo, adecuado o con condiciones para el caso.”<sup>22</sup> La idoneidad se encuentra vinculada con ídoles profesionales o aptitudes intelectuales. Que reflejan la competencia en el sujeto que desarrollará determinado trabajo. Sujeta a las discrecionalidades propias de cada materia, técnica o arte en específico.

---

<sup>21</sup> Fiorini, Bartolomé A. **Derecho administrativo tomo I.** Pág. 795.

<sup>22</sup> **Op. Cit.** Pág. 146



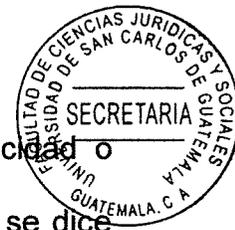
En ese orden de ideas, la idoneidad aplicada en el sentido jurídico que se desea proyectar, consiste en adecuar a una persona, conforme a los requisitos o condiciones, que se requieran para realizar determinado trabajo. Por cuanto se tiene la seguridad y certeza, que los resultados serán positivos.

Para el caso de los expertos medidores, dentro de la titulación supletoria, la idoneidad se refleja en condiciones de igualdad. Puesto que la propia ley no establece limitaciones hacia nombrar un profesional o un empírico. Se presume que ambos pueden realizar el encargo judicial que sobre ellos recae, en iguales condiciones.

Al respecto, diferimos de ese criterio, la idoneidad dentro del ámbito jurídico, viene siendo aquella cualidad que describe a un individuo, conforme al ambiente en que este se desenvuelve ejerciendo su profesión. Tomando en cuenta el grado académico, la especialidad, objetividad y el profesionalismo con el cual actúe.

La función del experto medidor en el caso del empírico es dubitable, a raíz que el mismo, no cuenta con un documento avalado por el Estado que le permita ejercer legalmente. Y no se encuentra inscrito en algún órgano estatal que permita su control.

El medidor empírico, puede tener la capacidad para obrar en determinada tarea de acuerdo a sus conocimientos propios. Pero al mismo tiempo, puede no ser el idóneo para el trabajo en la medición de tierras, al no ser el adecuado para rendir un informe o dictamen con especial trascendencia jurídica en el derecho de propiedad.



Aunado a lo anterior, la idoneidad también puede ser definida como “Capacidad o capacitación para el desempeño de un cargo o función. En el lenguaje judicial se dice que un perito es idóneo cuando está capacitado para emitir su opinión sobre materias o problemas especiales”.<sup>23</sup>

Para el referido autor, la idoneidad y la capacidad engloban un mismo sentido. Puesto que no se puede ser idóneo y carecer de capacidad, ambos conllevan una concatenación misma, a diferencia de la premisa que se estableció anteriormente. En conclusión: se puede estar revestido de capacidad y no ser idóneo. Pero no se puede ser idóneo y carecer de capacidad. Circunstancia que encuadra dentro de la interrogante, sobre como establecer la idoneidad de un empírico.

#### **4.2 Definición de capacidad**

Se establecen diferentes acepciones del vocablo capacidad. El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española la define desde distintos puntos de vista, como: aptitud, talento, cualidad que dispone a alguien para el buen ejercicio de algo. Desde un punto de vista general como: cualidad de capaz. Y desde un punto de vista jurídico como: aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones.

Doctrinariamente se afirma que la capacidad “es la aptitud general para ser sujeto de derechos y de obligaciones en la esfera del derecho privado y más comúnmente en el

---

<sup>23</sup> Op. Cit. Pág. 469



ámbito tradicional del derecho civil, en las relaciones jurídicas familiares, reales contractuales, obligatorias y sucesivas”.<sup>24</sup>

En este aspecto el Código Civil Decreto Ley 106 establece en el Artículo 8. Capacidad. “La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años.” Haciendo referencia a la capacidad de ejercicio.

Lo descrito con anterioridad, sostiene el punto que versa estrictamente sobre el ámbito jurídico. La capacidad es aquel atributo de la persona, que conlleva aquella aptitud derivada de la personalidad, para ser sujeto de una relación jurídica, adquiriendo derechos y contrayendo obligaciones por sí sola o por intermedio de otra

En ese sentido, cualquier persona que ejerza una profesión, arte u oficio, debe estar en el pleno goce de sus facultades mentales y volitivas. Estar dotados de capacidad intelectual, para cumplir con sus obligaciones y deberes jurídicos, como es el caso de los expertos, al ser nombrados dentro de un proceso judicial.

Cabe resaltar, que la capacidad de la cual están revestidos los expertos, no se concentra únicamente en el sentido técnico jurídico. El punto principal se encuentra vinculado hacia las cualidades de ser aptos para determinado tipo de trabajo o función. Respecto a que han tenido una trayectoria de estudios mediante la educación superior. Que les ha

---

<sup>24</sup> Op. Cit. Pág. 105



proporcionado el entendimiento sobre determinada ciencia, para desempeñarse de manera eficiente dentro de su entorno profesional.

En el caso de los expertos medidores, que abarca a los arquitectos, ingenieros civiles o los ingenieros agrónomos, son aquellos profesionales encargados de diseñar, planificar y desarrollar proyectos de construcción. Los cuales ostentan conocimientos sobre la ciencia de la topografía, la cual consiste en determinar las dimensiones y el contorno de la superficie de la tierra, por medio de la medición de distancias, direcciones y elevaciones, utilizando diferentes tecnologías.

Siendo la principal función de los expertos medidores dentro de la titulación supletoria, la representación de planos sobre bienes inmuebles, que comprueben la exposición de los hechos ante el tribunal.

#### **4.2.1 Capacidad de experto medidor profesional**

La principal distinción enfocada en la capacidad de los expertos medidores titulados, quienes pueden serlo los ingenieros civiles, ingenieros agrónomos o arquitectos, es la fácil comprobación de los conocimientos técnicos y profesionales que ostentan, en el presente caso sobre lo relacionado a la medición de tierras y su representación mediante planos. Como consecuencia del tiempo invertido en un centro universitario, hacia la culminación de una trayectoria de estudios. Por medio del cual, el Estado ratifica la obtención del grado académico a través del documento extendido avalado por el mismo.



Una de las ciencias trascendentales para la formación de habilidades y conocimientos al momento de extender planos sobre bienes inmuebles, es la topografía.

La cual es “el estudio detallado de la superficie de la tierra, que se ocupa de la medición y el registro de contornos de elevación, produciendo una representación tridimensional de la superficie de la tierra. Cuando se necesita hacer un trabajo topográfico de cierto terreno, se eligen una serie de puntos y se miden con relación a sus coordenadas horizontales, como latitud y longitud, y su posición vertical, en términos de altitud. Al registrarse en una serie, estos puntos producen líneas de contorno que muestran cambios graduales en el terreno”.<sup>25</sup>

Es de hacer notar, que el procedimiento por medio del cual se materializa la ciencia de la topografía, es el siguiente: se necesita la implementación de una máquina denominada estación total, que es “un instrumento topográfico óptico conformado por componentes electrónicos, que permiten realizar cálculos para lograr medir de forma precisa ángulos horizontales, ángulos verticales y distancias desde el lugar en el que se ubica el equipo.”<sup>26</sup> Que en el campo de esta rama vendría siendo lo más sofisticado.

También puede utilizarse un teodolito, que es “un instrumento óptico de precisión para la medición de ángulos entre los puntos visibles designados en las horizontales y verticales planos”<sup>27</sup>, este es un instrumento manual y portátil.

---

<sup>25</sup> <https://www.utw.es/topografia-la-usamos/>. (Consultado: el 20 de febrero de 2024)

<sup>26</sup> <https://toposervis.com/estacion-total-lo-que-necesitas-saber/>. (Consultado: el 20 de febrero de 2024)

<sup>27</sup> <https://teodolito.top/> (Consultado: el 20 de febrero de 2024)



Y por último, se necesita de un programa de diseño digital, para materializar las medidas obtenidas sobre el terreno de manera ilustrada. En este caso, uno de los principales programas es AutoCAD, por sus siglas en inglés Computer Assisted Design.

Todo esto dependerá del criterio del profesional, tomando en cuenta la apariencia del terreno, en base a la existencia de superficies planas, curvas de nivel, o si el mismo se encuentra desbalanceado o inclinado. Todos estos factores influyen en el trabajo que se realizará y en la dificultad del mismo. Aquí es donde se encuentra la especialidad que recae sobre los expertos medidores profesionales.

Es importante hacer ver, que, en cuanto a la trascendencia jurídica, de la inscripción del bien inmueble a titular en el Registro General de la Propiedad, para obtener la posesión con registro, en donde se realizará la primera inscripción de dominio. Se otorgará un número de finca, folio y libro y deben anotarse los datos exactos sobre las medidas y colindancias del bien inmueble. Sobre los que no exista duda que pueda ocasionar problemas registrales en el futuro, al no consignarse las medidas exactas. Al existir un error realizado en el trabajo de campo.

En ese sentido, la estructura del pensum de estudios de la carrera de ingeniería civil en la Universidad de San Carlos de Guatemala, está estructurada con un área de topografía y transporte. Por medio del cual, el curso de topografía I se lleva en el cuarto semestre y el curso de topografía II se lleva en el quinto semestre, como cursos obligatorios indispensables, también se contempla el curso de topografía III en el sexto semestre.



La facultad de agronomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala contempla en el pensum de estudios, el curso de topografía I en el tercer semestre y el curso de topografía II en el cuarto semestre.

Así también, la facultad de arquitectura de la misma casa de estudios, contempla el curso de topografía en el tercer ciclo y el curso de topografía aplicada en el décimo ciclo.

Aunado a lo anterior, al momento que el experto medidor profesional emite su dictamen dentro de las diligencias de titulación supletoria, el plano extendido por el mismo debe llevar los timbres del Colegio Profesional al cual pertenece. Así también, debe consignarse el número de colegiado y por último debe de ir firmado. Circunstancias que revisten la seguridad jurídica en el informe emitido y manifiestan el control estatal que existe sobre los profesionales.

En base a estos aspectos se confirma la idoneidad del dictamen, en base a la ratificación misma que realiza el Estado, de conformidad con el Artículo 90 de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual establece "Colegiación Profesional. La colegiación de los profesionales universitarios es obligatoria y tendrá por fines la superación moral, científica, técnica y material de las profesiones universitarias y el control de su ejercicio".

De la norma legal antes citada, queda evidenciado el control que el Estado realiza sobre el profesional. De modo que, para ingresar a determinado Colegio Profesional, se debió cumplir con una serie de requisitos, sobre los cuales puede establecerse la capacidad del



experto medidor. Y el control estatal que existe sobre el mismo. Evidenciando así la seguridad jurídica de la cual se encuentra investida el informe correspondiente.

El informe que extiende un medidor titulado al momento de valorarse en el trámite, está revestido de mayor certeza jurídica, al ostentar una serie de conocimientos demostrables en cuanto a la obtención de datos en la extensión del inmueble a titular, sobre los cuales se tiene certeza que no admitieron errores al momento de llevar a cabo la diligencia. Y sobre el cual, puede deducirse responsabilidades.

Tomando en consideración los factores anteriores, puede deducirse que constituyen la manera en como puede medirse o comprobarse la capacidad de un experto medidor profesional. En base en la formación académica para su preparación como profesional egresado de una casa de estudios. Y el control que el Estado ejerce sobre los mismos por medio de los Colegios Profesionales. Capacidad que refleja la idoneidad en el informe presentado por el profesional.

#### **4.2.2 Capacidad de experto medidor empírico**

La característica principal que engloba a los medidores empíricos, es la fuente del conocimiento que ostentan, la cual se basa en el conocimiento empírico. Para tal efecto el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define el empirismo como: el conocimiento que se origina desde la experiencia. Y a la vez, define a la experiencia como: práctica prolongada que proporciona conocimiento o habilidad para hacer algo.



El empirismo también se define como “la corriente filosófica que sostiene que la única fuente de conocimiento es la percepción sensorial o la experiencia, y trata de reducir la filosofía al campo de las ciencias naturales”.<sup>28</sup>

Por tanto, el conocimiento empírico es aquel que se obtiene por medio de la experiencia obtenida a posteriori. Es decir, es el resultado de una acumulación de experiencias con un mismo efecto.

En el presente caso, puede observarse el empirismo en la medición de tierras, derivado que este puede realizarse implementando una cinta métrica para la recopilación de datos y el trabajo de un dibujante técnico para poder realizar el plano respectivo.

Pero el resultado siempre dependerá de la estructura del terreno, en base a las dificultades que puedan presentarse. La cinta métrica no es un instrumento preciso, en comparación con los que utiliza el medidor profesional. Y su eficacia dependerá, en la implementación hacia terrenos completamente planos o con curvas no tan pronunciadas.

A diferencia de los tipos de terrenos que puede medir un experto medidor profesional, derivado de la complejidad en la medición y la elaboración del plano respectivo. El medidor empírico no puede realizar un trabajo preciso por medio de la cinta métrica, sobre aquellas tierras que contengan demasiadas curvas de nivel, una superficie desbalanceada o inclinada. La medición de tierras siempre varía según la ubicación

---

<sup>28</sup> **Op.Cit.** Pág. 364



donde se encuentre, haciendo más fácil o más difícil elaborar su extensión superficial dependiendo de la complejidad del mismo.

De tal manera que, al hablar del conocimiento empírico, se hace referencia al paso del tiempo, que tiene por objeto reflejar la experiencia o noción general sobre determinada área, trabajo o estudio. En este caso, se evidencia la práctica continuada en la implementación y conocimientos básicos o generales, en la utilización de instrumentos que dan como resultado la medición de un bien inmueble y la elaboración de un plano de manera sencilla.

De lo anterior, se desprende la siguiente pregunta: ¿Cómo se determina la capacidad de un experto medidor empírico? Para responder la siguiente interrogante, es necesario abarcar determinados factores. En un primer plano, puede observarse a una persona que por algún motivo no tiene un documento avalado por el Estado, en otras palabras, no cuenta con un título que acredite un grado académico. Pero, que si tiene nociones generales sobre materias específicas, en este caso, la ciencia de la topografía, para entender como funcionan las superficies de la tierra.

Por tanto, puede deducirse, que la persona en algún momento inició su formación profesional, en alguna unidad académica, sobre determinado lapso de tiempo, pero no la concluyó. En consecuencia, únicamente tiene nociones generales sobre el tema, en este caso, sobre la ciencia de la topografía. Pero a través de la práctica continuada, es como logra adquirir de manera empírica, experiencia en la medición de tierras y en la



elaboración de planos. Circunstancia por medio del cual, se hace dubitable el informe extendido por el mismo.

De tal manera que, para todo ámbito profesional, es necesario abordar el estudio de la teoría y la práctica. Ambos aspectos configuran la experiencia necesaria para un correcto desempeño de la profesión. En el presente caso, puede observarse como el medidor empírico sustenta sus conocimientos a través de la experiencia adquirida.

Lo cual nos lleva a la siguiente pregunta: ¿Es suficiente la experiencia de un medidor empírico para ser discernido en el cargo para rendir el informe correspondiente dentro del trámite de titulación supletoria como experto?

Es preciso abordar a la experiencia como un factor predominante dentro del ámbito profesional. Pero dentro del ámbito jurídico, no existe un medio de comprobación, en este caso, el título correspondiente que confiera certeza jurídica en la actuación del experto y su informe, debido a la vital trascendencia en el derecho de propiedad.

Aunado a lo anterior, el empírico no se encuentra bajo la dirección de un control estatal, es decir, no está inscrito en ninguna dependencia del Estado, donde puedan verificarse los conocimientos que posea, que pueda respaldar su actuación.

Y al no encontrarse bajo ningún control estatal, es decir, no cuenta con la colegiación de ningún Colegio Profesional, no existe ningún medio sobre el cual puedan deducírsele



responsabilidades. Factor importante, por medio del cual los Colegios Profesionales tienen un control de sus agremiados.

Por lo anteriormente expuesto, existe un evidente desconocimiento hacia la comprobación que radica sobre la capacidad de un medidor empírico. El eje transversal sobre las interrogantes formuladas, es la inexistencia de un medio legal que permita asentar una base sobre determinados lineamientos para determinar la idoneidad en el informe extendido por un empírico.

#### **4.3 Seguridad y certeza jurídica**

“El término “seguridad” proviene del latín secur-tas-átis, que significa cualidad de seguro o la certeza del conocimiento seguro y claro de algo. En el ámbito jurídico, es la cualidad del ordenamiento jurídico que implica la certeza de sus normas y consiguientemente la previsibilidad de su aplicación”.<sup>29</sup>

La seguridad jurídica viene siendo un tema inmerso dentro de la teoría del Derecho, como un valor independiente. No se encuentra una definición normativa que englobe de manera concreta esta institución. En ese punto, seguridad y certeza constituyen el sentido formal de la función del Derecho mismo. Al representar en cualquier época y tiempo a través de la promulgación de normas, una seguridad necesaria a los fines de la sociedad, frente a los ciudadanos.

---

<sup>29</sup> González Linares, Nerio. **El derecho y la seguridad jurídica**. Pág. 79



“El Estado tiene el deber prioritario de garantizar constitucional y legalmente cuanta actividad lícita es realizada por las personas jurídicas individuales y colectivas”.<sup>30</sup>

El ordenamiento jurídico guatemalteco reconoce la seguridad jurídica como un principio rector, normado en la Constitución Política de la República de Guatemala, constituyendo un deber del Estado hacia el ciudadano. Y derivado de su aplicabilidad, el resultado es la certeza que se crea en la población, al garantizar el correcto ejercicio de los derechos.

Al respecto la Corte de Constitucionalidad ha reiterado en una de sus sentencias “La seguridad jurídica inseparablemente vinculada a la certeza del mismo tipo, garantiza a la persona a quien le asiste, que el ejercicio de un derecho que ha adquirido se encuentre libre y exento de todo peligro, riesgo o daño, de manera cierta, indubitable e infalible”. Tal criterio se encuentra en la sentencia del 31 de octubre de 2006, dictada dentro del expediente ochocientos ochenta y tres-dos mil seis (883-2006).

De tal manera que, al hablar de seguridad jurídica, se hace referencia al deber del Estado frente al ciudadano, en la creación de normas que garanticen una armonía con lo preceptuado en el texto constitucional. Y en el caso de la titulación supletoria, la seguridad frente a terceros sobre los bienes inmuebles. Para fines de la presente investigación, el tema de la propiedad, se entiende como “el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato, de goce, disposición y persecución sobre la cosa”.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibíd.* Pág. 80

<sup>31</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 321

En ese orden ideas, existe una amplia normativa tendiente a garantizar lo relativo al derecho de propiedad. Comenzando por los modos originarios para adquirirla, “se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto”.<sup>32</sup>

En base a la peculiaridad de la investigación, es únicamente relevante el tema de la posesión como “una de las figuras más complejas del derecho privado, está relacionada con el derecho de propiedad, con otros derechos y con la mera tenencia. Su proyección es múltiple en la vida jurídica, y sus circunstancias y efectos muy variados”.<sup>33</sup>

Por lo tanto, la figura jurídica de la titulación supletoria tiene como fin inmediato, garantizar a través de la prescripción adquisitiva, el derecho a la propiedad privada establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, como un derecho humano individual inherente a la persona.

En ese sentido, encontramos la promulgación de normas, tendientes a crear un marco legal de protección que promueva el adecuado desarrollo de la misma.

En la cual se deduce, la correcta formulación de las normas y su eficacia, garantizando la seguridad jurídica y certeza en los habitantes al iniciar las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

---

<sup>32</sup> Flores, Juárez. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** Pág. 53

<sup>33</sup> **Op.Cit.** Pág. 326



Pero ¿El Estado vela por el derecho a la propiedad permitiendo la participación de medidores empíricos, al no existir un marco legal de protección que garantice la idoneidad en el informe extendido por los mismos? Por medio del cual existan responsabilidades y consecuencias jurídicas en personas no profesionales.

El eje transversal, es decir, el impacto en la realidad social, tendiente a la seguridad jurídica en el trámite de titulación supletoria. Respecto a la capacidad en los medidores empíricos, es que no existe un medio legal que acredite el correcto desempeño de su actuación al llevar a cabo la diligencia en la medición de tierras. Por tal razón se hace dubitable el informe extendido por el mismo, por no ser idóneo en el ámbito jurídico, comprometiendo así la seguridad jurídica.

La regulación sobre el medidor empírico es muy escasa, únicamente el juzgador se limita a discernirlo en el cargo y la investidura de la cual se dota al empírico, no conlleva una comprobación por parte del juzgador en base a la diligencia a realizar, acerca del conocimiento que se tiene sobre el tema, la preparación o el mínimo de experiencia. Y, una vez planteados los mismos, no pueden establecerse por ningún medio.

En ese sentido, la naturaleza del empirismo se reduce a la experiencia, por lo cual se compromete la idoneidad en el informe presentado por un medidor empírico. Principalmente, porque no puede comprobarse el conocimiento de aquel, en comparación con un medidor profesional. Y la escasa regulación, no permite tener una noción de los requisitos esenciales de los cuales debe estar revestido el informe a presentar.



Atendiendo a la estabilidad social que existe entre los particulares, de ratificar verídicamente las medidas de los bienes inmuebles que tengan frente a otros. Las normas deben responder al contexto de la sociedad actual, en el sentido formal de la función del Derecho.

Por lo cual, las normas representen una función de seguridad, en aquello que a la sociedad le importa garantizar, por estimarla ineludible a sus fines. En el presente caso, permitiendo únicamente la participación de medidores profesionales en las actuaciones judiciales. O integrando requisitos y lineamientos sobre el informe que deba presentar el medidor empírico, revistiéndolo así de seguridad. Sobre las cuales, las personas tengan la certeza sobre las medidas y colindancias de sus terrenos.

Por medio del cual se fortalezcan las diligencias de titulación supletoria, proporcionando un mayor respaldo y exactitud en las medidas de los bienes inmuebles. Otorgando la certeza en el contenido del cual versa el informe, al integrar lineamientos exigidos por los colegios profesionales, en virtud que la especialización corresponde a ese sector.

#### **4.4 El empirismo y las consecuencias jurídicas**

El Derecho responde a fenómenos reales, configurándose como aquel instrumento regulador de los hechos que acontecen en la sociedad y que trascienden al mundo jurídico. El Derecho se adapta a la época en la que se desarrollan las múltiples relaciones jurídicas. El origen del empirismo en la presente investigación, se encuentra inmerso en



el contexto social de determinada época, justificado en la falta de profesionales y la necesidad de realizar inscripciones de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Actualmente, el empirismo como tal, carece de certeza y seguridad jurídica al momento de evacuarse una diligencia dentro del trámite de titulación supletoria, como medidor empírico. Las consecuencias principalmente prácticas, se concentran, en la mala ejecución al momento de medir el bien inmueble. Como resultado, se estaría aumentando o disminuyendo la extensión superficial en un área que no corresponde, existiendo discrepancias en las inscripciones registrales.

Lo cual, derivaría la aplicación del procedimiento de rectificación de área, en el caso que, la extensión superficial sea menor a la registrada. O en el caso que exista una inscripción, con una medida menor a la que verdaderamente le corresponde, se estaría a lo dispuesto por el trámite en materia de excesos. Comprometiendo al particular de buena fe, que inició las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

El Derecho evoluciona conforme las necesidades del momento social, para adaptarse a la sociedad moderna. En este contexto, se contemplan los aspectos económicos en que incurren los particulares, en la contratación de servicios profesionales, por medio de los cuales se brinden una mayor garantía y seguridad en el trabajo desempeñado dentro de la esfera profesional. Para este caso, el informe de experto medidor engloba una declaración de voluntad que trasciende al derecho de propiedad de un bien inmueble.



El eje transversal en cuanto a la falta de idoneidad por parte de medidores empíricos es la falta de un marco legal de protección que garantice la participación de personas no profesionales, integrando un mínimo de requisitos que deba contener el informe extendido por los mismos. La legislación guatemalteca, no contempla estos aspectos, que a simple vista del legislador se percibieron como abarcados. Por tal razón, la justificación de una norma debe reinterpretarse, para adaptarse y cumplir con sus fines.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Con la investigación realizada, se estableció la falta de un marco legal dentro de la Ley de Titulación Supletoria, tendiente a garantizar el uso de normativa técnica en el informe extendido por un medidor empírico, debido a que no existe una regulación sobre los requisitos o lineamientos mínimos, que deban observarse al momento de extender el mismo, como parte de las diligencias que transforman la posesión en propiedad, es necesario clarificar tal situación.

Además, se compromete la certeza y la seguridad jurídica del trámite, bajo la posibilidad de que se presente una persona sin conocimiento en el tema y se le presuma como experto. En virtud que el discernimiento efectuado, no constituye un medio de acreditación sobre los conocimientos que ostenta el empírico. Y, al no poder comprobarse la idoneidad del medidor empírico, al no existir un título registrado sujeto a un control estatal, se hace dubitable el informe extendido por el mismo.

Por lo que es necesario, que el Congreso de la República de Guatemala, realice una revisión y un análisis jurídico del Decreto 49-79 Ley de Titulación Supletoria, creando un marco legal de protección, que garantice lo actuado por los expertos medidores, debido a que actualmente existen profesionales en cualquier parte de la República, por lo que debe tomarse en cuenta, lo relativo a quienes pueden rendir el informe y los requisitos que deban ostentar dichas personas, así como los lineamientos que deban observarse. Revistiendo de mayor seguridad jurídica esta diligencia.





## BIBLIOGRAFÍA

- BARBERA, Francisco Antón. **Policía científica I.** (s.e) (s.Ed.) España: 1990.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** 3era ed. Ed. Estudiantil Fénix. Guatemala: 2003.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** (s.e) Ed. Heliasta. Argentina: 1976.
- CARNELUTTI, Francesco. **La prueba civil.** (s.e) Ed. Depalma. Buenos Aires, Argentina: 2000.
- CORTEZ ROCA, Ricardo. **La prueba y sus sistemas de valoración en el derecho procesal guatemalteco.** Tesis: Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, 1978.
- FIORINI, Bartolomé. **Derecho administrativo tomo I.** 2da ed. Ed. Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina: 1976.
- FLORES JUÁREZ, F. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** 2da ed. Ed. Estudiantil Fénix. Guatemala: 2017.
- FALCÓN, Enrique. **Tratado de la prueba.** (s.e) Ed. Astrea S.R.L. Buenos Aires, Argentina: 2003.
- FLORES PRADA, Ignacio. **La prueba pericial de parte en el proceso civil.** (s.e) Ed. Tirant lo Blanch. Valencia: 2005.
- GAMBOA DE LEÓN REGIL, Lucía de los Ángeles. **La unificación de criterios en la procuraduría general de la nación en sus opiniones, al evacuar audiencia en los procesos de titulación supletoria.** Tesis: Universidad de San Carlos de Guatemala, 2000.
- GONZÁLEZ LINARES, Nerio. **El derecho y la seguridad jurídica.** (s.e) Ed. Ara. Perú: 2013.
- <https://cig.org.gt/>. Consultado: el 02 de febrero 2024)
- <https://teodolito.top/> (Consultado: el 20 de febrero de 2024)
- <https://toposervis.com/estacion-total-lo-que-necesitas-saber/>. (Consultado: el 20 de febrero de 2024)
- <https://www.utw.es/topografia-la-usamos/>. (Consultado: el 20 de febrero de 2024)
- MONTENEGRO PALMA, Jesús. **El dictamen de expertos como prueba en el proceso civil.** Tesis: Universidad de San Carlos de Guatemala, 2011.



NAJERA FARFAN, Mario Efrain. **Derecho procesal civil.** (s.e) Ed. Eros. Guatemala, Guatemala: 1970.

ORELLANA STORMONT, Alfonso Rafael. **La usucapión y su regulación legal en Guatemala.** Tesis: Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, 1985.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 1ra Edición Electrónica. Ed. DataScan. Guatemala: S.A. 2017.

### **Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley 106 Jefe de Estado, 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Decreto Ley 107 Jefe de Estado, 1964.

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

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