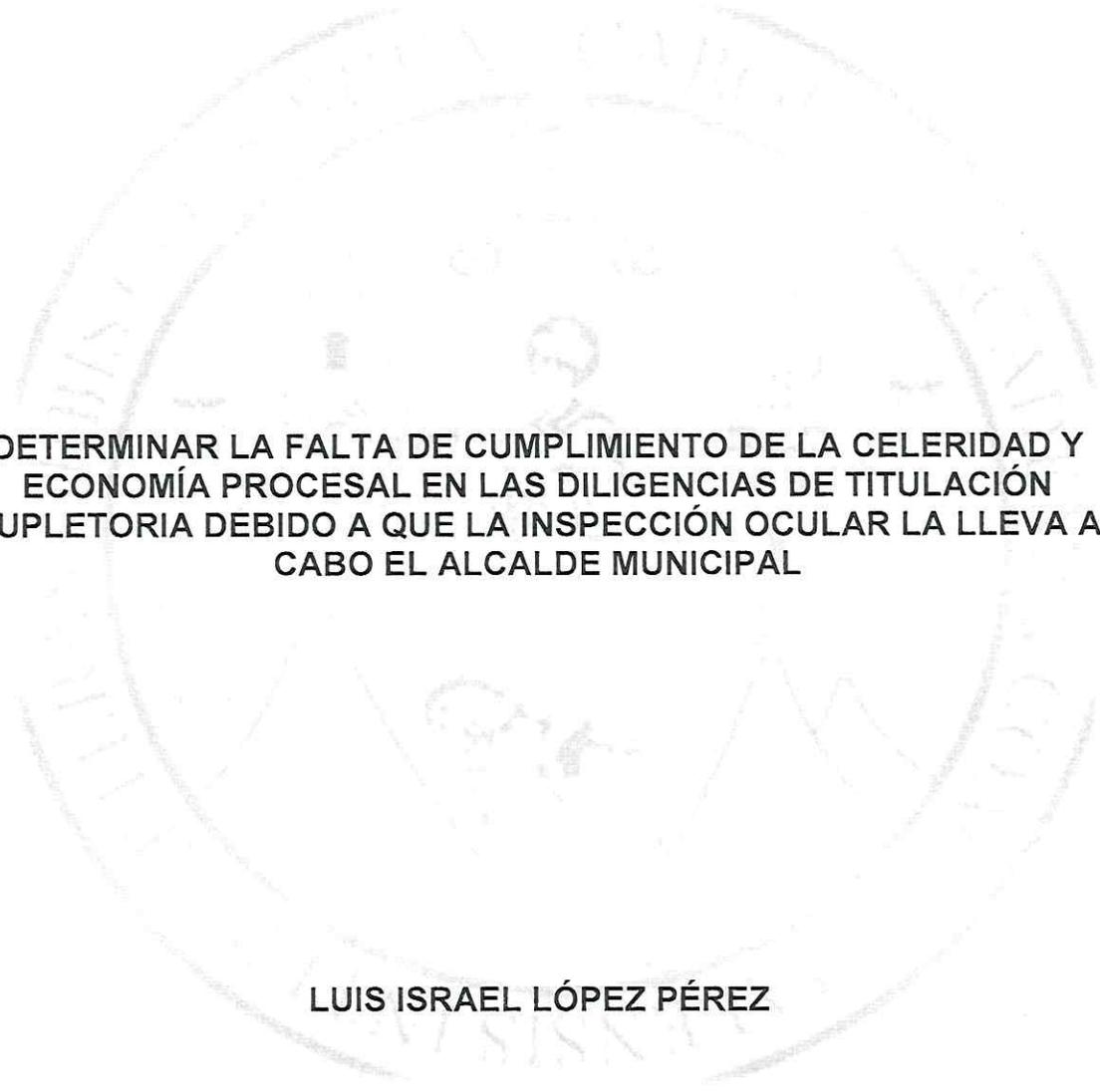


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**DETERMINAR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CELERIDAD Y
ECONOMÍA PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN
SUPLETORIA DEBIDO A QUE LA INSPECCIÓN OCULAR LA LLEVA A
CABO EL ALCALDE MUNICIPAL**

LUIS ISRAEL LÓPEZ PÉREZ

GUATEMALA, AGOSTO DE 2023

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

**DETERMINAR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CELERIDAD Y
ECONOMÍA PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN
SUPLETORIA DEBIDO A QUE LA INSPECCIÓN OCULAR LA LLEVA A
CABO EL ALCALDE MUNICIPAL**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LUIS ISRAEL LÓPEZ PÉREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, agosto de 2023

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

DECANO:	M.sc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Br.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic.	Evelyn Johana Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidenta:	Lic.	Nelson René Rivas Ruiz
Vocal:	Lic.	Víctor Enrique Noj Vásquez
Secretaria:	Licda.	María de los Ángeles Castillo

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	César Augusto Sazo Martínez
Vocal:	Lic.	Carlos Alberto Cáceres Arriaza
Secretario:	Licda.	Heidy Yohanna Argueta Pérez

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 14 de febrero de 2022.

Atentamente pase al (a) Profesional, SANDRA ELIZABETH SANTOS LOPEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LUIS ISRAEL LÓPEZ PÉREZ, con carné 201014595,
 intitulado CELERIDAD PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA AL REALIZAR LA
INSPECCIÓN OCULAR EL JUEZ DE PAZ.

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

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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



Sandra Elizabeth Santos Lopez
 ABOGADA Y NOTARIA

Fecha de recepción 14 / 02 / 2022

f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)



Licda. Sandra Elizabeth Santos López

Abogado y Notario

Dirección: 2 Calle 0-08 Zona 4 del municipio de San Antonio

Aguas Calientes, Departamento de Sacatepéquez

Correo: santoslopezeliza77@yahoo.com

Celular: 5549 2270



Guatemala, 30 de abril de 2022

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
Su Despacho



Estimado Doctor Herrera:

En relación al nombramiento para asesorar el trabajo de tesis del estudiante **Bachiller LUIS ISRAEL LÓPEZ PÉREZ**, Carné 201014595, intitulado **“CELERIDAD PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA AL REALIZAR LA INSPECCIÓN OCULAR EL JUEZ DE PAZ”**. Habiendo asesorado el trabajo encomendado, me permito emitir el siguiente dictamen:

Del título de la tesis: el título inicial de la presente tesis fue cambiado por ser más acorde al contenido y contexto, de la misma, quedando de la manera siguiente: **“CELERIDAD PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA AL REALIZAR LA INSPECCIÓN OCULAR EL JUEZ DE PAZ”**. Por **“DETERMINAR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CELERIDAD Y ECONOMÍA PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA DEBIDO A QUE LA INSPECCIÓN OCULAR LA LLEVA A CABO EL ALCALDE MUNICIPAL”**. **Contenido técnico de la tesis:** La investigación cumple con los presupuestos de presentación y desarrollo, en la sustentación de teorías, análisis y aportes, tanto de orden legal como doctrinaria, por lo que su contenido técnico es satisfactorio, ya que logra a través de él, comprobar el objeto

Licda. Sandra Elizabeth Santos López

Abogado y Notario

Dirección: 2 Calle 0-08 Zona 4 del municipio de San Antonio

Aguas Calientes, Departamento de Sacatepéquez

Correo: santoslopezeliza77@yahoo.com

Celular: 5549 2270



en el que basó su investigación. **Del enfoque metodológico:** Al realizar la revisión, se puede dar cuenta de los métodos utilizados por el bachiller; evidenciando en el contenido capitular la utilización del método lógico inductivo y deductivo, debido al fenómeno estudiado, ya que describe una circunstancia real. **De la redacción:** En el desarrollo del trabajo de tesis se demostró conocimiento y dominio de las normas de ortografía y redacción. **De la conclusión discursiva:** El estudiante menciona el problema consistente en según el Artículo 8, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, taxativamente se regula que debe practicarse una inspección ocular para verificar la existencia real del inmueble objeto de titulación, así como la identificación precisa del mismo, pero dicha diligencia está encomendada al alcalde del lugar donde esa ubicado el bien inmueble, pero no garantiza plena certeza jurídica del inmueble, pudiendo existir ilegalidades en la suscripción del acta de inspección ocular y con ello, causar perjuicio al poseedor del bien inmueble, lo cual vulnera el derecho de propiedad, siendo este un derecho inherente, donde también se incluye la posesión. **De la contribución científica:** El aporte académico es para que el Congreso de la República de Guatemala reforme el Artículo i, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, para que la inspección ocular la realice el juez de paz del lugar donde está situado el inmueble y no el alcalde municipal como actualmente está regulado, para que de esta manera, las diligencias de titulación supletoria se lleven a cabo de forma más rápida y de esta manera, conservar los registros municipales de las diligencias de titulación supletoria que se hayan realizado con antelación. **De la bibliografía:** Considero que la utilizada en la elaboración del presente trabajo de tesis es específica, concreta, lo cual aportó a la investigación un carácter formal.

En consecuencia, por las razones mencionadas emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud que el trabajo de tesis cumple con los requisitos establecidos, así mismo declaro no ser pariente del estudiante dentro de los grados de ley como lo establece en el Artículo



Licda. Sandra Elizabeth Santos López

Abogado y Notario

Dirección: 2 Calle 0-08 Zona 4 del municipio de San Antonio

Aguas Calientes, Departamento de Sacatepéquez

Correo: santoslopezeliza77@yahoo.com

Celular: 5549 2270

31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,


Sandra Elizabeth Santos López
ABOCADA Y NOTARIA

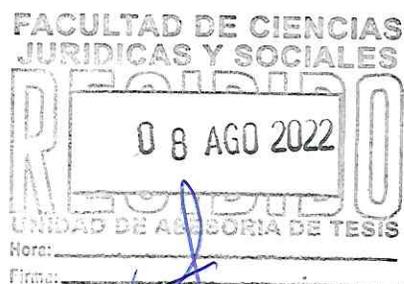
Licda. Sandra Elizabeth Santos López

Abogado y Notario

Colegiado 8,619



Guatemala 8 de agosto del 2022.



Doctor
Carlos Ebertito Herrera Recinos
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

Estimado Director:

Respetuosamente a usted informo que procedí a revisar la tesis del bachiller **LUIS ISRAEL LOPEZ PEREZ**, la cual se titula “ **DETERMINAR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CELERIDAD Y ECONOMÍA PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACION SUPLETORIA DEBIDO A QUE LA INSPECCION OCULAR LA LLEVA A CABO EL ALCALDE MUNICIPAL**”.

Le recomendé al bachiller algunos cambios en la forma, estilo, gramática y redacción de la tesis, por lo que habiendo cumplido con los mismos emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se le otorgue la correspondiente orden de impresión.

Atentamente,

ID Y ENSEÑAD A TODOS.



Licda. Ingrid Beatriz Vides Guzmán
Consejero Docente de Redacción y Estilo



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante LUIS ISRAEL LÓPEZ PÉREZ, titulado DETERMINAR LA FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CELERIDAD Y ECONOMÍA PROCESAL EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA DEBIDO A QUE LA INSPECCIÓN OCULAR LA LLEVA A CABO EL ALCALDE MUNICIPAL. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO







DEDICATORIA

- A DIOS:** Creador del cielo y de la tierra, porque en tus manos están puestas todas las cosas y todo te lo debemos a ti. Gracias por iluminarme en los momentos difíciles y a perseverar a alcanzar esta meta.
- A MIS PADRES:** Ramón López Salazar y María Catarina Pérez López, por su amor y apoyo incondicional y darme los estudios necesarios para superarme y hoy se sientan felices de este logro alcanzado.
- A MI ESPOSA:** Por el apoyo y amor incondicional que más has brindado
- A MIS HIJOS:** Quienes son un regalo de Dios y son mi fortaleza para mi constante superación y formación profesional.
- A MIS HERMANOS Y HERMANA:** Por su apoyo incondicional, por sus consejos y paciencia que me brindaron en todo momento.
- A MIS AMIGOS:** Por su confianza, guía y ejemplo de perseverancia en el trayecto como estudiante.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por abrirme las puertas y ser parte de esta alma mater.



PRESENTACIÓN

La investigación es de carácter cualitativo y pertenece a la rama del derecho civil. El contexto diacrónico lo constituye el municipio de San Antonio Aguas Calientes, departamento de Sacatepéquez. El contexto sincrónico se aplica al período comprendido del año 2019 al 2021. Los sujetos de estudio lo constituyen: los poseedores de bienes inmuebles sujetos a titulación supletoria, el alcalde municipal del lugar donde está situado el inmueble, así como el juez de paz del lugar donde se encuentra situado el inmueble. El objeto de estudio lo constituyen las diligencias de titulación supletoria reguladas en la Ley de Titulación Supletoria, los bienes inmuebles sujetos a titulación supletoria, así como el medio de prueba denominado inspección ocular.

El aporte académico consiste en que el Congreso de la República de Guatemala reforme el Artículo 8, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, para que la inspección ocular la realice el juez de paz del lugar donde está situado el inmueble y no el alcalde municipal como actualmente está regulado, para que de esta manera, las diligencias de titulación supletoria se lleven a cabo de forma más rápida y de esta manera, conservar los registros municipales de las diligencias de titulación supletoria que se hayan realizado con antelación.



HIPÓTESIS

Se vulneran los principios de celeridad y economía procesal mediante la inspección ocular que realiza el alcalde municipal en las diligencias de titulación supletoria, toda vez que, cuando hay cambios en la administración municipal cada cuatro años, se pierden los registros de las diligencias de titulación supletoria que se encuentran en trámite, lo cual conlleva a que se vulneren los principios de celeridad y economía procesal.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Se validó la hipótesis, porque existe retardo actual en las diligencias de titulación supletoria cuando la inspección ocular se lleva a cabo ante el alcalde municipal; se comprobó la hipótesis, pues se determinó que no existe seguridad jurídica en la conservación de registros que contienen diligencias de titulación supletoria en la municipalidad donde está situado el bien inmueble. Los métodos utilizados para la comprobación de la hipótesis son: el deductivo y el analítico, por medio de los cuales se estableció la ineficacia que la inspección ocular dentro de las diligencias de titulación supletoria se lleven a cabo por parte del alcalde del lugar donde está situado el inmueble, así como los gastos que conlleva para los interesados y con ello, se vulneran los principios de celeridad y economía procesal.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Derecho civil.....	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Planes del derecho civil.....	5
1.3. Definición.....	9
1.4. Naturaleza jurídica.....	10
1.5. Características.....	12
CAPÍTULO II	
2. Derecho agrario.....	15
2.1. Antecedentes.....	16
2.2. Definición.....	18
2.3. Naturaleza jurídica.....	19
2.4. Características.....	21
2.5. Sujetos.....	22
2.6. La reforma agraria.....	24
2.7. Legislación aplicable.....	26
2.8. Relación con otras disciplinas.....	30
CAPÍTULO III	
3. La propiedad y el derecho a la tierra.....	35
3.1. Antecedentes.....	36
3.2. Definición.....	39
3.3. La usucapión como modo originario de adquirir la propiedad.....	41



CAPÍTULO IV

4. Determinar la falta de cumplimiento de la celeridad y economía procesal en las diligencias de titulación supletoria debido a que la inspección ocular la lleva a cabo el alcalde municipal.....	47
4.1. Definición.....	48
4.2. Prohibición de las diligencias de titulación supletoria.....	50
4.3. Trámite de la titulación supletoria.....	51
4.3.1. Presentación de la demanda.....	52
4.3.2. Primera resolución.....	55
4.3.3. Publicaciones.....	55
4.3.4. Informes.....	56
4.3.5. La inspección ocular y eventualidades que puedan surgir.....	56
4.3.6. Etapa final del trámite.....	58
4.4. Propuesta de reforma.....	60
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	67



INTRODUCCIÓN

El problema jurídico consiste en que las diligencias de titulación supletoria actualmente, ocasionan demasiado retardo en perjuicio del interesado, así como gastos innecesarios, vulnerándose los principios de celeridad y economía procesal, toda vez que las causas del problema se deben a que las municipalidades no guardan los expedientes de titulación supletoria cuando se da el cambio de administración, situación que se evidenció en la municipalidad de San Antonio Aguas Calientes del departamento de Sacatepéquez, pues al consultar documentos, ya no existían registros de los mismos. La propuesta objetiva es que se reforme el artículo 8, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, para que la inspección ocular la realice el juez de paz del lugar donde está situado el inmueble y no el alcalde municipal como actualmente está regulado.

El objetivo general es evidenciar falta de cumplimiento de la celeridad y economía procesal en las diligencias de titulación supletoria debido a que la inspección ocular la lleva a cabo el alcalde municipal. Se alcanzó el objetivo general, pues se determinó, con base en lecturas de diversas fuentes bibliográficas, que actualmente las diligencias de titulación supletoria carecen de seguridad jurídica al llegar el momento de realizar la inspección ocular.

En la hipótesis se menciona que se vulneran los principios de celeridad y economía procesal mediante la inspección ocular que realiza el alcalde municipal en las diligencias de titulación supletoria, toda vez que, cuando hay cambios en la administración municipal cada cuatro años, se pierden los registros de las diligencias de titulación supletoria que se encuentran en trámite, lo cual conlleva a que se vulneren los principios de celeridad y economía procesal. Se comprobó la hipótesis, pues se determinó que no existe seguridad jurídica en la conservación de registros que contienen diligencias de titulación supletoria en la municipalidad donde está situado el bien inmueble.

El contenido de los capítulos es el siguiente: En el capítulo I, se discutirá el derecho civil; en el capítulo II, se hace énfasis en el derecho agrario y la reforma agraria; en el capítulo



III, se analizará la propiedad y el derecho a la tierra; y en el capítulo IV, se analiza el tema central que es determinar la falta de cumplimiento de la celeridad y economía procesal en las diligencias de titulación supletoria debido a que la inspección ocular la lleva a cabo el alcalde municipal.

Los métodos utilizados fueron: el analítico, el sintético, el inductivo y el deductivo. Las técnicas fueron: la bibliográfica y la documental.

Es importante que las diligencias de titulación supletoria se lleven a cabo de forma más rápida, cuando el alcalde municipal lleva a cabo la inspección ocular, puesto que cada vez que existe cambio de autoridades municipales después de las elecciones cada cuatro años, los registros se pierden, de modo que la nueva administración municipal no tiene ningún registro de diligencias de titulación supletoria que se hayan realizado con antelación.



CAPÍTULO I

1. Derecho civil

Hoy en día, el estudio del derecho civil es de trascendental importancia, no solo porque constituye la rama del derecho más antigua, sino que constituye un pilar fundamental para el expansionismo de múltiples disciplinas jurídicas conocidas hasta tiempos actuales, incluso sirve de guía para otras ramas del derecho porque sus instituciones son importantes para comprender otras, por esa razón es importante profundizar en el estudio del derecho civil para entender algunas instituciones conocidas.

1.1. Antecedentes

“El *ius civile* trataba sobre el derecho que tenían los ciudadanos romanos entre sí, basado en sus propias relaciones, mientras que el *ius gentium*, se basaba en las relaciones existentes entre los ciudadanos romanos y el resto de los pueblos. La Ley de las XII tablas, se considera que fue en esta ley donde surge el derecho civil, no es una ley meramente proveniente del derecho romano, ya que los romanos se inspiraron en la Leyes griegas para crearla, pero se debe mencionar que contiene un carácter esencialmente romano y que no es una copia simplemente de las leyes griegas”.¹

La afirmación de la referida autora es acertada por dos razones: la primera, que en la antigua Roma existían normas para dos tipos de personas, pues por un lado estaba el *ius*

¹ De los Santos Morales, Adriana. **Derecho civil**. Pág. 10.

civile, que quiere decir derecho civil, se aplicaba solamente para los ciudadanos de Roma y a nadie más; por el otro lado, estaba el *ius gentium* que quiere decir derecho de gentes, el que se aplicaba pero para otras personas que no eran ciudadanos romanos, tales como los plebeyos y los patricios, porque los romanos se caracterizaron porque tenían bien delimitada su normativa y se les otorgaban mayores privilegios a los ciudadanos romanos sobre los extranjeros, plebeyos, esclavos y otros. La segunda razón, es porque existió la normativa por excelencia de la época y era la ley de las XII tablas.

Es importante profundizar más sobre el contenido de la ley de las XII tablas: “tabla I, la competencia del magistrado, la *in ius vocatio*; tabla II, las instancias judiciales, el *sacramentum* los diez *disus*; tabla III, ejecución en caso de confesión o condenación, *manus inectio*; tabla IV, los poderes del padre de familia; tabla V, herencias y tutelas, tutela *mulieris*, curatela, *actio familia erciscundae*; tabla VI, *nexum mancipatio*, *usucapio*, *usus*, *actio de tigno iuncto*, *in iure cesio*; tabla VII, derecho en cuanto a los edificios y las heredades, *ambitus*, la *actio finium regondorum*; tabla VIII, de los delitos; tabla XIX, derecho público, *ius provocatio ad populum*, el *perduellio* y el cohecho; tabla X, el derecho sagrado; tabla XI, prohibición de matrimonio entre patricios y plebeyos; y, tabla XII, la *pignoris capio*, *acción noxal* y *abrogatio*”.²

Luego de lo expuesto, se procede a explicar brevemente cada tabla: la tabla I hace referencia al derecho del actor de citar al demandado a juicio y llevarlo por la fuerza ante el juez, si no lo hacía de forma voluntaria; de ahí surge el emplazamiento procesal de la actualidad. La tabla II hace referencia a que las dos partes depositaban una suma de

² Mojen, Mario Antonio. Importancia de la ley de las 12 tablas. Pág. 68.

dinero en el lugar sagrado, de modo que esta tabla posee un aspecto religioso y sacramentum quiere decir sacramento.

La tabla III, se refería a la persona del deudor, pues se le daba un plazo para que pagara o era llevado ante el magistrado; *manus inectio* quiere decir acción de la ley por aprehensión corporal. La tabla IV, hacía referencia a las potestades del *pater familia* con respecto de los hijos, se regulaba la emancipación, incluso los hijos con defectos podían ser asesinados sin ninguna pena.

La tabla V, hacía referencia con exclusividad al derecho sucesorio y a la protección de quienes no tenían padres, es decir, que de ahí surgen dos instituciones conocidas en la actualidad que son: la tutela y la curatela. La tutela *mulieris* era un contrato sobre la autoridad del *pater familia* para ejercer potestad sobre los otros miembros de la familia; mientras tanto, la *actio familia erciscundae* era una acción para que los coherederos reclamaran sus derechos de la herencia.

La tabla VI, regulaba algunos la usucapión, el uso; algunos aspectos de la familia como la emancipación; algunas cuestiones de la propiedad como la actio de tigno iuncto, la cual quiere decir acción de viga empotrada en casa ajena, que era un derecho del propietario de materiales ajenos contra el dueño de la casa a la que se incorporaron; y la *in iure cesio* era una forma de transmitir la propiedad y esclavos.

La tabla VII, es exclusiva de la defensa de la propiedad, donde sobresale la *actio finium regondorum*, que quiere decir acción de deslinde, que servía para obligar a otra persona a que separara sus linderos de la otra propiedad, también regulaba aspectos de la propiedad

horizontal. La tabla VIII, regulaba los delitos con sus respectivas sanciones. La tabla XIX regulaba todo el derecho público, incluso el *ius provocatio ad populum*, significaba derecho de apelar ante el pueblo; el *perduellio*, por su parte, era una traición. La tabla X, regulaba aspectos de la moral y las buenas costumbres que debían observar principalmente los ciudadanos romanos.

La tabla XI, era explícita del matrimonio, puesto que los ciudadanos romanos cuidaban mucho de su gente, entonces no querían que se mezclaran las clases sociales. Finalmente, la tabla XII, reguló la *pignoris capio*, que era el derecho real denominado prenda, que actualmente ya no existe en la legislación guatemalteca porque se substituyó por las garantías mobiliarias; la acción noxal, que era ejercida cuando un animal doméstico o no causaba daño a una persona; y la *abrogatio* era la abogacía de la ley.

También se pueden mencionar otros antecedentes, especialmente en la Edad Media: “Durante la caída del imperio romano, los derechos que surgieron en el derecho romano, en la época de Justiniano, fueron acogidos por los pueblos bárbaros, se pensó que al ser este derecho acogido de manera definitiva daría como resultado la extinción del derecho romano; sin embargo el derecho romano siguió aplicándose en los siglos XII y XIII. Edad Moderna. En esta época el derecho civil obtiene su independencia del derecho romano; además de establecerse el Estado absoluto generando como consecuencia que cada uno de los Estados produjera su propio tipo de derecho, quedando establecida para cada área geográfica la regulación aplicable en cada caso. Al darse esta independencia existe ya una clara clasificación del derecho, en público y privado”.³

³ *Ibíd.* Pág. 11.

La edad media también marca una época trascendental dentro del derecho civil, porque es cuando el imperio romano pierde auge, pero se siguieron utilizando las leyes de Roma, es decir, que la influencia del derecho romano perduró con Justiniano, incluso para escribir las famosas *institutas*, se basó en las leyes romanas, principalmente en las XII tablas.

Además, la edad moderna fue trascendental para el derecho civil, pues al fin se logra la independencia del imperio romano, pues cada Estado comenzó a emitir su propia normativa y no tenían ya que basarse en las leyes que impuso el imperio romano, lo cual significó un paso más para nuevas leyes y que cada provincia regulara como mejor le parecía.

En síntesis, se puede afirmar que el derecho civil surgió desde tiempos remotos, siendo el derecho romano la cuna de este, aunque en la antigüedad se aplicaba según disposiciones de las autoridades de la época, pues el pueblo no tenía tantos derechos como en la actualidad. El derecho civil fue evolucionando con la civilización y dando paso a establecer las instituciones de dicha rama del derecho y expandirlo a diversos países.

1.2. Planes del derecho civil

El tema de los planes del derecho civil es fundamental cuando se estudia esta disciplina jurídica, pues conocerlo implica entender qué instituciones regularon los códigos civiles más importantes de la época, los que pueden considerarse los pilares fundamentales del contenido de esta disciplina jurídica en la actualidad; los estudiosos del derecho civil han uniformado criterios en cuanto qué instituciones deben incorporarse en el Código Civil y el estudio de este tema ayuda comprender dichos aspectos.

a) Plan romano francés

“El famoso jurisconsulto Gayo, en las instituciones, siguió un plan de exposición del derecho civil en el que trataba a las personas, después a las cosas y, por último, las acciones de aquellas sobre estas. Este plan se popularizó durante muchos siglos hasta el punto que fue seguido por el Código Civil francés de 1804. El Código Civil de Napoleón, aparece en tres libros: en el primero, de las personas; en el segundo, de los bienes y modificaciones de la propiedad; en el tercero, modos de adquirir la propiedad”.⁴

El plan romano francés, fue el primero que existió y se denominó así, ya que fue influenciado principalmente por las leyes de roma, es decir, la ley de las XII tablas, que como ya se estudió, contenían diversas instituciones que se establecieron para los tiempos actuales. Se denominó francés, porque fue adoptado en Francia, es decir, que dicho país incorporó en el Código Civil, muchas de las instituciones romanas, como las personas y la propiedad, que fueron las primeras que se estudiaron.

Por otra parte, Francia emitió un nuevo Código Civil que se denominó de Napoleón, en honor al general Napoleón Bonaparte, quien fue el impulsor de una nueva normativa. Lo característico de este nuevo código, es que adicionalmente de las personas y las cosas, que ya contenía el viejo código, incorporó las modificaciones a la propiedad y los modos de adquirirla, siendo hasta la época el Código Civil más avanzado en la época de principios del Siglo XIX y que también sirvió de inspiración a otras naciones para la emisión de sus propias normativas.

⁴ Marsa Vancells, Plutarco. **Derecho agrario y derecho civil**. Pág. 71.

b) Plan alemán

Plutarco Marsa menciona que: “Savigny, el famoso jurista germánico, principal representante de la escuela histórica del derecho, propuso el plan de exposición del derecho civil. El Código Civil alemán, establecía lo siguiente: en el libro primero, las obligaciones; en el libro segundo, los derechos reales; en el tercero, la familia; y en el cuarto, las sucesiones”.⁵

Después del plan francés, surgió la tendencia que otras naciones importante de la época comenzaron a emitir su normativa interna, de modo que Alemania, en ese tiempo llamada Germania, emitió su Código Civil bajo influencia de Savigny; dicho código reguló temas importantes como las obligaciones, que no contenía el código francés, además estableció el derecho de sucesiones, los que complementaron el estudio de las personas y la familia que se mantuvo en el código germánico.

c) Plan italiano

Siguiendo las líneas de Plutarco Marsa, se puede mencionar que: “El primer Código Civil italiano, seguía con exactitud el plan romano francés o de Gayo, teniendo los mismos libros que el de Napoleón. El segundo, es muy original adaptado a la realidad, se compone de seis libros: en el primero, las personas y la familia; en el segundo, las sucesiones; el tercero, la propiedad; el cuarto, las obligaciones; el quinto, el trabajo; y el sexto, la tutela de los derechos. Todos ellos suman casi 3,000.00 artículos, ya se han hecho algunas

⁵ *Ibíd.* Pág. 72.



indicaciones sobre el valor científico que puede tener y la gran significación en el desenvolvimiento del futuro derecho civil".⁶

Existe un tercer plan que se denominó italiano, el que obviamente tuvo su origen en Italia y este código reguló nuevos temas como el trabajo, la tutela y continuó con la tendencia de regular las personas y la familia por influencia del código francés, así como las obligaciones, por influencia del código germánico. Este es un código que tuvo una gran cantidad de artículos, incluso los estudiosos de la época lo consideraron como uno de los más avanzados en el viejo continente y que surgió también como base para la emisión de los códigos de Latinoamérica en épocas posteriores.

Luego del análisis anterior, es fundamental entender qué corriente o plan siguió el Código Civil de Guatemala, puesto que en la historia han existido cuatro códigos: el de 1877 en la época de Justo Rufino Barrios; el de 1926, en la época de Carlos Herrera; el de 1933, en la época de Jorge Ubico y el de 1963, en la época de Enrique Peralta Azurdia, el que todavía está vigente, aunque ha tenido diversas modificaciones para adaptarse a los avances de la sociedad como por ejemplo que ahí se regulaba la adopción, capítulo que se sustituyó por la Ley de Adopciones, gran parte del tema del registro civil, fue sustituido por el la Ley del Registro Nacional de las Personas, la prenda que se sustituyó por la Ley de Garantías Mobiliarias, entre otros.

A pesar de las reformas que ha tenido el Código Civil y de la época en que se emitió, se considera una normativa aceptable y ordenada a diferencia de otros códigos del

⁶ *Ibíd.* Pág. 73.

ordenamiento jurídico guatemalteco, lo que a criterio personal, no debiera derogarse el Código Civil, pues las instituciones que posee son entendible aunado a que posee buena técnica de redacción y la cantidad de artículos que posee es aceptable.

1.3. Definición

Definir el derecho civil no es tarea fácil, por la diversidad de opiniones encontradas, pero se traen a colación las definiciones más importantes: “El conjunto de preceptos que determinan y regulan las relaciones de asistencia, autoridad y obediencia entre los miembros de una familia, y los que existen entre los individuos de una sociedad para la protección de intereses particulares”.⁷

Es interesante la opinión del referido autor, ya que hace referencia de forma concreta en la importancia de la persona y la familia, ya que son temas fundamentales que se estudian dentro de esta disciplina jurídica, tomando en consideración que no hay un código de familia, pues a pesar que son temas familiares, sí se estudian dentro del Código Civil; aunado a ello, menciona que en torno a las personas y a la familia a ellos giran las demás instituciones del derecho civil, que se estudian dentro del Código Civil.

También puede definirse el derecho civil de la siguiente manera: “Rama del derecho privado constituida por el conjunto de normas que se refieren a las relaciones jurídicas de la vida ordinaria del ser humano, en su categoría de persona”.⁸

⁷ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 13.

⁸ Alfaro Jiménez, Víctor Manuel. **Glosario de términos de derecho civil**. Pág. 26.

La afirmación del autor Alfaro se comparte, toda vez que menciona un aspecto fundamental que es la ubicación del derecho civil en la sistemática jurídica, es decir, como una rama del derecho privado, pues la encuadra dentro de la sistemática jurídica; por otra parte, se hace alusión al objeto de las normas de esta disciplina jurídica y son relacionadas con la vida de las personas, lo que implica los temas relacionados con la persona, la disposición de los bienes, así como las obligaciones, por lo que se considera una definición completa.

Luego de las definiciones anteriores, se puede decir que el derecho civil es una rama del derecho privado, que consiste en un conjunto de teorías, doctrinas, principios, instituciones y normas jurídicas que estudian a la persona, la familia, los bienes, la propiedad, los derechos reales, el derecho sucesorio, las obligaciones, el negocio jurídico y los contratos en particular.

1.4. Naturaleza jurídica

En este tema es procedente hacer referencia al derecho público y al derecho privado y las disciplinas jurídicas deben necesariamente encuadrarse dentro de alguna de ellas, puesto que todas las ramas del derecho tienen un género próximo que es la ubicación en la sistemática jurídica y una diferencia específica; la sistemática jurídica es una ciencia que precisamente se encarga de estudiar la división tradicional del derecho en público y privado.

En el orden de ideas anterior, se cita a la doctrina: “La expresión derecho público, en una primera acepción, para aquél generado por los órganos públicos mediante actos políticos y



administrativos, y principalmente a través de las leyes públicas, para regular la esfera de asuntos públicos, es decir, de la sociedad y de su organización de poder, que ahora es el Estado. Así ocurre, por ejemplo, con las leyes que organizan los distintos departamentos de la Administración. El derecho privado, en cambio, es el que formulan los particulares mediante su actividad comercial para estatuir en la esfera de sus asuntos peculiares, vale decir, de las cosas que se encuentran a su disposición y de los servicios que son capaces de prestar”.⁹

Lo anterior de nota que el derecho público es la relación que existe entre el Estado y los particulares, mientras que el derecho privado hace alusión a la relación entre los particulares únicamente, siendo esta la marcada diferencia entre la división tradicional del derecho en público y privado.

En el orden de ideas, anterior, el derecho civil necesariamente debe encuadrarse dentro del derecho público o dentro del derecho privado y es el análisis que se debe desarrollar para entender el objeto del derecho civil y la importancia que reviste en todo el ordenamiento jurídico en la actualidad.

El derecho civil regula cuestiones de índole privada, por lo que no hay duda en afirmar que es una rama del derecho privado, puesto que en la institución de la familia, solamente son relaciones privadas, aunque intervenga el Estado en algunas cuestiones. En materia de contratación y negocio jurídico, solamente las partes pactan sin intervención de los poderes público.

⁹ Guzmán Brito, Alejandro. **El derecho público y el derecho privado**. Pág. 15.

1.5. Características

De las características del derecho civil no muchos autores hablan pero es un tema de trascendental importancia porque permite entender a la esencia de esta disciplina jurídica, por lo que se mencionan las tres más sobresalientes:

- a) "Es un derecho común, porque estudia y regula las instituciones jurídicas comunes y generales, que no tiene un tratamiento especial y que generalmente, se encuentran ubicadas en el Código Civil.
- b) Es un derecho de las personas, porque es un derecho que estudia y regula toda la existencia del ser humano y de la persona, desde la fecundación hasta la muerte, inclusive más allá de su muerte. El objeto central de estudio del derecho civil es la persona.
- c) Es un derecho que regula las relaciones privadas entre las personas, regula el conjunto de relaciones jurídicas unilaterales, bilaterales y plurilaterales de la persona o de las personas, sean naturales o jurídicas".¹⁰

Las características que menciona el profesor Villavicencio convergen en la actualidad, de modo que las tres son esenciales, pues la primera se refiere al derecho común, incluso hay otras disciplinas jurídicas que se refieren al derecho civil como con la denominación de derecho común. Se llama común, porque es de aplicación general, incluso algunas

¹⁰ Villavicencio Saldaña, Richard. **El derecho civil**. Pág. 5.



instituciones del derecho civil se utilizan en otras ramas del derecho como por ejemplo indemnización, que es propia del derecho civil, pero es aplicables en el derecho laboral; el concepto reparación, también es del derecho civil, pero se aplica al derecho penal, esto es porque las otras disciplinas jurídicas se especializan en temas concretos remitiendo al Código Civil para su aplicación en caso de que no haya regulación concreta en las normas específicas de las demás ramas del derecho.

Además de lo anterior, el Código Civil se aplica de forma supletoria o como complemento, es decir, que todas las ramas del derecho dependen del derecho civil, a excepción del derecho constitucional, puesto que este último tiene como soporte la Constitución Política de la República de Guatemala y como norma suprema, debe respetarse.

La segunda característica, es decir, la que se refiere al derecho de las personas, se establece porque parte del estudio del derecho civil es la persona, la personalidad, la personería, las clases de personas, los atributos de la personas, entre otros, de modo que el centro de atención gira en torno a la persona, por eso es que se dijo en el tema donde se estudiaron los planes del derecho civil, que la sistematización del Código Civil es acertada porque contiene las instituciones de forma ordenada y qué mejor forma de comenzar el estudio del derecho civil que con la persona, pues en base a ella giran las demás instituciones que forman parte de esta disciplina jurídica.

Además, se estudian las personas jurídicas, pues el concepto persona abarca a aquellos entes abstractos formados por el ser humano para un fin concreto, de modo que el Código Civil contiene un apartado específico en el que se estudian las personas jurídicas de diversa índole, la forma de constitución, la forma de inscripción, así como los atributos de



las mismas, puesto que los temas para ambos tipos de personas son comunes, es decir, que el estudio de los temas de las personas individuales son los mismos para las personas jurídicas.

Finalmente, está la tercera característica referente a que el derecho civil regula las relaciones privadas entre las personas, pues en principio, aunque esta característica pareciera que se repite con la anterior, no es así, porque en esta última, ya no se estudia a la persona como tal sino las relaciones que se dan entre las mismas como por ejemplo los derechos y obligaciones que tiene cada una de ellas tanto entre los mismos particulares como entre los particulares y el Estado.

CAPÍTULO II

2. Derecho agrario

El derecho agrario es una rama del derecho importante porque su objeto de estudio se basa en la tierra, la propiedad privada y la producción agropecuaria, por lo que merece un estudio detallado en este capítulo comenzando por los antecedentes, su definición, su naturaleza jurídica, sus características, sujetos, la reforma agraria así como las relación con otras disciplinas jurídicas.

Es importante tener en cuenta que el derecho agrario no contiene un cúmulo de normas jurídicas específicas como sí la tienen otras ramas del derecho, por lo que se pueden describir algunas leyes aplicables al derecho agrario, pero que son de índole civil o administrativa: la Constitución Política de la República de Guatemala, como norma suprema del Estado; el Código Civil, en el libro segundo, concretamente donde se regula todo lo relativo a la propiedad privada; la Ley de Transformación Agraria, pues regula las tierras ociosas; la Ley del Registro de Información Catastral, pues establece el procedimiento de catastro y la titulación especial.

Otras leyes fundamentales aplicables al derecho agrario son: la Ley de Titulación Supletoria, que regula el procedimiento de titulación supletoria, para que los poseedores puedan adquirir la propiedad al cumplir 10 años a partir de la inscripción del inmueble; la Ley del Fondo de Tierras, la que facilita el acceso a la tierra y genera condiciones de desarrollo rural, la Ley de Rectificación de Área, la que contiene un procedimiento específico en caso de discrepancia con las medidas de los inmuebles.

2.1. Antecedentes

Los antecedentes del derecho agrario se pueden mencionar los siguientes: “En los orígenes de la República Ateniense era menester una sociedad eminentemente rural como era la ateniense, asegurar a los agricultores la propiedad de la tierra y el incentivo de la utilidad, gravemente amagados por la tiranía de la usura. Los grandes terratenientes se dedicaban al cultivo de la vid y el olivo y trabajaban sus tierras con esclavos provenientes de los países vencidos. El campesino tradicional, por su parte, se dedicaba a la siembra de cereales, cuyo precio había caído verticalmente debido a las masivas importaciones de granos desde los territorios conquistados de Cerdeña, Sicilia y el Norte de África”.¹¹

Es importante mencionar que la República Atinense data del año 508 antes de Cristo, pues desde comienzos de la humanidad, las civilizaciones eran eminentemente rurales, dedicados en gran manera a la agricultura, la principal fuente de producción de los pueblos de la antigüedad.

En dicha época no puede hablarse propiamente de un derecho agrario, pero sí de las actividades relacionadas con el uso de la tierra que hoy en día es parte del objeto de estudio del derecho agrario; incluso el autor hace énfasis en los campesinos, que eran personas dedicadas a labrar la tierra y la producción se las daban a los patronos, puesto que era la forma que las antiguas civilizaciones llevaban a cabo sus actividades pero sin regulación alguna, pues no existían normas jurídicas agrarias, ni en las leyes de la época se hacía alusión a estas.

¹¹ Simunovic Estay, Yerko. **Introducción al estudio del derecho agrario**. Pág. 16.

Ya tratando algunos antecedentes del derecho agrario pero como disciplina jurídica pueden mencionar los siguientes: “El origen del moderno derecho agrario se ubica en Italia a finales del siglo XIX, en España y América en el siglo XX. La primera manifestación de la ciencia que estudia el derecho agrario tiene su origen en las investigaciones realizadas en Italia por un grupo de juristas que se dieron al estudio profundo de la normativa agraria por la Escuela Toscana, como modo de diferenciarse de la Escuela Napolitana que estudió el *usi civici*”.¹²

Para entender los antecedentes es necesario aclarar que el *usi civivi* quiere decir uso cívico y era un derecho de disfrute colectivo sobre los bienes inmuebles en diversas formas, ya sea para caza, siembra, entre otros, de modo que la esencia fue la utilización de la tierra por todas las personas, que hoy en día es lo que pretende el derecho agrario, pues desde esa época ya se hacía referencia al interés social, el que prevalece en la actualidad para cualquier circunstancia donde el uso de la tierra no se queda atrás, porque incluso los estudiosos de la Escuela Toscana establecieron normas agrarias, lo que implica que trataban de establecer alguna independencia en lo que respecta al derecho agrario del derecho civil.

Cabe resaltar que el derecho agrario, es una ciencia relativamente reciente, pues las normas del *ius civile* no regulaba nada respecto al derecho agrario, pero los italianos se preocuparon más por la distribución del uso de la tierra que es el elemento preponderante del derecho agrario y lo principal, es que en la actualidad ya posee autonomía, puesto que ya no forma parte de ninguna rama del derecho.

¹² Zeledón, Ricardo. **Derecho y proceso agrario**. Pág. 613.

2.2. Definición

La doctrina define el derecho agrario como: “ciencia jurídica que contiene principios y normas que regulan las relaciones emergentes de la actividad agraria a fin de que la tierra sea objeto de una eficiente explotación que redunde en una mejor y mayor producción, así como en una más justa distribución de la riqueza en beneficio de quienes la trabajan y de la comunidad nacional”.¹³

La definición del autor demuestra que el derecho agrario es una ciencia, lo cual implica la importancia de dicha disciplina jurídica, bajo el argumento que posee principios y normas propias, además, hace referencia al objeto que es la actividad agraria, la cual debe entenderse como producción de plantas o animales en adecuadas condiciones; finalmente, se enfoca en el beneficio de los sujetos del derecho agrario y en el bien común que es trascendental en esta disciplina jurídica.

También se puede definir el derecho agrario como: “El conjunto de principios y normas jurídicas que organiza legalmente los factores del sector agropecuario, tierra, capital, y trabajo, y promueve el equilibrio de los elementos que intervienen en el mismo: individuo, grupo social y Estado, para servir el bien común mediante el logro de la mayor productividad y la justicia social”.¹⁴

El referido autor, también es del criterio que el derecho agrario posee principios propios y esto lo hace autónomo respecto de otras disciplinas jurídicas, además se basa en el

¹³ Ruiz Massieu, Mario. **Derecho agrario**. Pág. 15.

¹⁴ Alvarenga, Ivón. **El concepto de derecho agrario**. Pág. 5.



beneficio para quienes trabajan labrar la tierra y a toda la sociedad en general, de modo que el bien común sale a relucir en esta definición y la justicia social como elementos preponderantes del derecho agrario.

Luego de las definiciones transcritas, es oportuno proponer una propia por lo que se dice que el derecho agrario es una rama del derecho social, consistente en el conjunto de teorías, principios, doctrinas, instituciones y normas jurídicas que regulan las actividades relacionadas con el tratamiento del suelo, plantación de vegetales, labrar la tierra, con el objeto de satisfacer necesidades de toda la colectividad.

2.3. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del derecho agrario, no puede encuadrarse dentro de la tradicional división del derecho público y privado, aunque posee algunos aspectos de estas, pero es necesario analizar algunas razones de trascendental importancia que menciona la doctrina respecto de esta importante disciplina jurídica: “La división en derecho público y derecho privado se basa en dos tipos de razonamiento: el del interés en juego, y el de los sujetos que intervienen en la relación jurídica. En el primer caso habría que atender al interés que tiene el Estado en la relación de que se trate, en el segundo, se estaría a determinar si la relación es de coordinación de subordinación, o de supra ordenación. Como ha quedado establecido, la división ha quedado sumamente estrecha aun atendiendo a esos razonamientos, toda vez que no es posible definir con claridad ni el interés en juego, ni el tipo de relación”.¹⁵

¹⁵ Ruiz. **Op. Cit.** Pág. 40.



La afirmación del referido autor se comparte, ya que hace énfasis en la falta encuadramiento del derecho agrario en lo público o privado. El argumento del autor, es porque el interés que tiene el Estado es para beneficio de los funcionarios públicos, lo que desnaturaliza la esencia del derecho agrario porque el interés particular no puede predominar en ningún momento; tampoco puede ser derecho privado, según el autor, porque no se sabe a cabalidad qué tipo de relación existe ni qué interés se pone en juego, de modo que los estudiosos del derecho agrario, han desistido de ubicar al derecho agrario en cualquiera de la división clásica del derecho.

Hay un sector de los estudiosos del derecho que son del criterio que el derecho agrario es eminentemente social por las razones siguientes: “al derecho social le corresponde, entre otras, las leyes del trabajo, las de asistencia, las agrarias, las de seguridad social, las de economía dirigidas en diversos aspecto, y las que simplemente regulan la intervención del Estado en materia económica, la legislación cultural y los convenios internacionales de carácter social”.¹⁶

La afirmación anterior, parece ser más acertada que incluir al derecho agrario dentro de la división del derecho tradicional, porque el derecho social, como él indica, contiene elementos que se adecúan más al objeto de estudio del derecho agrario, incluso la intervención del Estado se da en beneficio de los sujetos del derecho agrario, pues el derecho social se basa en el bienestar general, que para el derecho agrario es el uso de la tierra por la colectividad y deja a un lado el individualismo del derecho privado y del derecho público.

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 41.

2.4. Características

Existen criterios diversos en cuanto a las características de esta disciplina jurídica, pero en este apartado se analizan las que se consideran más importantes y son las siguientes:

- a) “Derecho realista y objetivo: Porque sitúa y examina al hombre dentro del marco de su realidad y pretende resolver los problemas que surjan dentro de la actividad agropecuaria.
- b) Democrático: porque sus normas van dirigidas a lograr el propósito de que la tierra sea para las masas trabajadoras o no la tienen, así como la dotación de parcelas en forma individual o colectiva.
- c) Es económico social: Porque sus normas se orientan a la solución de problemas de esta naturaleza especialmente relacionada con la tenencia y explotación de la tierra y la asistencia integral de las masas rurales.
- d) Se basa en la justicia social: Porque ejerce un papel de protección y amparo para las masas del campo ante el sometimiento y la explotación a que han estado sujetas por parte de los grandes propietarios de la tierra”.¹⁷

Como se puede apreciar, el derecho agrario contiene diversas características de suma importancia, lo cual refuerza la teoría que el derecho agrario es social, como ya se explicó;

¹⁷ Castañeda Paz, Mario Vinicio. **Reforma agraria y derecho agrario**. Pág. 49.



las características van en torno a establecer parámetros para garantizar los derechos de los campesinos, derivado de la realidad en la que se encuentran, pues ahí es el sustento de la primera característica de realista y objetivo.

La segunda característica, es decir, democrático, hace alusión al propósito en sí de la distribución de la tierra para las personas que habitan dentro de la sociedad políticamente organizada y velar por el progreso de estas, lo cual evidentemente, pretende evitar un estancamiento del sector de la población con mayor necesidad dentro del conglomerado social.

La tercera característica hace referencia a la justicia social, término que es aplicable al derecho agrario por la protección que deben tener los campesinos en determinado momento cuando explotan la tierra, puesto que la función del campesino es preponderante para toda sociedad y de ahí que se le deba proteger.

Finalmente, la naturaleza económica social a que hace referencia el derecho agrario denota un aspecto solucionador de conflictos, ya que se sabe que el tema de la propiedad y de la tierra conlleva dificultades en algunas ocasiones y que es necesario dejar solucionar en cualquier momento.

2.5. Sujetos

En el derecho agrario, como en cualquier rama del ordenamiento jurídico, convergen sujetos, por lo que es necesario analizar quienes son, siguiendo las líneas del profesor Mario Vinicio Castañeda Paz:

- a) Mozos colonos: Trabajadores que viven y trabajan en finca que no son de su propiedad percibiendo un salario.
- b) Jornaleros: Laboran de manera no permanente en las fincas, haciendas o plantaciones en tiempo de cosecha.
- c) Campesinos: se dividen en tres categorías: pobres, los que carecen de tierra o la tienen en áreas tan pequeñas que se ven obligados a tomarla en arrendamiento. Campesinos intermedios, los que tienen tierras en extensiones variables pero suficientes para satisfacer las necesidades de ellos y sus familias. Campesinos ricos, son poseedores de extensiones de tierras más o menos considerables, las cuales trabajan personalmente.
- d) Terratenientes semi feudales: tienen tierra que no cultivan de forma directa o bien la entregan en arrendamiento a campesinos pobres cobrándoles elevados precios por el alquiler¹⁸.

Es importante traer a colación los sujetos del derecho agrario, ya que de forma concreta se hace referencia a las personas que intervienen en las actividades agrarias y del uso de la tierra, que como se ha reiterado, es parte del objeto de estudio del derecho agrario, por lo que es importante siguiendo este orden de ideas, hacer referencia a las personas que participan en tales actividades, de modo que en este apartado se estudian los sujetos principales.

¹⁸ *Ibíd.* Pág. 57.

Los primeros sujetos son los mozos colonos, cuya característica esencial es la habitación en la finca, ya que este es el requisito esencial y además, percibir la remuneración que el patrono les otorga por el trabajo desempeñado en la finca. Por otra parte, están los jornaleros, los que, a diferencia de los mozos, no habitan en la finca, por lo menos de forma permanente, sino que solo por temporadas según las cosechas que se deban sembrar.

El tercer grupo lo constituyen los campesinos, los que a diferencia de los mozos y jornaleros, no habitan dentro de la finca, sino que trabajan ahí pero deben llegar todos los días, según disposiciones del patrono; en el caso de los campesinos, están marcadas las clases sociales, porque van desde los pobres hasta los ricos según la cantidad de tierra que posean.

El cuarto grupo, está constituido por los terratenientes, que solo con la denominación, ya se tiene la idea de lo económicamente poderosos que pueden ser, puesto que son personas que poseen tierras en abundancia y las pueden otorgar en arrendamiento a otros, incluso tener personal que trabaje para ellos dentro de las fincas.

2.6. La reforma agraria

El tema de la reforma agraria es importante tomarlo en cuenta porque es parte esencial del derecho agrario, por lo que se mencionan algunos antecedentes generales para luego analizar lo que se pretendió en Guatemala: “La reforma agraria, impulsada por la Carta de Punta del Este, fue la expresión de un cambio pretendido por los Estados Unidos para alcanzar el desarrollo latinoamericano, enfocado en tres vías fundamentales: una



modificación de la tenencia de la tierra –reforma agraria-, un cambio al sistema tributario impositivo y la adopción de mecanismos de planificación y racionalización de la administración pública”.¹⁹

Los referidos antecedentes se deben tomar en cuenta, ya que de forma concreta hacen referencia al surgimiento de la reforma agraria de forma general, pues como indica el autor, se pretende el desarrollo de los pueblos de Latinoamérica en lo concerniente a la tierra, incluso los tres objetivos fundamentales son necesarios para lograr un cambio positivo en beneficio de la colectividad, porque el uso de la tierra siempre ha sido uno de los derechos fundamentales.

Es importante analizar en qué consistió la reforma agraria en Guatemala: “fue un movimiento que se dio justo después del triunfo de la Revolución del 20 de octubre de 1944. Dicho acontecimiento pretendía erradicar la propiedad feudal y eliminar todo tipo de explotación hacia el trabajador. La mitad de las tierras cultivables era propiedad de un minúsculo y privilegiado círculo de terratenientes. Dentro de dicho grupo, se encontraba como propietaria la United Fruit Company —UFCO— que poseía grandes extensiones de tierras ociosas. Durante el gobierno de Jacobo Árbenz Guzmán se promulgó y aprobó el Decreto 900 —la Ley de Reforma Agraria— el 17 de junio de 1952, y se creó el Banco de Reforma Agraria. Su propósito era abolir la servidumbre y esclavitud. Así como proseguir con distribuir las tierras ociosas y cultivables a campesinos que las trabajaran. Las tierras embargadas eran pagadas a los dueños con una indemnización”.²⁰

¹⁹ Ulate Chacón, Enrique Napoleón. **Manual de derecho agrario y justicia agraria**. Pág. 128.

²⁰ <https://aprende.guatemala.com/historia/epocas-historicas/historia-decreto-900-reforma-agraria-guatemala/>. (Consultado: 25 de abril de 2022).



Se puede apreciar la importancia que tuvo la reforma agraria en la época de Jacobo Árbenz Guzmán, puesto que su gobierno pretendió dar un giro de 180 grados a las condiciones que habían tenido los pobladores dentro del territorio Guatemalteco durante largos años, pues como se indica, existió una total esclavitud de los campesinos, lo que a toda costa contravenía los derechos de estos como personas.

La Ley de Reforma Agraria, constituyó la principal normativa de la época para regular la tenencia de la tierra, con lo cual se pretendió garantizar el derecho de propiedad que se encontraba regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala de 1945, pues bajo la vigencia de la misma se emitió la referida ley, cuyo propósito principal fue abolir la esclavitud y servidumbre en el campo, la cual venía realizándose desde tiempos de la conquista y que ningún gobierno se preocupó por el bienestar de los campesinos.

2.7. Legislación aplicable

Al inicio de este capítulo se hizo una breve referencia a las normas jurídicas que tienen relación con el derecho agrario, pero en este apartado se desarrolla a profundidad el tema por la importancia que reviste conocer las leyes del ordenamiento jurídico que rigen el derecho agrario, puesto que se ha venido diciendo que es una rama del derecho autónoma, pero es necesario resaltar hasta qué grado.

La Ley del Fondo de Tierras, emitida por el Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, el cual crea el Fondo de Tierras, como una entidad que se encarga de velar porque la población tenga acceso al uso de la tierra y garantizar su desarrollo rural y sostenible, lo cual concuerda con el Artículo 119 de la Constitución Política de la República

de Guatemala, norma que se analizará en el apartado de la relación del derecho agrario con el derecho constitucional.

La Ley del Fondo de Tierras, en el Artículo 20 regula los beneficiarios siendo estos: campesinos guatemaltecos individualmente considerados y organizados para el acceso a la tierra, producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica, de modo que este tipo de bienes son los que tienen derecho los campesinos quienes son parte de los sujetos del derecho agrario.

La norma anterior se complementa con el Artículo 21 de la Ley del Fondo de Tierras, porque en dicha normativa se hace referencia a tres requisitos indispensables para que se les pueda proporcionar tierras a los necesitados y son: campesinos sin tierras y que se dediquen a actividades agropecuarias, forestales e hidrobiológicas; campesinos con tierras insuficientes y que la calidad del suelo no genere ingresos suficientes para satisfacer sus necesidades, de modo que el término insuficiente va a depender de cada caso en particular; y campesinos en situación de pobreza, tomando como base el salario mínimo, pues no deben superar cuatro salarios mínimos sus ingresos para que se les pueda proporcionar tierras.

La Ley del Registro de Información Catastral, la cual fue emitida por medio del Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. El objeto de la ley fue la creación del Registro de Información Catastral, entidad cuya finalidad es establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, establecer políticas, estrategias en materia catastral, así como coadyuvar en los estudios para la definición de problemas nacionales relacionados con la tenencia de la tierra y realizar propuestas jurídicas de solución.



También se regula del Artículo 24 al 45 de la Ley del Registro de Información Catastral, procedimiento catastral, consistente en la realización de diversas actividades técnico-jurídicas y administrativas para la obtención de información física y descriptiva de todos los precios del territorio nacional y su relación con los títulos catastrales.

Aunado a lo anterior, del Artículo 68 al 72 de la Ley del Registro de Información Catastral, se regula lo concerniente a la titulación especial, procedimiento que sirve para obtener un título en aquellos predios que no están inscritos en el Registro General de la Propiedad y se busca que sean inscritos, aunque haya algunas excepciones como los que se encuentran en áreas protegidas o áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.

Otra normativa relacionada con el derecho agrario es la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, contenida en el Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, la tiene como objeto regular el contrato de arrendamiento de los bienes del Estado con algunas limitaciones, pues con la emisión de dicha ley, se da cumplimiento al Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, relacionada con las reservas territoriales del Estado de Guatemala, cuyo dominio lo posee el Estad.

Básicamente la esencia de esta ley es el contrato de arrendamiento, en donde los particulares comparecen en calidad de arrendatarios y el Estado en calidad de arrendador, porque se les permite el uso y disfrute de los bienes que son propiedad del Estado pero con determinadas limitaciones. El Artículo 18 Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala es el que regula los requisitos para la suscripción del contrato de arrendamiento.



La Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, contenida en el Decreto 11-2002 del Congreso de la República de Guatemala, constituye otra normativa agraria en la que se hace referencia a la participación de la población maya, garífuna y xinca en las gestiones públicas para beneficio de estas comunidades.

Dicha ley posee como principio esencial la participación ciudadana, porque se pretende que se involucre la población en la toma de decisiones del gobierno central y que exista desarrollo de los pueblos, de modo que es responsabilidad de todas las autoridades ya sean comunitarias, municipales, departamentales, regionales y el gobierno central.

Además, está el Reglamento de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, contenida en el Acuerdo Gubernativo 386-2001 del Presidente de la República de Guatemala, el cual tiene como objeto definir los procedimientos generales y específicos del proceso de regularización, que utilizará el Fondo de Tierras.

El Artículo 2 de dicho reglamento, obliga al Fondo de Tierras para negociar, contratar y suscribir contratos o acuerdos con diversas instituciones públicas y privadas que permitan llevar a cabo los procesos de regularización del uso de la tierra. El Artículo 10 del referido reglamento, regula el procedimiento para la recuperación de tierras, el cual se lleva a cabo cuando se adjudicaron tierras a personas que no son campesinas o que su situación patrimonial o socioeconómica demuestra no permita que califiquen como beneficiarios.

Además el Acuerdo sobre Identidad y Derecho de los Pueblos Indígenas, el cual fue firmado en 1995 y su aspecto fundamental es reconocer el carácter multiétnico, pluricultural y multilingüe que posee Guatemala, reconociendo que la mayoría de la

población es de ascendencia maya garífuna y xinca. Los sujetos de estudio de dicho acuerdo de paz, lo constituyen los pueblos indígenas, pero es indispensable analizar que dicha norma individualizada forma parte del derecho agrario debido a que la literal F, del numeral 1) al 4), regula lo relativo a la tierra de dichos pueblos, tanto la comunal como la individual deben protegerse por parte del Estado, así como otros derechos reales.

El numeral 1) concretamente, establece la obligación de desarrollar medidas legislativas y administrativas para el reconocimiento, titulación, protección, restitución y compensación de los derechos que derivan del uso de la tierra, pues con ello se garantiza la protección de los pueblos indígenas en concordancia con la Constitución Política de la República de Guatemala.

2.8. Relación con otras disciplinas

Ya se ha mencionado a lo largo de este capítulo que el derecho agrario es autónomo, pero esto no quiere decir que sea independiente en su totalidad, puesto que todas las disciplinas jurídicas tienen íntima relación y el derecho agrario no es la excepción, de modo que es indispensable analizar de forma detallada con qué ciencias se relaciona el derecho agrario y los motivos para ello, de esta manera, se analizará el derecho constitucional, el derecho civil, el derecho administrativo y la sociología.

a) Con el derecho constitucional

No puede dejar de mencionarse la relación entre el derecho agrario y el derecho constitucional, puesto que el Artículo 119 de la Constitución Política de la República de

Guatemala, regula la obligatoriedad del Estado de Guatemala de promover el desarrollo económico de la Nación, estimulando las actividades agrícolas y pecuarias; el Estado de Guatemala se obliga a velar porque se mejore el nivel de vida de todos los habitantes del país a través de la adopción de medidas que sean necesarias para la conservación, desarrollo y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales en la forma más eficiente.

Aunado a lo anterior, el Artículo 1 y 2 porque el primero hace referencia a velar por el bien común; mientras que el segundo, los deberes del Estado, entre los que indudablemente se pueden mencionar los aspectos relacionados con el uso de la tierra. También el Artículo 68 es fundamental, ya que hace énfasis en los derechos de la propiedad pero para los pueblos indígenas, especialmente se obliga al Estado para que emplee programas y legislación adecuada para la protección de las tierras de las comunidades indígenas y de esta manera lograr el desarrollo de estos pueblos.

b) Con el derecho civil

Ya se analizó en el capítulo primero la importancia del derecho civil, por lo que en este apartado se establece de forma concreta la relación entre esta disciplina jurídica y el derecho agrario; al respecto, Mario Vinicio Castañeda Paz afirma lo siguiente: “la propiedad agraria, los contratos agrarios, la reforma agraria y el aprovechamiento de las aguas, entre otras materias que constituyen objeto de estudio del derecho agrario, han tenido su origen en el derecho civil”.²¹

²¹ Castañeda. *Op. Cit.* Pág. 44.

Es interesante la afirmación anterior, ya que denota de forma concreta la importancia del derecho civil en las relaciones agrarias, puesto que el estudio de la propiedad, es parte del derecho civil, ya que el Código Civil contiene toda la parte esencial de esta materia, así como los derechos reales y su clasificación, por lo que no puede dejar de mencionarse este tipo de relaciones, de modo que es oportuno tener en cuenta que sin el derecho civil, no podría llevarse a cabo el objeto del derecho agrario, pues el derecho civil es de aplicación general en los temas que no se regulan en otras ramas del derecho.

c) Con el derecho administrativo

Mario Vinicio Castañeda Paz hace referencia a la relación entre estas disciplinas jurídicas de la siguiente manera: “Se desprende que la mayor parte de las normas de derecho agrario son de naturaleza administrativa. Las más relevantes instituciones legales que conforman el derecho agrario, también son administrativas”.²²

Se puede apreciar con la afirmación del referido autor que el derecho agrario posee íntima relación con el derecho administrativo de la misma manera como con el derecho civil, ya que las leyes de carácter agrario que se estudiaron en el apartado anterior, son en esencia administrativas, puesto que regulan procedimientos como el proceso catastral, el proceso de titulación especial, regulados en la Ley del Registro de Información Catastral, el procedimiento para la suscripción de contrato de arrendamiento de los bienes del Estado, entre otros, pues como se indicó en su momento, no existen leyes específicas en materia agraria, sino que de otras ramas del derecho se aplican para entender la importancia del

²² *Ibíd.* Pág. 46.



derecho agrario y no por ello deja de tener autonomía esta rama del derecho y su estudio es fundamental.

Los órganos que velan por el cumplimiento de las leyes agrarias, también son de índole administrativa, como el Fondo de Tierras, que es una entidad descentralizada; el Registro de Información Catastral, que constituye una entidad de carácter autónoma; la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, que es la encargada de autorizar los contratos de arrendamiento.

Las entidades en referencia, poseen una estructura orgánica en donde a cada una se le asignan funciones concretas, es decir, que poseen una jerarquía y competencia administrativa, temas que se estudian en el derecho administrativo pero de aplicación genérica en el derecho agrario, pues de lo contrario, no se cumple la finalidad del derecho agrario. Todos los aspectos mencionados, constituyen tan solo ejemplos de cómo es que el derecho agrario se relaciona con el derecho administrativo

d) Con la sociología

Siguiendo las líneas de Mario Vinicio Castañeda Paz, se menciona la diferencia entre estas disciplinas de la manera siguiente: “el derecho es producto social, se deriva de las relaciones sociales y por lo mismo, el legislador y el jurista conocen a fondo las especulaciones sociológicas para no apartarse, al dictar leyes o interpretarlas, aplicarlas y estudiarlas, de la realidad social”.²³

²³ *Ibíd.* Pág. 47.



La sociología no es concretamente una ciencia jurídica, pero sí es importante tenerla en cuenta en este tema y las razones son más que acertadas, pues el referido autor se basa en las relaciones que deben existir en la sociedad, pues las leyes son de aplicación general para ésta y el derecho es un sistema coactivo para que las acate todo el conglomerado social, pues el objeto de estudio de la sociología es precisamente la sociedad y el comportamiento de las personas.



CAPÍTULO III

3. La propiedad y el derecho a la tierra

Es importante hacer una distinción entre el derecho a la propiedad y el derecho a la tierra, ya que el primero es el dominio que una persona puede ejercer sobre un bien de cualquier naturaleza que sea, ya que existen bienes muebles, los que pueden trasladarse de un lugar a otro sin detrimento de su naturaleza; y bienes inmuebles, los que permanecen fijos, es decir, que no pueden ser trasladados de un sitio a otro.

Sin embargo, el desarrollo de este capítulo no se centra en los bienes muebles, sino en los inmuebles, pues derivado de estos es que surge el derecho a la tierra, es decir, espacios determinados en los que las personas habitan, cultivan o siembran, de modo que el dominio que una o varias personas ejercen sobre estos es a lo que se denomina derecho a la tierra. En el orden de ideas anterior, es oportuno mencionar los antecedentes, algunas definiciones fundamentales relacionadas con el tema, así como los modos de adquirir la propiedad.

Es importante resaltar también el asidero legal que es el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa: "Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos."

De la transcripción del citado Artículo, se puede deducir que la función social gira en torno al sometimiento del interés del propietario en la utilización de los bienes a comprensión o que puede dirigirlo o encauzarlo, no puede suprimirlo, porque la propiedad consiste simplemente en una relación económica de goce y disfrute, de utilización de bienes que, reconocido constitucionalmente, no se puede suprimir bajo ningún punto de vista.

3.1. Antecedentes

Del derecho de propiedad, se mencionan los antecedentes más importantes desde el derecho romano, aunque el derecho al uso de la tierra es más reciente y se hace referencia de forma concreta a los antecedentes de este de forma explícita: “La evolución de la propiedad durante este período no puede entenderse en su justa dimensión si no se trae a colación la Bula Papal Inter Caeteras de 1493. Mediante esta disposición la Iglesia Católica cedió a los conquistadores todos los derechos de propiedad -sobre la tierra, recursos naturales y riquezas- a la Real Corona de Castilla”.²⁴

Los antecedentes en referencia demuestran que el derecho a la tierra tiene su punto de partida en la época de la conquista y colonización, puesto que en dicha época los reyes de España gobernaban y tenían poder en todo el continente americano, también la iglesia influyó y esta emitía diversas normas que se denominaban bulas, puesto que desde España, se emitían disposiciones que regulaban la tenencia de la tierra por parte de los españoles sin importar el bienestar de los pueblos de América.

²⁴ Centro de Investigaciones Económicas Nacionales. **Derechos de propiedad inmueble en Guatemala.** Pág. 6.



Lo que sucedió en esta época fue que, la iglesia católica cedió tierras a los conquistadores sin importar el perjuicio que se pudiera haber causado a los habitantes de América, ya que solamente prevalecía el interés de la clase económicamente fuerte, pero a pesar de haberla cedido, siempre prevaleció la propiedad de los reyes de España como las máximas autoridades de la época.

En la época republicana, se pueden extraer los antecedentes siguientes: “en 1825 la Asamblea Constitucional determinó que, debido al número limitado de propietarios y al poco incentivo que había para labrar la tierra, era necesario que los terrenos baldíos pasasen a un régimen de plena propiedad. La disposición en cuestión no contemplaba dentro de los baldíos a las tierras ejidales y comunales de los pueblos de indios. Es más, la misma disposición establecía que estos últimos tendrían el privilegio de denuncia de baldíos cuando no tuvieran tierra suficiente. Más tarde, en 1831, se reguló todo lo referente a la extensión máxima de la denuncia y los plazos para adquirir los títulos respectivos”.²⁵

Estos antecedentes evidencian que el derecho al uso de la tierra tuvo un cambio, puesto que se entró a una época en la que no existían muchos propietarios, ignorando las razones de ello. Se pretendió proteger las tierras de los indígenas, ya que estas tierras no podían pasar al dominio público como sí lo hacían con el resto de los terrenos baldíos.

Un aspecto esencial que se puede mencionar en esta época, fue la regulación de la extensión de las tierras, así como los plazos para adquirir los títulos, por lo que podría decirse que este último constituye un antecedente preponderante de la titulación supletoria,

²⁵ *Ibíd.* Pág. 7.

aunque no como se conoce en la actualidad, pero ya se comenzaban a dar los primeros pasos para establecer dicha institución, puesto que desde ahí se comenzó a hacer énfasis en los títulos que debían tener las propiedades.

En la época liberal, se pueden extraer algunos antecedentes: “La Revolución Liberal, a diferencia de los gobiernos anteriores, puso énfasis en la adjudicación de tierras mediante la propiedad privada individual. Esta concepción chocó de frente con la propiedad comunal de los pueblos de indios, al punto que el nuevo gobierno denunciaba como un problema la escasa productividad de las tierras comunales. Al punto que un Acuerdo Presidencial se dice que era conveniente para el país que dichos terrenos pasaran a manos de empresarios que los exploten”.²⁶

Finalmente, se menciona la época liberal, ya que comenzó en el período que gobernó el general Justo Rufino Barrios, donde el aspecto más significativo de la época fue la adjudicación de tierras a personas individuales, lo que implica que el derecho de propiedad fue cobrando auge; de igual manera, se protegió a la propiedad de los pueblos indígenas para que pudieran disfrutar de sus tierras sin inconveniente alguno.

Sin embargo, el gobierno de Justo Ruino Barrios además, se caracterizó por beneficiar a clases económicamente poderosas como los terratenientes, puesto que emitió un acuerdo presidencial en el que cedía tierras a los empresarios, dejando de lado los derechos de los campesinos y de esta manera no se podía cumplir con el respeto al derecho de la propiedad.

²⁶ *Ibíd.* Pág. 9.

3.2. Definición

El derecho de propiedad consiste en: “Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero”.²⁷

La afirmación del profesor Alfaro establece que la propiedad es un derecho, es decir, una facultad que posee el ser humano con respecto de las cosas útiles y apropiables, es decir, los bienes; pero esta facultad no puede ser ilimitada, sino que bajo los parámetros de las leyes vigentes y positivas; y un aspecto más, es que no se perjudique a los terceros, puesto que el abuso de derecho no puede permitirse bajo ningún punto de vista.

Además, el derecho de propiedad puede definirse de la siguiente manera: “El derecho que le asiste a disponer de sus bienes y propiedades durante su vida; pero también a disponer de sus bienes para después de su muerte, ya sea pasando estos la persona que designe en su última voluntad o testamento y con las limitaciones que impone la ley misma”.²⁸

La definición del referido autor es acertada, ya que de forma concreta afirma en qué consiste el derecho de propiedad, pues en principio, hace énfasis en la disposición de sus bienes, pero lo que llama la atención, es que esa disposición no solo es durante su vida sino además para después de su muerte, pues de cualquier manera, es una forma de disponer de esos bienes; por otra parte, también menciona las limitaciones que la ley impone para que se lleve a cabo la disposición de la forma que sea.

²⁷ Alfaro. **Op. Cit.** Pág. 65.

²⁸ Cosion y Cosion, Roberto. **Primer curso de derecho civil.** Pág. 18.



También es oportuno definir propietario, la cual está regulada en el Artículo 23 literal u) de la Ley del Registro de Información Catastral: “Es la persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad”.

La idea de analizar la definición de propietario, se debe a que es el sujeto principal dentro del derecho de propiedad, puesto que propietario es quien posee la tierra, quien ejerce el dominio sobre los bienes inmuebles, incluso el nudo propietario puede encuadrarse dentro de esta categoría, puesto que se necesita la autorización de él para realizar cualquier tipo de negociación que se pretenda.

Otro concepto fundamental es el de tierras ociosas, regulado en el Artículo 12 de la Ley de Transformación Agraria: “las que carecen de cultivos o cuyos índices de ganado fueren inferiores a los que establecen el reglamento respectivo y, en general, aquellas que permanecen en abandono o son objeto de explotación inadecuada, o bien cuyo rendimiento es deficiente, atendidas su extensión y condiciones”.

El término tierras ociosas es muy utilizado, aunque pocos conocen de qué se trata y es por eso que la Ley de Transformación Agraria, de forma concreta hace referencia a tal concepto, cuyo elemento indispensable es la carencia de cultivo y permanecer en abandono, por lo que ninguno las explota, en otras palabras, son tierras que están sin trabajar.

Otra definición importante es la de terreno baldío, regulada en el Artículo 23 literal x) de la Ley del Registro de Información Catastral: “Es aquel predio que no es de propiedad privada

ni está poseído o tenido por persona alguna al momento de realizar el levantamiento de información catastral.

El concepto terreno baldío, es otro que se ha empelado de forma equívoca en la actualidad, puesto que se nombra como tal a aquellos terrenos que no tienen construcción alguna, ya sea que se encuentren en un área urbana o rural o también suele denominarse así, a los terrenos abandonados, pero estos significados se dan porque muchas personas desconocen el tema. Sin embargo, el concepto de terreno baldío de forma técnica, evidencia aquel predio que no es de propiedad privada, pero es solamente cuando se lleva a cabo el proceso catastral regulado en la Ley del Registro de Información Catastral.

3.3. La usucapión como modo originario de adquirir la propiedad

Es importante tener presente que existen tres modos originarios de adquirir la propiedad que regula el Código Civil y son: ocupación, usucapión y accesión, pero para cumplir cabalmente los fines de este trabajo, se hace referencia solamente a la usucapión, ya que es necesario entender esta institución para posteriormente tratar el tema de la titulación supletoria en el capítulo cuarto.

En el orden de ideas anterior, para entender en qué consiste la usucapión es indispensable hacer una breve referencia a los antecedentes históricos de la misma: “En Roma, existía la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis*. Mientras que la primera de ellas, únicamente fue aplicable a los ciudadanos romanos y a las cosas del dominio quirital; la segunda, se ejerció para proteger las adquisiciones de los peregrinos, siendo en su origen el instrumento a través del cual se detenían las reivindicaciones hechas por el propietario;



con el paso del tiempo, los peregrinos y el resto de los habitantes del Imperio romano fueron elevados a la categoría de ciudadanos romanos, lo que conllevó la pérdida del sentido de estas dos figuras, siendo una sola la que debía proteger los intereses de todos los ciudadanos: la prescripción. Justiniano, estableció dos tipos de prescripción; la prescripción ordinaria y la extraordinaria, que son las que hoy en día se conocen, diferenciándose ambas por los requisitos de justo título y buena fe.²⁹

Es interesante analizar los antecedentes de la usucapión, pues como se puede apreciar, era una figura por medio de la cual se adquiría la propiedad, pero tal concepto estaba destinado solamente para los ciudadanos de Roma, pues formaba parte del derecho romano y las autoridades eran estrictas en cuanto a qué personas se les debían aplicar sus normas.

Por otra parte, se habla de la prescripción por el transcurso del tiempo, este es el significado de *praescriptio longi temporis*, ya que debe existir un lapso transcurrido para adquirir la propiedad, por eso es que se le denomina también prescripción adquisitiva que literalmente significa adquirir un derecho por el transcurso del tiempo; aunque como bien afirma el autor, en tiempos posteriores de Roma, ya no hubo necesidad de hacer la distinción entre la usucapión y la prescripción adquisitiva debido a que se elevó a la categoría de ciudadanos romanos a los peregrinos también, aunque en tiempos de Justiniano, solamente perduró la prescripción adquisitiva, la que tuvo como elementos preponderantes la existencia del justo título y la buena fe, los que prevalecen en la actualidad.

²⁹ Gadea Cabanillas, María. **Derecho romano, usucapión y justo título.** Pág. 23.

La prescripción adquisitiva, tenía la misma esencia que la *usucapio*, incluso también reguló por las autoridades romanas, pero la diferencia concreta consistía en la persona a la cual se aplicaba, ya que la prescripción adquisitiva era solamente para los no ciudadanos romano.

Luego del análisis de los antecedentes, es oportuno hacer énfasis en que la usucapión no es más que un modo de adquirir el dominio o la propiedad de ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la Ley de Titulación Supletoria establece que es de 10 años. La titulación supletoria permite de forma legal transformar la posesión en un derecho propiedad, pero es a largo plazo, pues como se indicó, deben transcurrir 10 años, pero incluirá todas las facultades que integran el dominio y con ello habrá mayor protección para la persona porque la brinda el ordenamiento jurídico.

Pese a que la legislación no proporciona una definición concreta de usucapión, sí establece las condiciones o requisitos para que la misma pueda llevarse a cabo y se encuentran regulados en el Artículo 620 del Código Civil, el cual establece: “Justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley”.

Nótese que la norma citada establece de forma concreta que deben concurrir necesariamente seis requisitos, los cuales se procede a explicar detalladamente: el primero es el justo título, conocida por todos, por eso es pública; pacífica, pues la posesión debió adquirirse sin ningún acto violento; de buena fe, que implica libre de ardid o engaño que pudiera haberse suscitado.

En lo que respecta al justo título, afirma la doctrina que: “se gana por prescripción un bien cuando éste efectivamente se posee y no cuando se tiene una cadena de títulos de propiedad válidos”³⁰

El justo título es el primer requisito de la posesión, Es la causa o razón que justifica una cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad, a no adolecer de algún defecto que lo ha impedido; si bien es cierto, el referido autor no especifica cuál debe ser ese justo título, sí menciona la importancia de este, lo cual deja abierta la posibilidad para que se pueda tener como tal, el que la legislación establezca.

En el caso de la legislación guatemalteca, no enumera taxativamente cuáles deben ser los justos títulos, por lo que se debe acudir a lo que generalmente se ha utilizado durante años como lo es la compraventa de derechos posesorios, la cual se puede realizar en escritura pública, pues en ésta se evidencia la posibilidad de trasladar la posesión a otra persona.

El segundo, adquirida de buena fe, término que evidencia la importancia de actuar dentro de forma ordenada y sin perjudicar a terceras personas. La buena fe es indispensable dentro del mundo de lo jurídico, por esta razón es que en el tema de la usucapión, es uno de los requisitos fundamentales porque demuestra que la posesión del inmueble fue sin ningún engaño o artimaña, de manera que se cumple con lo establecido en el Artículo 622 del Código Civil en lo que se refiere a que la persona recibió el inmueble de forma adecuada. Es tanta la importancia que tiene la buena fe, que el ordenamiento jurídico establece la presunción de buena fe en el Artículo 623 del Código civil.

³⁰ Bullard, Alfredo. *La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble*. Pág. 79.



El Artículo 624 del Código Civil, hace referencia a que el poseedor tiene algunos beneficios: “Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida; que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago; retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas; que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho; no ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio; ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa; servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; ser considerado dueño de los muebles que posee”.

El requisito de la continuidad es preponderante, ya que los 10 años a que hace referencia el Código Civil y la Ley de Titulación Supletoria, no deben interrumpirse, pues si este fuera el caso, deberá empezar a contar de nuevo el plazo; las razones por las cuales la legislación guatemalteca establecieron la continuidad, es por razones de seguridad jurídica de la persona que pretenda obtener un título traslativo de dominio en el futuro y hay que recordar que el derecho esto es lo que persigue, proteger a la persona en todo sentido.

De manera pública significa que debe ser conocida por todos, si no se hace del conocimiento público, se convierte en una posesión clandestina; que sea pública es un requisito fundamental, porque permite que cualquier persona pueda adquirir la misma sin ningún inconveniente en el futuro, así como también, realizar el procedimiento de titulación supletoria.



De manera pacífica significa que toda persona que posea el bien inmueble debe hacerlo sin ejercer la violencia, pues existe la posesión violenta, que es lo opuesto a este requisito, de manera que toda persona debe adquirir el bien sin que se suscite la violencia porque esto es un vicio del consentimiento que lo hace anulable.

El plazo legal es de 10 años de ser poseedor del bien inmueble, el cual no está regulado en el Artículo 620 del Código Civil, sino que dicha norma remite a la aplicación del Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, el cual constituye el fundamento legal del plazo referido.

La ventaja es que se puede agregar la posesión de los antecesores, por ejemplo, el caso que una persona adquiriera un inmueble en posesión de otro que tenga nueve años, esta último, es decir el comprador, solamente deberá esperar un año para poder realizar el trámite de la titulación supletoria, por eso es la importancia del justo título que en este caso sería el testimonio de la escritura donde consta la compraventa.

CAPÍTULO IV

4. Determinar la falta de cumplimiento de la celeridad y economía procesal en las diligencias de titulación supletoria debido a que la inspección ocular la lleva a cabo el alcalde municipal

Sin duda alguna, la usucapión es el pilar para entender la titulación supletoria, por eso es que el capítulo anterior se cierra con el estudio de la usucapión, así en este, se desarrolla el tema central que da origen al problema, principalmente con el Artículo 8 literal a) de la Ley de Titulación Supletoria.

En este capítulo se estudia el tema central que es la titulación supletoria, pero concretamente la diligencia de inspección ocular, puesto que de la forma en que se lleva a cabo en la actualidad, no garantiza que el procedimiento sea rápido, puesto que se estanca al llegar a dicha etapa, puesto que se debe esperar a que el alcalde municipal realice la inspección, sin que se cumpla el plazo de 15 días para presentar el informe, el cual se realiza con base en la inspección ocular, pero si el alcalde municipal no realiza la diligencia, no habrá informe y si este informe, en procedimiento de titulación supletoria se paraliza, ya que es indispensable para proseguir con el mismo.

Al existir retardo, ocasiona gastos para el interesado, aunado a que debe esperar más tiempo para que el juez dicte la resolución, puesto que depende de la diligencia de inspección que realice el alcalde, mientras que si fuera el juez quien realizara la inspección ocular, habría mayor beneficio para los interesados, puesto que el mismo juez realiza la diligencia y podría constatar por él mismo los extremos que exige el Artículo 8, literal a) de

la Ley de Titulación supletoria, relacionados con la existencia real del inmueble, así como la identificación concreta del mismo.

4.1. Definición

La doctrina entiende por titulación supletoria: “El procedimiento por medio del cual, los poseedores legítimos de tierras que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad en Guatemala, llenando lo requisitos exigidos en el ordenamiento civil sustantivo para la posesión y los específicos de la Ley de Titulación Supletoria, a través del auto que aprueba el procedimiento de titulación supletoria obtienen título supletorio el cual sirve para inscribir en el Registro General de la Propiedad, el derecho de posesión sobre el bien inmueble poseído”.³¹

Es interesante la opinión del referido autor, ya que para él, la titulación supletoria no es más que un procedimiento, cuestión que se comparte, ya que deben seguirse una serie de etapas ordenadas que finalizan con un auto; este procedimiento se lleva a cabo por medio de la jurisdicción voluntaria judicial ante el juez de primera instancia del ramo civil del lugar donde el inmueble se ubica.

El referido procedimiento es de suma importancia, siendo actualmente la única vía para que las personas obtengan un título para la respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad o en el Segundo Registro de la Propiedad según el caso, de ahí la importancia del justo título.

³¹ Velásquez Coti, María Isabel. Análisis jurídico histórico de la titulación supletoria en Guatemala. Pág. 44.

También puede definirse la titulación supletoria de la siguiente manera: “Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales”.³²

La afirmación anterior, hace referencia a que la titulación supletoria es la resolución final, cuestión que también es acertada, pero hay que recordar que para llegar a dicha resolución, se tuvo que llevar a cabo un procedimiento previo y el documento al que hace referencia el autor, lo emitirá el juez y se denomina justo título que es la certificación del auto que aprueba las diligencias de titulación supletoria, pues si no se emite tal título, no podrá llevarse a cabo la inscripción.

Es importante traer a colación el tercer considerando de la Ley de Titulación Supletoria, el cual establece: “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 ordenamiento legal que haga operante esta inscripción”.

En el considerando relacionado, se establecen las razones por las cuales se creó la Ley de Titulación Supletoria y se puede evidenciar que se necesitaba ampliar la figura de la usucapión que ya se encuentra regulada en el Código Civil, pues hay que recordar que dicho código es anterior a la Ley de Titulación Supletoria.

³² Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*. Pág. 366.



Por otra parte, en dicho considerando se hace referencia al tiempo, cuestión que ya se trató al finalizar el capítulo tercero donde se indicó que deben transcurrir 10 años de poseer el inmueble para iniciar el procedimiento de titulación supletoria, pero una vez finalizado el mismo, deben transcurrir otros 10 años para que se convierta la propiedad.

Finalmente, el referido considerando menciona la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, cuestión que concuerda a cabalidad para cumplir con el mandato de proteger la propiedad como lo establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

De todo lo expuesto, puede definirse la titulación supletoria como el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un bien inmueble puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión.

4.2. Prohibición de las diligencias de titulación supletoria

No todos los inmuebles pueden titularse supletoriamente, ya que taxativamente el Artículo 3 de la Ley de Titulación Supletoria establece qué bienes no son objeto de tales diligencias, por lo que se debe ser cuidadoso en cuanto a solicitar dicho procedimiento y estas prohibiciones son las siguientes: bienes inmuebles mayores de una caballería, bienes inmuebles situados en la franja transversal del norte; bienes inmuebles situados dentro de las reservas territoriales del Estado; los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.

Tampoco se permite la titulación supletoria de los bienes a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República de Guatemala, el cual contempla algunos municipios que son los siguientes: de Santa Ana Huista, San Antonio Huista, Nentón, Jacaltenango, San Mateo Ixtatán y Santa Cruz Barillas del departamento de Huehuetenango. Chajul y San Miguel Uspantán, del departamento de El Quiché, Cobán, Chisec, San Pedro Carchá, Lanquín, Senahú, Cahabón y Chahal, del departamento de alta Verapaz y todo el departamento de Izabal. Y la totalidad de Petén.

4.3. Tramite de la titulación supletoria

Debido a que ya se ha indicado en las definiciones, que la titulación supletoria es un procedimiento, es indispensable analizar de forma detallada cómo se lleva a cabo el mismo con todas sus incidencias. El trámite respectivo es necesario llevarlo a cabo por las razones siguientes: "Da lugar a un asiento de inscripción, por lo tanto, no procede su anotación preventiva. La primera inscripción debe ser de dominio. Se efectúa a través de los medios expresamente determinados en la Ley. Da lugar a la apertura de una partida registral".³³

Es importante resaltar cómo se llevan a cabo las diligencias de titulación supletoria, ya que este es el procedimiento que deben seguir para que se obtenga el título correspondiente, aunque es necesario aclarar que en la práctica, es un proceso tardado y oneroso para los interesados, pero que es importante llevarlo a cabo. A continuación, se explica el trámite de la titulación supletoria de forma detallada.

³³ Silva Díaz, Martha del Carmen. *Inmatriculación, primera inscripción de dominio*. Pág. 4.

4.3.1. Presentación de la demanda

Todo proceso inicia con la demanda, la cual define el profesor Mario Aguirre Godoy de la siguiente manera: Es el acto procesal por el cual el actor ejercita una acción solicitando del tribunal la protección, la declaración o la constitución de una situación jurídica, según el efecto de la naturaleza de la acción deducida, ya sea de condena, declarativa o constitutiva.³⁴

Independientemente de la postura de los estudiosos del derecho, lo que sí debe quedar claro es que la demanda tiene la función primordial de solicitar al órgano jurisdiccional la pretensión por medio de la acción procesal.

Se puede definir la demanda como un primer escrito por medio del cual el actor o demandado pone en movimiento un órgano jurisdiccional competente en materia civil o de familia, lo cual se denomina acción procesal, con el objeto de reclamar, esto último es la pretensión, algo de otra persona.

En la demanda, deben llenarse los requisitos establecidos en el Artículo 5 de la Ley de Titulación Supletoria, el cual remite al Código Procesal Civil y Mercantil específicamente en los Artículos: 50, que se refiere al auxilio de abogado que debe imperar en toda demanda con la adhesión de los respectivos timbres forenses, en la forma prevista en la Ley del Timbre Forense y Timbre notarial. El Artículo 61, que se refiere a los requisitos que debe llevar todo primer escrito.

³⁴ Aguirre Godoy, Mario. *Derecho procesal civil guatemalteco*. Pág. 414.

El Artículo 63, referente a la cantidad de copias que deben acompañarse en el momento de interponer la demanda. Artículo 79, relativo al lugar que se debe señalar para recibir notificaciones dentro del perímetro legal, con las excepciones respectivas, del cual se analizarán algunos aspectos por separado, debido a las reformas recientes que tuvo. El Artículo 106, relacionado al cuerpo de la demanda como lo es las pruebas, el fundamento de derecho y la petición. El Artículo 107, relativo a la designación de documentos y la indicación del lugar donde se halle. Y el Artículo 108, relacionado a la inadmisibilidad de documentos.

Los artículos anteriores se menciona, pues son aplicables a todos los proceso, pues ahí claramente se establece los motivos por los que deben aplicarse, porque con un aspecto de ellos que falte, es motivo para rechazar la demanda, de modo que no debe escaparse detalle alguno, tarea que le corresponde al abogado director.

Es oportuno hacer mención dentro de las diligencias de titulación supletoria, que el artículo 79 del Código Procesal Civil y Mercantil tuvo reformas recientes que fueron publicadas en el Diario Oficial el 11 de marzo de 2022, Decreto 13-2022 del Congreso de la República de Guatemala, el cual contiene la Ley de Tramitación Electrónica de Expedientes Judiciales.

El artículo 35 de dicha ley reformó el artículo 79 del Código Procesal Civil y Mercantil, porque a partir de la vigencia de la misma, los litigantes deben señalar un casillero electrónico para recibir notificaciones y cualquier persona que se adhiera al proceso, deberá tener casillero electrónico también; de esta manera, se sustituye la antigua forma de señalar lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro legal del juzgado o en la oficina del abogado litigante.



Señalar casillero electrónico es fundamental porque de lo contrario, no se les da trámite a las solicitudes; aunque al demandado y otras partes del proceso, sí se les notificará la primera vez de la forma acostumbrada, es decir, en el lugar que se indique en la demanda.

También es importante señalar el artículo 40 de la Ley de Tramitación Electrónica de Expedientes Judiciales, porque ahí se establece un plazo de dos meses a partir de la vigencia de la misma, para que creen casillero electrónico las partes procesales y cuya tendencia es eliminar la forma física de notificar.

Por su parte, el Decreto 12-2022 del Congreso de la República de Guatemala, reformó la Ley Reguladora de las Notificaciones por Medios Electrónicos en el Organismo Judicial, específicamente el artículo 1, puesto que en cualquier proceso judicial, las partes deben tener dirección electrónica para recibir notificaciones y con dicha reforma, se obliga a que se adhieran al sistema electrónico.

Sin embargo, los requisitos mencionados son los generales, porque además de ellos, hay otros requisitos específicos que se encuentran regulados en el Artículo 5 de la Ley de Titulación Supletoria y son los siguientes: nombres y apellidos de los colindantes, si tienen servidumbres o no; nombres y apellidos de las personas de quienes se adquirió el inmueble en posesión, fecha, modo de adquisición y acompañar el respectivo título; tiempo en que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble, si ha habido o no litigio respecto del mismo y aclarar que no está inscrito en el Registro de la Propiedad; se debe proponer al experto medidor que debe ser ingeniero civil; e indicar si el inmueble posee o no matrícula fiscal; finalmente, proponer a dos testigos que sean vecinos del lugar donde está situado el inmueble.

4.3.2. Primera resolución

La regulación legal de esta etapa se encuentra en el Artículo 7 de la Ley de Titulación Supletoria, en la cual el juez, debe admitir o rechazar para su Trámite la demanda si no cuenta con alguno de los requisitos solicitados, de modo que el juez tiene contacto por primera vez con la demanda y de ahí se determinará si prosigue el trámite o si se necesita subsanar algunos requisitos previo a darles trámite.

En el supuesto que la declara con lugar, el juez tiene la obligación de realizar lo siguiente: que se cite a los colindantes; que se fijen edictos en la municipalidad o en el tribunal; que se reciba información testimonial, con citación a la Procuraduría General de la Nación, que la municipalidad rinda informe.

4.3.3. Publicaciones

Lo que se publica es un aviso por medio de un edicto, tal como lo regula el Artículo 7, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria; debe hacerse en el Diario Oficial por tres veces durante un mes. El edicto donde se realiza la publicación debe contener los requisitos siguientes: nombres y apellidos del solicitante, dirección, ubicación, extensión, linderos, colindancias actuales, edificaciones y cultivos del inmueble.

En el Artículo 7, literal b), se hace referencia a la fijación de edictos pero en el tribunal donde se llevan a cabo las diligencias de titulación supletoria, así como en la municipalidad donde está ubicado el inmueble, lo cual sirve para mayor información de cómo y dónde se están llevando las diligencias de titulación supletoria.

4.3.4. Informes

Este es un paso fundamental dentro de las diligencias de titulación supletoria, ya que deben declarar como testigos a quienes se propuso en el memorial inicial, según lo regula el Artículo 7 literal c) de la Ley de Titulación Supletoria.

Adicionalmente, la municipalidad donde se encuentra el inmueble, debe rendir un informe en el plazo de 15 días siguientes de habérselo solicitado, tal como lo regula el Artículo 7, literal d) de la Ley de Titulación Supletoria, dicho informe es necesario para proseguir el trámite.

El informe respectivo, debe cumplir con algunos requisitos, los cuales están regulados en el Artículo 8 de la Ley de Titulación Supletoria y son los siguientes: existencia real del inmueble con su identificación precisa; detalle si el que solicita es dueño del inmueble y desde cuándo; si paga arbitrios y contribuciones municipales y desde cuándo; que los testigos llenen los requisitos correspondientes que se solicitan en el escrito inicial.

4.3.5. La inspección ocular y eventualidades que puedan surgir

El fundamento legal de la inspección ocular la constituye el Artículo 8, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, ya que ahí de forma concreta se establece quien debe realizar la inspección ocular, tarea encomendada al alcalde municipal, así como también, se hace énfasis en los requisitos. La debe realizar el alcalde municipal únicamente. Los requisitos son los siguientes: extensión, linderos, colindantes, edificaciones del inmueble, cultivos del inmueble, si es rústico o urbano, nombre del inmueble, dirección del inmueble, lugar donde



esté ubicado, ya sea cantón, asentamiento, colonia, barrio, aldea, parcelamiento, entre otros.

Cabe resaltar que el segundo párrafo del Artículo 8 de la Ley de Titulación Supletoria hace referencia a un plazo que es dentro del mes siguiente de haber realizado la inspección ocular, dicho plazo no se regula en ese artículo, sino que en el Artículo 7 de la referida ley, puesto que el Artículo 8 del mismo cuerpo legal, remite al artículo anterior respecto del plazo, pero el mismo es para la presentación del informe no para llevar a cabo la diligencia de inspección ocular, puesto que es necesario aclarar tales cuestiones para no crear confusión.

El informe lo debe firmar el alcalde, aunque puede sustituirlo en concejal primero, también lo debe firmar el secretario municipal y no podrá cobrar honorarios por ello, ya que es parte de sus funciones. Si no envía el informe, el Artículo 8 segundo párrafo de la Ley de Titulación Supletoria establece una sanción económica que es de 10 a 25 quetzales, que por la época en que se emitió la ley, se fijaron dichas tarifas, aunque se sabe que ya responden a la actualidad.

En el subtítulo también se colocó la frase eventualidades que puedan surgir, debido a que dentro del trámite de titulación supletoria pueden ocurrir algunos acontecimientos que ya se previeron. Esta eventualidad es la oposición por parte de la persona que se considera perjudicada con las diligencias, cuestión que se encuentra regulada en el Artículo 9 de la Ley de Titulación Supletoria, en cuyo caso, los interesados deben promover la oposición por medio del juicio ordinario y se debe suspender el trámite de la titulación supletoria, mientras se diligencia y tramita la oposición.

4.3.6. Etapa final del trámite

Es importante también tener en cuenta que en este trámite interviene la Procuraduría General de la Nación, a la que debe dársele audiencia por el plazo de ocho días, quien lógicamente actúa a través del procurador general de la nación, aunque puede contestar o no, pues no afecta el trámite, según lo regulado en el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria.

Luego de darle intervención a la Procuraduría General de la Nación, que si se analiza a profundidad, no tiene relevancia, ya que la opinión que emita no es vinculante, el juez de primera instancia civil, resolverá por medio de un auto, en el que aprobará o improbará la solicitud de titulación supletoria, tal como lo regula el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria.

Pero dicho auto, debe contener algunos requisitos que se encuentran regulados en el Artículo 11 de la Ley de Titulación Supletoria y son: nombres y apellidos del solicitante; identificación completa del inmueble; consideraciones legales; y orden que se extienda certificación del auto.

El objeto de llevar a cabo las diligencias de titulación supletoria es porque constituye la única manera de que en algún momento, se convierta en inscripción de dominio, por lo que es importante analizar la doctrina: “garantizar la primera inscripción de dominio, lo cual quiere decir que los títulos supletorios proceden cuando el inmueble no está inscrito”.³⁵

³⁵ Avendaño, Jorge. El proceso de título supletorio. Pág. 3.



Puede suceder que haya inconformidad con la resolución, en cuyo caso, el que considere perjudicado, tiene a su disposición interponer recurso de apelación, tal como lo regulan los Artículos 10 y 12 de la Ley de Titulación Supletoria, el cual podrá interponerse contra el auto que deniegue o apruebe la titulación.

También se establecen sanciones penales, específicamente incurren en el delito de falsedad ideológica como lo regula el Artículo 13 de la Ley de Titulación Supletoria si se dan tres supuestos: el primero, para quienes pretenda titular un inmueble cuya titulación esté prohibida; el segundo, cuando ya esté inscrito en el Registro General de la Propiedad; y el tercero, cuando se aporten al trámite declaraciones no apegadas a la verdad o que induzcan a error.

Respecto a la inscripción en el Registro General de la Propiedad, es importante tener en cuenta la postura de la doctrina: "Títulos supletorios, es supletivos o sustitutorios. Títulos que sólo caben en vez de los títulos originales. Contrario sensu: no proceden si existen títulos, si existe el dominio atribuido a titular distinto del solicitante".³⁶

Lo que da a entender el referido autor es la importancia de los títulos porque con estos se logra inscribir un bien inmueble y que se convierta en inscripción de dominio al cumplir los requisitos, que en el caso de la titulación supletoria, es después de 10 años de haber finalizado el procedimiento, de modo que hasta que se cumpla el mismo se le considerará propietaria a la persona.

³⁶ Avendaño, Jorge. Los títulos supletorios y la acción declarativa de prescripción. Pág. 1.

4.4. Propuesta de reforma

La reforma que se pretende es del Artículo 8 literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, porque de la forma en que se regula actualmente, se faculta al alcalde municipal para que lleve a cabo la inspección ocular, es decir, el reconocimiento del inmueble objeto de titulación supletoria, pero como no es adecuado que sea el alcalde porque no existe seguridad jurídica, de modo que es oportuno que sea el juez de paz quien realice la inspección ocular donde se encuentre ubicado el bien inmueble que sea objeto de tramitan de diligencias de titulación supletoria.

Según la norma jurídica en referencia, el objeto de la inspección ocular es que se constate la existencia real del inmueble, pues no podría titularse algo que no existe, por lo que, si es una dirección fingida, no tendría razón de ser el trámite de titulación supletoria. Asimismo, se pretende determinar la identificación precisa del inmueble de forma detallada, es decir, la dirección exacta, colindancias, límites, medidas, azimuts, entre otros detalles, lo cual solamente se podrá llevar a cabo a través de los sentidos y es esta la razón por la cual se exige el apersonamiento del alcalde, pero lo que se pretende es que lo realice el juez de paz.

La inspección ocular, constituye un medio de prueba en todos los procesos, incluso el Código Procesal Civil y Mercantil; en el Artículo 128 hace referencia a este. Además, del Artículo 172 al 176 del Código Procesal Civil y Mercantil, se regula de forma concreta este medio de prueba bajo en nombre de reconocimiento judicial, aunque en el trámite de titulación supletoria, no puede denominársele de esta manera porque es el alcalde quien



realiza tal diligencia y él es funcionario administrativo, no jurisdiccional.

Si se reforma el Artículo 8, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, entonces sí podría denominarse reconocimiento judicial a tal diligencia y se podrá seguir de forma supletoria lo regulado del Artículo 172 al 176 del Código Procesal Civil y Mercantil en lo que respecta a los asistentes a la diligencia, pero tomando en consideración los dos objetos principales dentro del procedimiento de titulación supletoria respecto a la existencia real del inmueble, así como la ubicación precisa. .

Cabe mencionar que también se menciona la obligación del alcalde de realizar un informe, cuestión que debe prevalecer, pero ese informe lo realizará dicho funcionario luego que el juez redacte el acta de inspección ocular y la firme juntamente con el secretario. A continuación se presenta la iniciativa de ley correspondiente en

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza el derecho de propiedad como un derecho inherente a la persona humana: asimismo, que toda persona puede gozar y disponer de sus bienes pero dentro de los límites que establecen las leyes del país.

CONSIDERANDO:

Que el procedimiento de titulación supletoria es fundamental para garantizar el derecho de propiedad, por lo que las la inspección ocular, como una etapa preponderante dentro de dicho procedimiento, debe revestirse de completa seguridad jurídica para los poseedores de los bienes, por lo que es importante emitir las disposiciones que en derecho



correspondan.

POR TANTO:

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

Emito las siguientes:

REFORMAS A LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

Artículo 1. Se reforma el Artículo 8 literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, el cual queda así:

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

- a) Existencia real del inmueble y su identificación precisa, la cual deberá acreditar el juez de paz del lugar en donde se encuentra situado el inmueble. Una vez realizada la inspección ocular, deberá levantarse acta, la que deberá ser firmada por el juez de paz que tiene a su cargo la diligencia, así como por el secretario del juzgado. El acta de inspección ocular deberá contener lo siguiente: si es de naturaleza rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, parcelamiento, barrio, aldea, caserío, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté ubicado.



Artículo 2. Vigencia. El presente decreto entrará en vigencia el mismo día de su publicación en el Diario Oficial.

REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN. DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EL DÍA 25 DE ABRIL DEL AÑO 2022.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El problema consiste en que, según el Artículo 8, literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, taxativamente se regula que debe practicarse una inspección ocular para verificar la existencia real del inmueble objeto de titulación, así como la identificación precisa del mismo, pero dicha diligencia está encomendada al alcalde del lugar, pero por la importancia que reviste la misma, no es adecuado que dicho funcionario realice tal diligencia, ya que no garantiza plena certeza jurídica del inmueble, pudiendo existir ilegalidades en la suscripción del acta de inspección ocular y con ello, causar perjuicio al poseedor del bien inmueble, lo cual vulnera el derecho de propiedad regulado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, así como también el artículo 460 del Código Civil, siendo este un derecho inherente, donde también se incluye la posesión.

La solución que se propone ante la problemática es que el Congreso de la República de Guatemala, reforme el Artículo 8 literal a) de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79, con el objeto que ya no sea el alcalde municipal quien realice las diligencias de inspección ocular dentro del procedimiento de titulación supletoria, sino que sea el juez de paz del lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble, pues al realizarla el funcionario jurisdiccional, se garantiza mayor seguridad jurídica a tan importante diligencia, ya que esta etapa es importante dentro del proceso respectivo, pues sirve para verificar la existencia del inmueble y su obligación precisa, lo que permite cumplir a cabalidad el respeto al derecho de propiedad por ser un derecho establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. 6ª ed.; Guatemala: Ed. Serviprensa, 2011.
- ALFARO JIMÉNEZ, Víctor Manuel. **Glosario de términos de derecho civil**. 1ª ed.; México: Ed. Universitaria, 2015.
- ALVARENGA, Ivón. **El concepto de derecho agrario**. 1ª ed.; El Salvador: Ed. Universitaria, 2004.
- AVENDAÑO, Jorge. **El proceso de título supletorio**. 2ª ed.; España: Ed. Espacio jurídico, 2015.
- AVENDAÑO, Jorge. **Los títulos supletorios y la acción declarativa de prescripción**. 1ª ed.; España: Ed. Espacio jurídico, 2015.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 6ª ed.; Guatemala: Ed. Fénix, 2007.
- BULLARD, Alfredo. **La prescripción adquisitiva y la prueba de la propiedad inmueble**. 1ª ed.; Colombia: Ed. Themis, 2015.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 26ª ed.; Argentina: Ed. Heliasta, 2012.
- CASTAÑEDA PAZ, Mario Vinicio. **Reforma agraria y derecho agrario**. 1ª ed.; Guatemala: Ed. Fénix, 2009.
- Centro de Investigaciones Económicas Nacionales. **Derechos de propiedad inmueble en Guatemala**. 1ª ed.; Guatemala: Ed. Serviprensa, 2005.
- COSION Y COSION, Roberto. **Primer curso de derecho civil**. 1ª ed.; México: Ed. Centro de justicia, 2009.
- DE LOS SANTOS MORALES, Adriana. **Derecho civil**. 3ª ed.; México: Ed. Red tercer milenio, 2012.
- GADEA CABANILLAS, María. **Derecho romano, usucapón y justo título**. 2ª ed.; España: Ed. Universitaria, 2014.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro. **El derecho público y el derecho privado**. 1ª ed.; Chile: Ed. Universitaria, 2015.
- <https://aprende.guatemala.com/historia/epocas-historicas/historia-decreto-900-reforma-agraria-guatemala/>. (Consultado: 25 de abril de 2022).
- MARSA VANCELLS, Plutarco. **Derecho agrario y derecho civil**. 1ª ed.; Colombia: Ed. Themis, 2014.



MOJEN, Mario Antonio. **Importancia de la ley de las 12 tablas.** 1ª ed.; Argentina: Ed. Universidad de la Plata, 2004.

RUIZ MASSIEU, Mario. **Derecho agrario.** 2ª ed.; México: Ed. Instituto de investigaciones jurídicas, 1990.

SILVA DÍAZ, Martha del Carmen. **Inmatriculación, primera inscripción de dominio.** 1ª ed.; México: Ed. Instituto de investigaciones jurídicas, 2017.

SIMUNOVIC ESTAY, Yerko. **Introducción al estudio del derecho agrario.** 1ª ed.; Chile: Ed. Saj, 1998.

ULATE CHACÓN, Enrique Napoleón. **Manual de derecho agrario y justicia agraria.** 1ª ed.; Costa Rica: Ed. Conamaj, 2006.

VELÁSQUEZ COTI, María Isabel. **Análisis jurídico histórico de la titulación supletoria en Guatemala.** Guatemala: Tesis de grado. Universidad Rafael Landívar, 2015.

VILLAVICENCIO SALDAÑA, Richard. **El derecho civil.** 2ª ed.; Perú: Ed. Universidad de Chimbote, 2015.

ZELEDÓN, Ricardo. **Derecho y proceso agrario.** 1ª ed.; México: Ed. Universitaria, 1980.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto-Ley 106 del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdía, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto-Ley 106 del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdía, 1963.

Ley de Transformación Agraria. Decreto 1551 del Congreso de la República de Guatemala, 1962.

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

Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala. Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, 1997

La Ley del Fondo de Tierras. Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, 1999.

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



Reglamento de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado. Acuerdo Gubernativo 386-2001 del Presidente de la República de Guatemala, 2001.