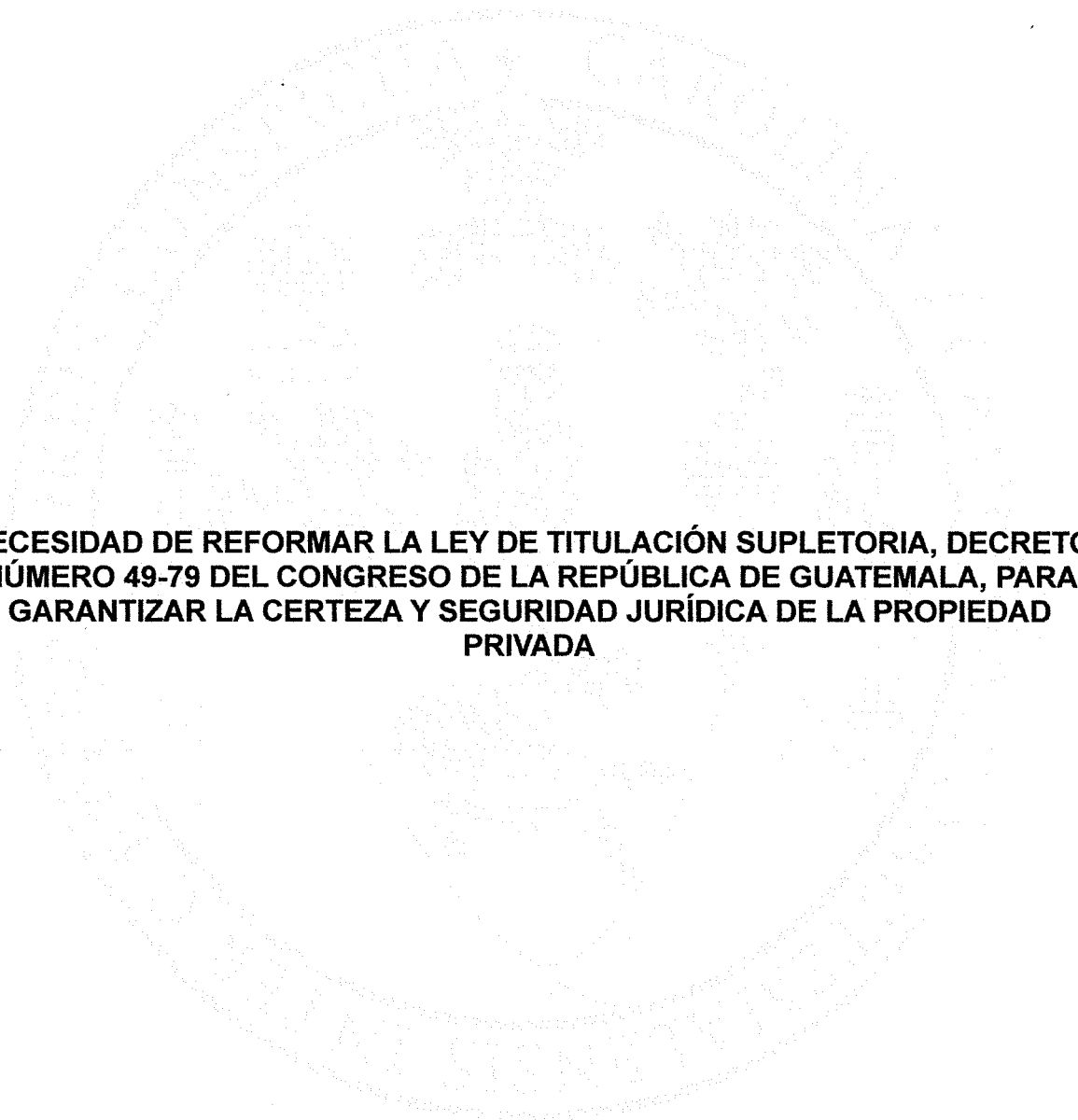


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, DECRETO
NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, PARA
GARANTIZAR LA CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD
PRIVADA**

ANDREA GABRIELA ARCHILA BARRIOS

GUATEMALA, MAYO DE 2024

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

**NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, DECRETO
NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, PARA
GARANTIZAR LA CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD
PRIVADA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

ANDREA GABRIELA ARCHILA BARRIOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, mayo de 2024

**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:	Lcda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lcda. Damaris Gemali Castellanos Navas
Vocal:	Lcda. María Milagros Larios Valle
Secretaria:	Lcda. Ana Marcela Castro

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Marco Vinicio Leiva
Vocal:	Lcda. María de Los Ángeles Castillo
Secretario:	Lic. Jorge Melvin Quilo Jauregui

RAZÓN: “Únicamente la autora 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).



D. NOM. 039

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala 23 de octubre de 2023.

Atentamente pase al (a) Profesional. **GUSTAVO ADOLFO VASQUEZ PERALTA**

_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante

ANDREA GABRIELA ARCHILA BARRIOS, con carné **201602251**,

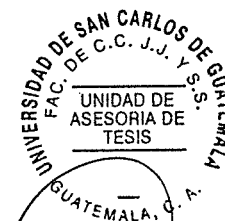
intitulado **NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, DECRETO NÚMERO 49-79, PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA**

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 su tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo de 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



Fecha de recepción 01 / 12 / 2023. f)

Asesor (a)
(Firma y Sello)

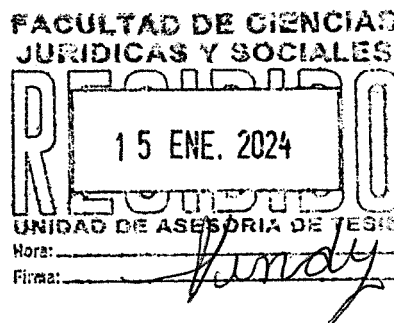
Lic. Gustavo Adolfo Vásquez Peralta
ABOGADO Y NOTARIO

Licenciado. Gustavo Adolfo Vásquez Peralta
Abogado y Notario



Guatemala, 2 de febrero de 2024.

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.



Doctor Herrera:

Según nombramiento de fecha 23 de octubre de 2023 como asesor de tesis de la bachiller Andrea Gabriela Archila Barrios, la cual se intitula NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DE TITULACION SUPLETORIA, DECRETO NUMERO 49-79, PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA. Declarando expresamente que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley, ni tener ningún interés directo ni vínculo alguno; por lo que me complace manifestarle lo siguiente:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en la misma se analizan aspectos legales importantes y de actualidad; para evitar con ello una doble inscripción y como consecuencia sobreposición de fincas en aquellos municipios declarados en proceso catastral o zona catastrada, de aquellos bienes que se pretendan titular, como asesor sugerí correcciones que fueron aprobadas.
- b) Los métodos y técnicas empleados en la investigación fueron examinados y aprobados, cuya aplicación permitió a la estudiante la facilidad y eficiencia en cuanto a la recopilación y selección de la información para desarrollar el tema.
- c) La técnica bibliográfica sugerida permitió recolectar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.
- d) La redacción de la tesis es clara, concisa y explicativa, habiendo la bachiller utilizado un lenguaje técnico y comprensible para el lector, asimismo, hizo uso de las reglas ortográficas de la Real Academia Española.

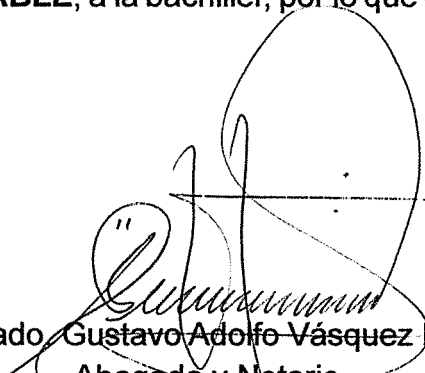
Licenciado. Gustavo Adolfo Vásquez Peralta
Abogado y Notario

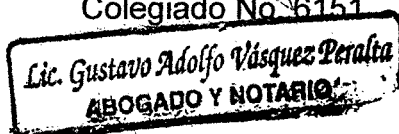


- e) El informe final de tesis es una contribución científica para los interesados y legislación guatemalteca debido a la conflictividad existente en cuanto a la propiedad de la tierra por no estar acorde en la actualidad con otras leyes, especialmente con la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.
- f) En la conclusión discursiva, la bachiller expone su punto de vista sobre la problemática y a la vez recomienda que se actualice a través de una reforma la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, con la finalidad de que se garantice la certeza y seguridad jurídica al derecho de la propiedad privada.
- g) La bibliografía utilizada fue la adecuada al tema, en virtud que se consultaron exposiciones temáticas tanto de autores nacionales como de extranjeros.
- h) Se le recomendó a la Bachiller el cambio de título del trabajo de tesis quedando de la siguiente manera **NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, PARA GARANTIZAR LA CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD PRIVADA**, Además aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema; en todo caso, respeté sus opiniones y los aportes que planteó.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público; emito para el efecto **DICTAMEN FAVORABLE**, a la bachiller, por lo que doy por aprobada la presente investigación.

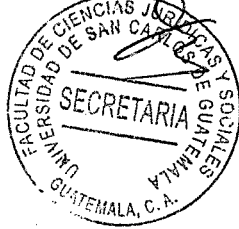
Atentamente,


Licenciado. Gustavo Adolfo Vásquez Peralta
Abogado y Notario
Colegiado No. 6151





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

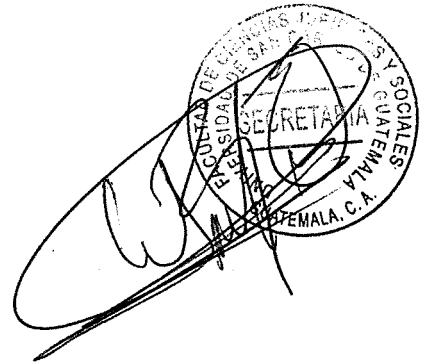
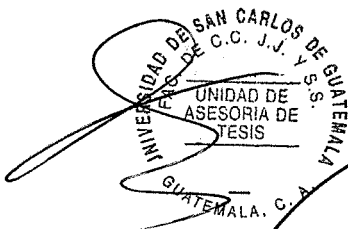


D.ORD. 247-2024

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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **ANDREA GABRIELA ARCHILA BARRIOS**, titulado **NECESIDAD DE REFORMAR LA LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA, DECRETO NÚMERO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, PARA GARANTIZAR LA CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD PRIVADA.** Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A DIOS: Por permitirme una vida llena de bendiciones constantes, por su inmerecido amor y misericordia.

A MIS PADRES: Dennis Francisco Archila Rodríguez y Percida Durini Barrios Miranda, por el apoyo y amor incondicional en cada etapa de mi vida, guiándome siempre por el buen camino en obediencia a Dios.

A MIS HERMANOS: Laura Cecilia Archila Barrios y Francisco Samuel Archila Barrios por sus distintas manifestaciones de apoyo en mi vida.

A MI FAMILIA: Por su apoyo a lo largo de estos años, honrando de la misma manera a los que hoy no están presentes, pero siguen siendo parte y motivación en cada etapa de la vida.

A MIS AMIGOS: Por el apoyo y las palabras de aliento para alcanzar la meta anhelada.

A: Lcda. Marielos Castillo por todo el apoyo brindado en todo momento.



A:

La Tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala
por permitirme culminar mis estudios superiores.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, gracias por
formarme profesionalmente.



PRESENTACIÓN

El tipo de investigación desarrollada fue cualitativa en el cual se describió y se estudió un problema que afecta actualmente, de igual manera se realizó un análisis en el cual se plantea la necesidad de una reforma a la Ley de Titulación supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala la presente investigación pertenece al Derecho Civil. De conformidad con el análisis realizado, el presente trabajo pretende proponer reforma a la ley de titulación supletoria específicamente al artículo ocho, que faculte al Juez de Primera Instancia Civil, que previo a emitir el auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria solicite un informe al Registro de Información Catastral, para determinar si existen fincas o no en ese espacio físico del inmueble que se pretende titular así también establecer, si no es mayor; a una caballería, si el inmueble no está situado en la franja transversal del norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario, bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado y los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.

HIPÓTESIS



Analizar si el contenido actual de la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala responde a las exigencias actuales y a los avances en la normativa relacionada con el derecho de propiedad privada o si es necesaria su actualización y reforma para aquellos interesados en iniciar las diligencias de titulación supletoria por medio de una reforma al cuerpo normativo mencionado, específicamente el artículo ocho, en el cual se faculte al Juez de Primera Instancia Civil solicitar informe al Registro de Información Catastral en aquellas zonas declaradas en proceso catastral o zonas catastradas, para dar certeza y seguridad en la ubicación espacial de los bienes que se pretenden titular supletoriamente.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

La hipótesis se comprobó, se logró demostrar que es necesario que la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala. Se pudo determinar a través del uso del método analítico; el método deductivo fue utilizado para procesar la información que se obtuvo durante la investigación, el método inductivo fue utilizado para obtener conclusiones generales partiendo de casos concretos. Por su parte fue utilizada la técnica documental lo que permitió auxiliarse de libros, revistas, documentos, internet e instituciones involucradas sobre la problemática determinada.



ÍNDICE

Pág.

INTRODUCCIÓN.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Evolución histórica del derecho de la propiedad.....	1
1.1. Generalidades.....	3
1.2. Definición de propiedad.....	3
1.3. Definición legal de propiedad	4
1.4. La reivindicación.....	5
1.5. Facultades inherentes al dominio.....	6
1.6. Formas de adquirir la propiedad.....	7
1.6.1. Clasificación de las formas de adquirir la propiedad.....	7
1.6.2. Subclasificación del modo originario para adquirir la propiedad.....	7
1.6.3. La ocupación.....	8
1.6.4. Elementos de la ocupación.....	8
1.6.5. Situaciones de ocupación que regula el Código Civil.....	9
1.6.6. Usucapión.....	9
1.7. Antecedentes.....	10
1.8. Naturaleza jurídica.....	11
1.9. Elementos.....	11
1.10. La accesión	14
1.11. Clases de accesión	14
1.12. Modo derivativo para adquirir la propiedad	16
1.12.1. Clasificación del modo derivativo.....	16
1.12.2. Derivativa traslativa	16
1.12.3. Derivativa constitutiva.....	17

1.13. Modos de adquirir la propiedad en cuanto al título.....	17
1.13.1. Título universal	17
1.13.2. Título particular.....	18
1.13.3. Título gratuito.....	18

CAPÍTULO II

2. Antecedentes legales de la titulación supletoria	19
2.1. Definición de titulación supletoria.....	24
2.2. Objeto de la titulación supletoria.....	24
2.3. Elementos del desarrollo de la titulación supletoria.....	25
2.4. Efectos	26
2.5. Trámite	27
2.6. Prohibiciones	33

CAPÍTULO III

3. Antecedentes del Derecho Registral	35
3.1. Definición de registro	36
3.2. Naturaleza jurídica del derecho registral.....	37
3.3. Finalidad	38
3.4. Características	38
3.5. Principios.....	39
3.5.1. Principio de publicidad	40
3.5.2. Principio de legalidad.....	41
3.5.3. Principio de rogación.....	41
3.5.4. Principio de prioridad.....	41

3.5.5. Principio de inscripción	42
3.5.6. Principio de especialidad.....	43
3.5.7. Principio de consentimiento	43
3.5.8. Principio de tracto sucesivo.....	43
3.5.9. Fe pública.....	44
3.5.10. Principio de exactitud registral.....	44
3.5.11. Principio de legitimación	45
3.6. Historia del Registro General de la Propiedad	45
3.7. Objetivos del Registro General de la Propiedad.....	47
3.8. Ejes Estratégicos del Registro General de la Propiedad.....	47

CAPÍTULO IV

4. El proceso catastral en Guatemala y su incidencia en la certeza y seguridad jurídica.....	51
4.1. Definición de catastro.....	51
4.2. Naturaleza y objeto.....	52
4.3. Antecedentes del catastro.....	52
4.4. Creación del Registro de Información Catastral.....	55
4.5. Organización del Registro de Información Catastral.....	59
4.6. Objetivo del Registro de Información catastral	61
4.7. Funciones	62
4.8. Definiciones de la Ley del Registro de Información Catastral.....	64
4.9. Importancia del Registro de Información Catastral.....	67



CAPÍTULO V

5. Análisis sobre la necesidad de reformar la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79, para garantizar la certeza y seguridad jurídica de la propiedad privada.....	69
5.1. Consideraciones preliminares.....	69

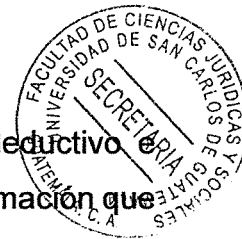
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	79
----------------------------	----

BIBLIOGRAFÍA.....	81
-------------------	----

INTRODUCCIÓN

La investigación se justifica por la necesidad que existe de abordar un problema que tiene relevancia en la actualidad por lo que a través de un análisis del mismo se busca generar conocimiento acerca de la importancia de reformar el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria. Por lo que este trabajo tiene como finalidad realizar un análisis jurídico de la norma indicada, para crear un marco jurídico que permita al Juez de Primera Instancia Civil solicitar al Registro de Información Catastral un informe, antes de aprobar las diligencias de titulación supletoria que le de certeza y seguridad jurídica al interesado en la inscripción de su bien inmueble en el Registro General de la Propiedad. Asimismo, evitar con ello la sobreposición de fincas en aquellas zonas que han sido declaradas en proceso catastral o zona catastrada por el Registro de Información Catastral.

Esta investigación tiene por objeto establecer algunos elementos que permitan a los poseedores de bienes inmuebles evitar que en el proceso de diligencias de titulación supletoria pueda generar sobreposición de fincas sobre del bien a titular para que de esta manera se evite que el poseedor incurra en el delito de falsedad ideológica, es por esta razón que el presente trabajo adquiere importancia, ya que es de conocimiento que el Registro de Información Catastral de Guatemala ha declarado zonas en proceso catastral y zonas catastradas de conformidad con el Decreto Número 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral, ya que previo a concluir las diligencias de titulación supletoria de conformidad con el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, que establece que el poseedor de un bien inmueble que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad podrá solicitar su titulación ante un Juez de Primera Instancia Civil y que previo a concluir dichas diligencias el mismo solicite el informe al Registro de Información Catastral para evitar en el futuro que se pueda dar una doble inscripción de un inmueble dándose una sobreposición que pueda afectar los derechos del poseedor.



Para tal efecto, es importante hacer mención que se utilizó el método deductivo e inductivo por medio de la investigación documental en el cual se recopiló información que es útil para entender cómo funcionan los apartados en el contenido capitular que se detallan a continuación y el método inductivo con el cual se logró establecer la conclusión general en cuanto a la necesidad que existe para una reforma; la presente tesis consta de cinco capítulos: capítulo uno; la evolución histórica del derecho de la propiedad, definición de propiedad, la reivindicación, facultades inherentes al dominio, formas de adquirir la propiedad, sus clasificaciones, antecedentes, naturaleza jurídica, elementos, la accesión y sus clases, modos para adquirir la propiedad en cuanto al modo derivativo y en cuanto al título, capítulo dos; trata sobre los antecedentes legales de la titulación supletoria, definición, objeto, los elementos del desarrollo, efectos, trámite y las prohibiciones, capítulo tres; trata acerca de los antecedentes del derecho registral, definición, naturaleza jurídica, finalidad, características, principios, historia del Registro General de la Propiedad, objetivos y los ejes estratégicos del registro anteriormente mencionado, el capítulo cuatro; se refirió sobre el proceso catastral en Guatemala y su incidencia en la certeza y seguridad jurídica, tanto como sus definiciones, antecedentes la creación del Registro, su organización, objetivos, funciones e importancia del mismo; capítulo cinco; análisis jurídico sobre la necesidad de la reforma a la Ley de Titulación Supletoria.

En esta investigación se recomienda la reforma a la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, la cual faculte al Juez de Primera Instancia Civil, que previo a emitir el auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria solicite informe al Registro de Información Catastral, para determinar si existen fincas o no en ese espacio físico del inmueble que se pretenden titular y así evitar una doble inscripción dándose como consecuencia la sobreposición de fincas.



CAPÍTULO I

1. Evolución histórica del derecho de la propiedad

El derecho a la propiedad surge como una institución que es fundamental en todas las sociedades, para poder garantizar el control y la seguridad de los bienes y demás recursos, históricamente se han buscado distintas formas de protección a los intereses esenciales del ser humano sobre la propiedad privada, para poder poseer, usar y disponer de ella de acuerdo con las leyes que regulen sobre la misma asegurando así estabilidad y orden social.

Época primitiva

La propiedad privada se originó dentro de las sociedades primitivas cuando los nómadas, empiezan por adoptar un estilo de vida que apunta al sedentarismo logrando establecerse en diferentes territorios, dando inicio a la importancia de la agricultura que es el medio que tienen para poder sobrevivir estando ubicados en un lugar determinado. Tomando en cuenta que al paso del tiempo en el cual ya estaban establecidos los distintos grupos de personas, los líderes de los grupos empiezan a desarrollar medidas de protección de las tierras para cuidar su principal fuente de recursos y alimentos, preservando y manteniendo en buen estado sus territorios.

Época romana

Con el desarrollo del imperio romano, se obtiene uno de los orígenes más importantes de la propiedad privada, una de las principales vías por la cual el imperio romano obtenía su expansión, en cuanto territorio era por las distintas conquistas en la península itálica

y por los países de mar mediterráneo, los ciudadanos romanos fueron los que tuvieron el derecho sobre las tierras conquistadas, trabajando en ellas los cultivos y satisfaciendo las necesidades de la población, siendo así que ellos tenían el derecho exclusivo sobre una cosa corporal. Cabe destacar la importancia del *paterfamilias*, porque dentro de la sociedad romana, era el jefe de la familia por lo tanto también tenía el dominio sobre las tierras en las cuales se encontraban asentados, no solamente tenía bajo su dominio las tierras sino a todos aquellos quienes la habitaban, por lo tanto, el *paterfamilias*, tenía automáticamente absoluto control y disposición en cuanto a la administración, disponibilidad de los frutos producidos.

Edad media

En consecuencia de la llegada de la edad media, el poder se ve representado en los señores feudales, situación en la cual los campesinos trabajaban a cambio de la protección que los señores feudales brindaban a los mismos, esta fue una etapa en la cual la opresión era muy grande, por tal razón la institución de la propiedad era nula para todos los ciudadanos de clase baja ya que los burgueses eran los poseedores de ciertas tierras que eran concedidas por parte del rey para que pudieran desarrollar sus actividades comerciales.

Época actual

Actualmente se describe por propiedad "Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales."¹ por ello, la propiedad es una necesidad para el ser humano, porque provee de una protección física, material para el propietario y para su familia en tal sentido que está regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el cual establece en su parte conducente del Artículo

¹ <https://dle.rae.es> (Consultado 22/09/2023). Real Academia Española.



39 que, 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.

1.1. Generalidades

Es el derecho que implica el uso, goce, disfrute y disposición de un bien, el cual se encuentra limitado únicamente por las leyes que la regulen. La propiedad es un derecho real debido al poder directo e inmediato que ejerce sobre las cosas. Esta es una institución que está reconocida por la Constitución Política de la República de Guatemala, en la cual se establece que la propiedad privada es un derecho inherente a la persona.

1.2. Definición de propiedad

Para definir el derecho real de propiedad, los romanos utilizaron diferentes vocablos para referirse al mismo, siendo estas algunas definiciones:

Para el autor Rojina, Rafael define a la propiedad: "Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto"². Uno de los elementos que resalta el autor es el poder jurídico que se tiene al aprovechar de manera inmediata y directa la propiedad.

² Rojina, Rafael. Compendio de Derecho Civil. 20. Tomo. México. 2000. Página 78.



Para los autores Marta Morineau Iduarte Román Iglesias González, en su libro *Derecho Romano* “El más antiguo es el término *mancipium*, después usaron la palabra *dominium* y, finalmente, la de *proprietas* Es el derecho de propiedad el derecho real por excelencia, el más importante de esta clase de derechos, por ser el más extenso en cuanto a su contenido, y también porque es el derecho real originario y conceptualmente fundante de los otros derechos que autorizan a actuar sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la existencia previa de la propiedad para poder estructurarse³. La importancia de la propiedad no solo deriva del poder que se ejerce sobre ella, sino que habilita esa autoridad para poder actuar sobre las otras cosas que se encuentran en el círculo que forma parte del propietario, entendiendo sobre todo los bienes inmuebles.

Para Manuel Ossorio define la propiedad como: “Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles”⁴. El elemento fundamental que describe el autor es la reclamación que se puede hacer cuando la propiedad se encuentra en alguien distinto al propietario, concibiendo así que la propiedad comprende el dominio, el poder disponer y usar libremente de lo suyo.

1.3. Definición legal de propiedad

En Guatemala la propiedad, es una institución regulada en el Decreto Ley número 106, Código Civil, en el Título II, en los Artículos 464 al 611, en su definición legal regulada en el Artículo 464 establece: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

³ Marta Morineau Iduarte, Román Iglesias González, *Derecho Romano*, OXFORD, Cuarta edición, México, 2010. Pág.121

⁴ Definición de Propiedad, *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*, Pág. 784



Asimismo, la propiedad es una institución de carácter constitucional, por tal razón se encuentra regulado en su Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece: 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.

Por tal razón en el Código Civil en su Artículo 460 establece: Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal. Aunado a esto en su Artículo 464 establece: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. De eso se desprende su Artículo 468 el cual establece: El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. Regulando así estos tres artículos específicos de manera concreta que el Estado es responsable de velar por que estos derechos se cumplan y puedan ejercitarse por parte aquellos propietarios, para poder prevenir situaciones que contraríen o disminuyan el mismo.

1.4. La reivindicación

Es esta acción que se utiliza frente a las violaciones que se suscitan contra la propiedad, misma figura jurídica que está regulada en el Código Civil en el Artículo 469: El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. Esto permitiendo que el propietario no poseedor la ejerza contra el poseedor, el objeto de esta acción es para que el propietario no poseedor pueda obtener la restitución de la cosa, en ese mismo contexto es importante recalcar que para que la acción reivindicatoria sea efectiva, la cosa debe de estar en posesión del detentador, la restitución de la cosa

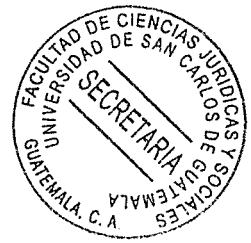
engloba la totalidad de la cosa y los frutos que haya producido desde el momento que el detentador haya estado en posesión de la misma, ya sea que haya sido de buena o mala fe, una vez iniciada la demanda para la restitución de la cosa, el detentador puede tomar dos posturas ante la acción, siendo una de ellas la aceptación de haber actuado de mala fe en cuanto a la cosa del propietario aceptando así el juicio y su resultado y reivindicando la misma y la otra postura es oponerse a la demanda en cuyo caso el juicio continua hasta la reivindicación a favor del propietario.

1.5. Facultades inherentes al dominio

Dentro del marco jurídico al cual se está atendiendo sobre la propiedad, se entiende por facultad que esta posee a esa capacidad que se tiene por el hecho de ser propietario, en tal sentido, que al momento de referirse al dominio se está haciendo referencia a las siguientes facultades:

- a. Poseer: consiste en el ejercicio mismo de la posesión.
- b. Gozar: radica en poder percibir los frutos producto del dominio.
- c. Usar: se sustenta en poder servirse del objeto para el cual fue destinado.
- d. Disponer: se lee en el Diccionario de la Real Academia Española: “ejercitar en algo facultades de dominio, enajenarlo o gravarlo, en vez de atenerse a la posesión y disfrute. transmitir y renunciar al derecho que concede la propiedad.”⁵

⁵ <https://dle.rae.es> (Consultado 23/09/23). Real Academia Española.



1.6. Formas de adquirir la propiedad

El Código Civil regula los medios por el cual se puede adquirir la propiedad, si bien no existe una clasificación descrita como tal en el cuerpo legal mencionado anteriormente hace referencia a esos medios por el cual se puede adquirir la propiedad.

1.6.1. Clasificación de las formas de adquirir la propiedad

En tal sentido de una clasificación existente para poder adquirir la propiedad, se ordenará de la siguiente manera:

- Originarios
- Derivativas

Por lo tanto, el modo originario, es el derecho inherente a la titularidad del mismo, el cual otorga la independencia de este derecho ante cualquier otra relación jurídica anterior, en otras palabras, el modo originario, es un derecho autónomo, porque no depende de otro derecho para poder subsistir. En ese mismo contexto para adquirir la propiedad en el modo originario tiene a una subclasificación.

1.6.2. Subclasificación del modo originario para adquirir la propiedad

- Ocupación
- Usucapión
- Accesión

1.6.3. La ocupación

Es el modo de adquirir una cosa que no pertenece a nadie, con el objeto de hacerla propia, es importante tener en cuenta que la cosa no debe de tener dueño o que se haya ignorado que pertenecía a alguien, otra situación que puede surgir es que la cosa haya sido abandonada, estos son las posibles situaciones que deben de ocurrir para poder adquirirla.

De esto se desprende el contexto actual, debido que anteriormente era mucho más frecuente y se tenía una alta posibilidad de encontrarse cosas de valor para la ocuparlas y obtenerlas como propias, ahora difícilmente se encuentran cosas de valor que sean objeto de ocupación y el Código Civil regula que los inmuebles que no están reducidas a propiedades particulares pertenecen a la Nación, de modo que actualmente la ocupación se ha reducido considerablemente y seguirá reduciéndose a medida que el tiempo y la sociedad avancen. Pero, aunque esto suceda, aún hoy en día la ocupación continúa siendo uno de los modos originarios para adquirir la propiedad.

1.6.4. Elementos de la ocupación

- Elemento formal: requiere la existencia de la aprehensión material.

- Elemento personal: requiere de la intención de poder adquirir el dominio sobre la cosa.

Estos elementos deben de suceder de manera conjunta para que la ocupación pueda tener existencia, ya que si únicamente se tiene la intención de querer obtener el dominio de la cosa, no pasa más allá de estar en la mente del sujeto que desea la propiedad de la cosa, contrario sensu si se tiene la aprehensión material momentáneamente pero no



el ánimo de obtener la propiedad de la cosa, lo más probable es que la cosa termine siendo abandonada, de tal forma, es importante que se susciten ambos elementos para que se dé la figura de la ocupación.

1.6.5. Situaciones de ocupación que regula el Código Civil

- a) Ocupación de bienes muebles: se encuentra regulada en su Artículo 591, el cual establece los bienes que pueden ser objeto de ocupación.
- b) Ocupación de tesoro descubierto: regulado en el Artículo 592 en adelante, en el cual la legislación da las pautas para poder determinar que se cumpla con la figura jurídica de la ocupación, entre las pautas se menciona que, el tesoro descubierto pertenece de manera total si se encuentra en terreno propio, si se ha encontrado en terreno ajeno debe de dividirse por partes iguales entre el dueño del terreno y quien lo ha descubierto. Aunado a esto, el cuerpo legal mencionado anteriormente regula que nadie puede buscar tesoro en terreno ajeno, sin el permiso del dueño.
- c) Ocupación de los bienes mostrencos: el requisito principal para que suceda la ocupación, es que la persona que encuentre un mueble o semoviente que tenga la condición de extraviado y se desconozca quien es el dueño, debe de dar aviso a la autoridad más próxima, para que esta ponga de conocimiento público y si al transcurrir el tiempo nadie se presenta para reclamar y justificar el dominio, se procede entonces a la venta o subasta.

1.6.6. Usucapión

Esta figura jurídica es un modo originario para adquirir la propiedad por el transcurso de tiempo. Se le conoce también como, prescripción adquisitiva, el Código Civil regula



cuales son las cosas que son susceptibles de prescripción y son todas aquellas cosas que están en el comercio de los hombres.

La prescripción adquisitiva, llamada por los romanos usucapión, es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley⁶

1.7. Antecedentes

En la opinión del tratadista Valiente Noailles H., la usucapión o prescripción adquisitiva ha sido conocida desde la antigüedad y su reglamentación fue dada por Roma, el termino deriva del latín praescriptio-onis, el cual significa adquirir una cosa o algún derecho en virtud de la posesión durante el tiempo establecido en la ley. Por otra parte, aparece la praescriptio longissimi temporis, la cual significa prescripción de más tiempo, esta requería una posesión de treinta o cuarenta años, la cual se regía:

- Cosas robadas, que por ley era imposible usucapir.
- Cosas fuera del comercio.
- Cuando el poseedor no podía alegar un justo título para afirmar su posesión.

La prescripción no otorgaba la propiedad, solo permitía rechazar la acción reivindicatoria y discutir entre el actor y demandado la posesión. El emperador Justiniano dejó en vigor estos efectos respecto al poseedor de mala fe, pero en relación al poseedor de buena fe estableció el principio de que adquiría el carácter de un verdadero propietario,

⁶ Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. Editorial Porrúa, S. A. México D. F. 1978. P. 219.



otorgándole acciones reales contra terceros.⁷ Si la usurpación no había sido violenta, quien tomaba el bien no adquiría posesión, pero si lo enajenaba y el tercero lo obtenía de buena fe, éste adquiría posesión y podía usucapirlo.⁸

1.8. Naturaleza jurídica

Es una institución de derecho civil, que, de conformidad con nuestra legislación, es uno de los modos de adquirir el dominio y demás derechos reales, por la posesión continuada y durante el tiempo que determina la ley.

1.9. Elementos

Es importante hacer mención que en Guatemala no existe clasificación sobre la usucapión, el Código Civil regula sobre la prescripción del tiempo, siendo este, para los bienes inmuebles por transcurso de diez años y el de bienes muebles por el transcurso de dos años.

1. Elementos personales: se refiere a la capacidad de las personas y la buena fe. Comprende a la persona que tiene la posesión del inmueble, promueve la acción ante el órgano jurisdiccional con la finalidad de adquirir el dominio por usucapión, por lo tanto, quien tiene la posesión del inmueble, fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, cumpliendo el tiempo establecido en la ley, puede adquirir el dominio.

⁷ Valiente Noailles (H.). Derechos Reales. Editorial Roque Depalma. Buenos Aires, 1958. P. 236.

⁸ Artega Carvajal, Jaime. De los Bienes y su Dominio. Ediciones Rosaristas. Medellín Colombia, 1994. P. 332-335.



2. Elementos reales: tal como lo regula el Artículo 643 del Código Civil, el cual establece que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres, haciendo referencia a todo aquello que puede ser objeto de apropiación.
3. Elementos formales: el justo título, la posesión y cumplir con el tiempo establecido en la ley. De esto derivan los requisitos para obtener el dominio, siendo estos:
 - 3.1. Justo Título: el Código Civil en el Artículo 621 establece: “es justo título para la usucapión, el que, siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación”. Lo que da lugar al concepto de que el justo título es la causa por la cual se entra a la posesión, dicho de otra manera, es el motivo de la adquisición.
 - 3.2. Adquirida de buena fe: en el cuerpo legal mencionado con anterioridad establece en su Artículo 622: “La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.” Lo cual lo podemos conceptualizar a que la buena fe, representa que el poseedor tenga la creencia de haber recibido el bien de dueño legítimo.
 - 3.3. De manera continua: la posesión es continua cuando no sufre de ninguna interrupción, en el Código civil en su Artículo 619 establece: “La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia; pero la posesión actual no hace presumir la anterior.” Y en su Artículo 630 “Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.” De tal manera que se debe de probar que no ha existido interrupciones como requisito para adquirir el dominio.

- 3.4. Pública: se establece en el Artículo 632 del Código Civil que: “Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.” En tal sentido el propósito de la publicidad tiene como objeto hacer de conocimiento para todos logrando así que la posesión del usucapiente sea conocida por la persona que pueda reclamar la cosa.
- 3.5. Pacífica: el inicio de la posesión siempre debe darse de manera pacífica y de buena fe, para cumplir con los requisitos que exige la ley, es por esa razón que el Código Civil en su Artículo 631 establece: “Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél.” De tal forma que, si la posesión es adquirida de forma violenta, automáticamente deja de cumplir con los requisitos que exige la ley en su Artículo 620.
- 3.6. Tiempo señalado en la ley: en bienes inmuebles el Código Civil regula en el Artículo 633: “Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad.” Por otra parte, en el Artículo 637 establece: “La posesión registrada de un inmueble, una vez consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Sin embargo, el usucapiente puede entablar juicio para que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado en el párrafo anterior, y la sentencia que así le declare, es título para la inscripción de la propiedad y para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.” A lo anterior es necesario tener en cuenta, que la ley exige un mínimo de diez años de posesión, que se haya adquirido de buena fe, de manera continua, pública y pacífica, para que el poseedor tenga derecho a



solicitar un título que tiene como fin obtener la inscripción de la posesión en el Registro de la Propiedad fijando el plazo para obtener la inscripción de dominio.

En síntesis, el tiempo que la ley exige para adquirir el dominio por usucapión es de un total de veinte años en la posesión, los cuales se dividen de la siguiente manera; diez años para poder solicitar la emisión de un título para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad, y a partir de la inscripción se comienza a contabilizar los otros diez años para la prescripción que dan lugar a que la inscripción provisional se pueda convertir en una inscripción de dominio.

1.10. La accesión

Es un modo de adquirir la propiedad, en el cual se refiere a que todo lo que se produce dentro de un bien es inherente al mismo, otras de las situaciones que regula esta figura jurídica es que todo aquello que se une o se incorpora al bien pasa a ser parte del mismo, y esta acción de incorporación puede ser por el hombre o por la naturaleza. El Código Civil regula sobre los frutos naturales y civiles, siendo los frutos naturales aquellos que son producciones de la tierra, animales y todos aquellos productos que puedan derivarse de estos ya sea que exista la intervención del hombre o no y los frutos civiles son aquellas utilidades que genera la cosa conforme su destino.

1.11. Clases de accesión

- **Accesión directa:** en esta se encuentran los frutos naturales, todo aquellos que produzca la tierra o los animales ya sea con intervención del hombre o no y los frutos civiles.

- Accesión continua: dentro de esta se encuentra una subclasificación a la misma la cual quedaría de la siguiente manera:

- I. De mueble a inmueble: comprende toda aquella incorporación a la cosa que pertenece al propietario ya sea construcciones, siembras u obras que sean sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario por lo tanto se presume que le pertenece.
- II. De inmueble a inmueble: son estas situaciones que se ven afectadas por causas naturales en las cuales puede ocurrir, la mutación de cause en la cual los terrenos que accidentalmente son inundados por aguas de lagos, arroyos, ríos, continúan siendo propiedad del dueño.

La avulsión, es el desprendimiento violento cuando un arroyo o río, separa de su ribera la porción de un terreno y la transporta a otro terreno de distinto dueño, por tal situación que el dueño que sufrió el desprendimiento violento puede reclamar dentro del término de seis meses y si no ejercita este derecho entonces lo pierde a favor del dueño a quien ha sido agregado la porción.

El aluvión, es el desprendimiento paulatino, en el cual los terrenos sufren un aumento de terreno, llevada por los arroyos, ríos y lagos, en esta situación no se puede reclamar, porque se presume que es un acrecentamiento lento.

- III. De mueble a mueble: en esta clase de accesión, el bien es intervenido por el ser humano, el cual puede ser por:

La conjunción y adjunción, lo que significa que el bien puede unirse y separarse sin detrimento.

Por conmixción, lo que se refiere a que la cosa no puede separarse sin sufrir deterioro. Y,

Especificación, quien de buena fe haya utilizado materia ajena para formar una nueva especie la hará suya, siempre que indemnice al dueño de la materia.

1.12. Modo derivativo para adquirir la propiedad

En este modo para adquirir la propiedad, se debe de comprender que este procede cuando una persona se convierte en el titular de un derecho que previamente le pertenecía a otra persona siendo esta quien lo transmite. En ese mismo contexto se clasifica de la siguiente manera:

1.12.1. Clasificación del modo derivativo

- Derivativa traslativa
- Derivativa constitutiva

1.12.2. Derivativa traslativa

Esta ocurre cuando el titular del derecho, lo traslada a otro quien adquiriéndolo se convierte en el nuevo titular, en tal sentido, el contenido del derecho sigue siendo el mismo, solamente se modifica quien es el nuevo titular.

1.12.3. Derivativa constitutiva

El titular del derecho transmite a otro una parte de la extensión de su derecho, dando así origen a un nuevo derecho real.

1.13. Modos de adquirir la propiedad en cuanto al título

En cuanto a los títulos se atiende a la siguiente clasificación:

- A título universal
- A título particular
- A título gratuito

1.13.1. Título universal

Al hablar de título, estamos haciendo referencia a la herencia la cual es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que se reciben tras la muerte del causante.

Elementos personales:

- Heredero: es la persona que recibe los bienes, derechos y obligaciones del causante.
- Causante: es la persona que transmite sus bienes, derechos y obligaciones con la ocasión de su fallecimiento.

1.13.2. Título particular

En relación a este título, es la figura jurídica del legado, y este en consecuencia es el bien o bienes específicos que se transmite a otra persona por disposición del causante.

Elementos personales:

- a. Legatario: es esta persona a quien se le deja uno o más bienes específicos en virtud del testamento, estos bienes representan solamente una parte de la totalidad del patrimonio del causante.
- b. Causante: es la persona que transmite sus bienes, derechos y obligaciones con la ocasión de su fallecimiento.

1.13.3. Título gratuito

El Código Civil en su artículo 1855 establece que la donación, es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa, a título gratuito.

Elementos de la donación:

- a. Donante: persona que dispone de sus bienes en forma gratuita.
- b. Donatario: es la persona beneficiada con los bienes.

Es importante mencionar que, de conformidad al mismo cuerpo legal, se regula que la donación de los bienes inmuebles debe de otorgarse y aceptarse por escritura pública, atendiendo así a la solemnidad del acto.

CAPÍTULO II

2. Antecedentes legales de la titulación supletoria

A lo largo de los años en Guatemala han existido distintos decretos, acuerdos gubernativos que regulan los medios para poder obtener la propiedad y el pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, de tal manera que al paso del tiempo y las necesidades que han surgido para poder garantizar la protección de estos derechos y bienes de los interesados, a continuación, se desarrollan los antecedentes legales a la titulación supletoria:

El Código Civil de Guatemala entra en vigencia el 15 de septiembre de 1877 regula sobre la institución: la prescripción positiva, la cual comprendía los bienes muebles e inmuebles, en tal caso que se prescribían en cinco años entre presentes y diez años ausentes, estableciendo así que la propiedad por prescripción sobre terrenos baldíos con la condición de que se hubieran poseído por tiempo de veinte años. Este código regulaba la prescripción de bienes inmuebles perfeccionándose por la posesión del mismo por un espacio de cinco años estando presentes y diez años entre ausentes y veinte años específicamente para los terrenos baldíos, para que la posesión diera lugar se debía cumplir con los requisitos de estar fundada en justo título, adquirida en buena fe, de manera pacífica, continua y pública.

El Artículo 641 estableció que “la prescripción positiva una vez perfeccionada, producía el dominio de la cosa adquirida y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor e interponerse como excepción perentoria por el la posee”



Establecía en su Artículo 2161; “el propietario que a la fecha de la publicación de este Código careciere de título hábil para la inscripción, deberá inscribir su derecho justificando previamente la posesión ante el tribunal competente según el valor o la cuantía de que se trate, con audiencia del síndico municipal del lugar donde se instruya la información, si se tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario o de los demás partícipes en el dominio, si se pretendiere inscribir un derecho real.”

Asimismo, en su Artículo 2162 establece todos aquellos requisitos para poder conformar el expediente necesario para promover la titulación supletoria los cuales eran: naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número de finca, nombre y apellido de la persona que haya el inmueble o derecho, el tiempo que se llevare la posesión, la circunstancia de no existir un título escrito o de no ser fácil de hallarse en caso de que exista, la información que se verificará con tres testigos vecinos propietarios del pueblo o jurisdicción municipal en que estuvieren situados los bienes, y se extraían las declaraciones al hecho de poseer los bienes en nombre propio el que promueve el expediente y al tiempo que haya durado la posesión, siendo estos responsables de perjuicio que puedan causar inexactitud de sus declaraciones. Y deberá el interesado presentar el recibo del último trimestre de contribución territorial o urbana que hubiere satisfecho.

Continuando en el mismo cuerpo legal establece, que si una persona se opone esto automáticamente suspende el curso del expediente hasta que recaiga sentencia definitiva, presentándose la demanda del opositor, se sustanciará en juicio ordinario y si el actor dejaba de transcurrir nueve días sin promover, entonces, la demanda se tiene por desierta. Cuando no aparecía opositor o se declaraba desierta o infundada la demanda el Juez de Primera Instancia o de Paz aprobaba la información y ordenaba la inscripción solicitada.

Una de las características de este Código, al momento de su publicación, que para el propietario que careciera de título hábil para su inscripción, podía inscribirlo su derecho, en este caso, hacía alusión únicamente al propietario, más no al poseedor. Para resumir, el primer Código Civil guatemalteco, regula la prescripción positiva como una figura jurídica independiente de la titulación supletoria.

En 1926, el diez de mayo se emite el Decreto Legislativo Número 1455, el cual aprobó el Decreto Gubernativo Número 905 que contenía la Ley de Título supletorio. Artículo dos establece “el propietario de bienes inmuebles que careciera de título hábil para la inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá inscribirlos, justificando previamente que los ha poseído por diez o más, de manera pública, continua, pacífica, de buena fe y a nombre propio. A la posesión que tenga el interesado el día de la solicitud, deberá ser agregada la del causahabiente para el cómputo del término de diez años”.

En el Artículo 14, establece que “la información supletoria, debidamente aprobada, constituye justo título para los efectos de la prescripción y ésta se consumará por el lapso de diez años, contados desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad”. Se hace necesario resaltar, que este decreto es el principio a una mezcla entre la usucapión y el título supletorio porque se empiezan a indicar los requisitos que debe de llenar la posesión necesaria para la usucapión.

En líneas generales, para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo bienes no estuvieran inscritos, pero, cuando se establece que la información supletoria aprobada constituye justo título para los efectos de la prescripción, se inicia en la usucapión, de modo que, se desmerita la propia naturaleza al limitar la procedencia sobre los bienes inmuebles que carecen de inscripción registral.



Código Civil de 1933, entra en vigencia el 14 de septiembre, el cual regulaba la prescripción positiva y título supletorio en el mismo cuerpo normativo, a diferencia del código anterior, en este se regula en el Artículo 480 los requisitos para el mismo siendo estos "La posesión legítima, debe adquirirse de buena fe, y además ser continua, pacífica, pública y con intención de tener la cosa como suya propia. Se presume que todo poseedor posee para sí y de buena fe, mientras no se pruebe lo contrario".

Artículo 488 ordena "Para que cese la posesión registrada de un inmueble que hubiese sido inscrito, es necesario que se cancele la inscripción en el Registro de la Propiedad. Mientras ésta subsista, la persona que se apodere de la cosa a que se refiere el título registrado, no adquiere la posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente, salvo que se haya consumado la prescripción".

Artículo 786 dispone del lapso de años necesarios, el cual de manera textual establece así "la información supletoria debidamente aprobada, constituye justo título para los efectos de la prescripción, y ésta se consumará por el lapso de diez años, contados desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad".

De igual manera, en el Artículo 787 instaure, la pena para el solicitante de la información de un inmueble, el cual de manera textual ordena lo siguiente "El solicitante de información supletoria de un inmueble, que a sabiendas de que está titulado, asegura que no lo está, o que no existe cuestión pendiente sobre el referido inmueble, habiéndola, será considerado como reo de falsedad, conforme al Código Penal".

Resumiendo, ambas instituciones jurídicas, las cuales fueron reguladas en una relación de dependencia, no obstante, la constante contradicción entre ambas instituciones ya que, para la prescripción, esta al momento de estar consumada hacía cesar la posesión registrada que hubiera sido inscrita y para la titulación supletoria, se le tipificaba de

falsedad al solicitante que, sabiendo sobre la titulación anterior del inmueble, aseguraba que no lo estaba.

Decreto Ley Número 2309, emitido el 21 de abril de 1938, el cual suprimió el capítulo único, título II del libro IV del Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil. Este decreto se denominó, Reposición de inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, el cual en su Artículo 998 se estableció que “las inscripciones hechas en los libros del Registro de la Propiedad Inmueble, cuando por cualquier causa se destruyan, deberán ser repuestas mediante información supletoria”.

Decreto Número 70, aprobado el cinco de marzo de 1945, que contiene la Ley de Titulación Supletoria, que, a grandes rasgos, esta ley introduce los requisitos de la posesión hábil para la usucapión, con la diferencia de que este decreto requería la posesión legítima, continua, pacífica y pública, durante un término no menor de diez años. Asimismo, en su Artículo dos establece que la resolución aprobatoria que dicte el juez en las diligencias de información supletoria es título para adquirir la propiedad por prescripción, la que se consumará por el transcurso de cinco años, que se contarán desde la fecha de la inscripción en el Registro, esta ley resaltó mucho sobre la necesidad de otorgar todas la facilidades para que se pudieran titular los inmuebles, sin lesionar los derechos de los terceros, para evitar también provocación de restricción de actividades económicas.

Decreto Ley Número 106, Código Civil, entró en vigencia el uno de julio de 1964, es el Código vigente, este regula la titulación supletoria como el medio para adquirir el dominio por usucapión dentro del capítulo de la posesión. En síntesis, tanto la usucapión como la titulación supletoria son instituciones jurídicas diferentes, que han sido de cierta forma combinadas, tanto que la dependencia es notoria al momento que la usucapión depende de la titulación supletoria.

2.1. Definición de titulación supletoria

Es el instrumento legal por medio del cual, el legítimo poseedor de un bien inmueble puede transformar ese derecho de posesión en un derecho de propiedad.

En la opinión de Cabanellas, G., quien describe la titulación supletoria como: “La serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales”.⁹

El autor hace referencia en su definición a una resolución, esta debe de ser otorgada de una determinada autoridad, quien es la que dará el acceso al registro para probar la propiedad, con la intención de remarcar la importancia que tienen estos documentos cuando devienen de la autoridad que permite transformar el derecho de posesión a un derecho de propiedad.

2.2. Objeto de la titulación supletoria

El objeto del Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, es constituir un cuerpo normativo-instrumental para la realización jurídica de la usucapión, figura jurídica que está regulada en el Código Civil, tanto en su Artículo 634 el cual señala: “las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”. De tal modo, que debemos tomar en cuenta que el poseedor de bienes

⁹ <http://www.iterra.edu.mx/centro/wp-content/uploads/2019/02/88047784-Diccionario-Juridico-Elemental-Guillermo-Cabanellas-de-Torres-1.pdf>

inmuebles que carece de título inscribible, pueda obtener un título supletorio y al período transcurrido de diez años desde su inscripción, pueda dejar de tener el carácter de título supletorio y se convierta en uno de inscripción de dominio, en otras palabras, para que este sea un título de propiedad.

2.3. Elementos del desarrollo de la titulación supletoria

La titulación supletoria se compone de ciertos elementos que hacen que esta sea una figura jurídica, los cuales se disponen de la siguiente manera de conformidad con lo manifestado por la licenciada Gamboa:

- a) "La titulación supletoria necesariamente tiene que ser declarada, actualmente sólo por el órgano jurisdiccional;
- b) La declaración que hace el órgano jurisdiccional aprobando las diligencias, al inscribirse, y pasado el período de prescripción constituye un derecho real de propiedad, por venir a constituir una situación jurídica firme, oponible a todo el mundo como sujeto universal pasivo;
- c) La titulación supletoria sólo procede sobre predios urbanos y rústicos. No son susceptibles de titularse supletoriamente, bienes incorpóreos, así como tampoco los bienes muebles;
- d) Para inscribirse en el Registro de la Propiedad, debe existir un documento judicial, consistente en la certificación del auto aprobatorio de esas diligencias que debe extender el órgano jurisdiccional correspondiente; y

- e) La declaración emanada del órgano jurisdiccional, para surta los efectos deseados, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Si se omitiere su inscripción en el registro indicado, no surte efectos registrales, es decir que no se favorece para mejorar el derecho de la calidad de posesión, ya que la prescripción no comienza a correr.”

2.4. Efectos

Los efectos de la titulación supletoria son:

1. Constituye un medio de legalizar la posesión que se ejerce sobre un bien inmueble;
2. La certificación del auto que extiende el órgano jurisdiccional, por medio del cual se aprueban las diligencias, surte efectos registrales;
3. Su inscripción en el Registro de la Propiedad, constituye un medio de adquirir la propiedad, siendo el único requisito para que surta tal efecto, el transcurso del tiempo que la ley establece; y
4. Transcurrido el tiempo que la ley establece, computado desde la fecha de su inscripción registral, adquiere la calidad de título de propiedad indiscutible, oponible ante todos los hombres”¹⁰

De tal manera que tanto los elementos como los efectos, estos se materializan cuando se presume la propiedad del bien inmueble, cuando las diligencias de titulación supletoria han sido aprobadas por el Juez de Primera Instancia. Asimismo, se crea un efecto registral, el cual tienen por objeto revestir de certeza y seguridad jurídica, específicamente la inscripción del bien inmueble.

¹⁰ Gamboa De León Régil, L. d. I. Á. La unificación de criterios en la Procuraduría General de la Nación en sus opiniones, al evacuar las audiencias en los procesos de titulación supletoria. Universidad de San Carlos de Guatemala. 2000. P. 40 y 41.

2.5. Trámite

El Código Civil en su Artículo 634 establece: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad.” Por lo que es necesario establecer que la ley respectiva para el caso es el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, la cual establece el procedimiento para el trámite de las diligencias.

El requisito esencial para que las diligencias de titulación supletoria puedan iniciar, es que cualquier persona o en este caso poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el juez de Primera Instancia jurisdiccional del lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble. Es importante que el poseedor pruebe que la posesión es: legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, es necesario resaltar, que la ley establece que a este período se puede agregar a sus antecesores, siempre y cuando estos también cumplan con los requisitos que establece el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, en su Artículo 1.

De este modo, teniendo claro lo anteriormente expuesto, se da inicio a un resumen de los pasos de las diligencias de la titulación supletoria.

1. **Solicitud:** la solicitud se presenta ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble, su fundamento legal se encuentra regulado en el Artículo 1, del Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria.



Teniendo en cuenta los requisitos que señala el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, aunando los requisitos que señala la Ley de Titulación Supletoria, en el cual se hace necesario darles énfasis a los siguientes artículos:

El Artículo 5, de la ley mencionada anteriormente establece:

- a) "Descripción del inmueble indicándose nombre y dirección, si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano;
- b) Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales; servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable;
- c) Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;
- d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad;
- e) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;
- f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y



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

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

2. Resolución del órgano jurisdiccional: el juez emite la resolución en el cual otorga trámite o rechaza la solicitud, ante el rechazo de la solicitud se puede interponer el recurso de apelación contra esa resolución. En este paso el Juez debe de determinar si la solicitud está conforme a Derecho. De igual forma el Artículo 7 establece:

- a) “Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos);
- b) Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días;
- c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación del Ministerio Público;
y
- d) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente. No



será necesaria la ratificación a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario.”

3. Informe de la respectiva municipalidad: en el Artículo 7 literal: “d) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente. No será necesaria la ratificación a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario.”

El informe debe de contener lo que establece el Artículo 8 de la Ley de Titulación Supletoria: “El informe de la municipalidad en que se encuentre situado el inmueble que se pretende titular deberá contener lo siguiente:

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

- e) Cualquier otra circunstancia o dato relativo al inmueble.

Este informe no causará honorarios, lo firmarán el Alcalde o Vicealcalde Municipal en su caso, y el Secretario de la respectiva municipalidad. Deberá ser enviado al Juez de Primera Instancia que lo haya requerido, dentro del término establecido en el artículo anterior, sancionándose la demora injustificada con multa de diez a veinticinco quetzales, de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal.”

4. Oposición: el Artículo 9 establece que “La persona que se considere afectada por las diligencias de Titulación Supletoria, podrá presentarse ante el Tribunal, oponiéndose. En este caso, el juez suspenderá el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días. Terminada la controversia podrá proseguirse las diligencias siempre que el fallo sea favorable al solicitante, incorporándose al expediente copia certificada del mismo.”
5. Audiencia al representante de la Procuraduría General de la Nación: el Artículo 10 establece: “Concluidas las diligencias el juez dará audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación.” De manera textual en la ley establece que es al representante del Ministerio Público, pero ahora la audiencia se corre a la Procuraduría General de la Nación, este informe no es vinculante ya que no es de carácter forzoso dentro del proceso.
6. Auto aprobatorio de las diligencias: Artículo 11 “los requisitos para el mismo y se debe de tener en cuenta los requisitos que señala la Ley del Organismo Judicial.”

7. Recursos: el Artículo 12, "Contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación interpuesto por quienes intervienen legalmente."
8. Sanciones: tal como lo establece el Artículo 13, "El que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica establecido en el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error. Además de la sanción dispuesta por el Código Penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales."

Para el delito de falsedad ideológica, el Código Penal en su Artículo 322 establece la sanción de prisión de dos a seis años, además de esta sanción contemplada por el Código Penal, se impondrá al responsable la multa que contempla la Ley de Titulación Supletoria, una multa de cien a mil quetzales.

2.6. Prohibiciones

El Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, establece la prohibición para las diligencias de la titulación supletoria, en los siguientes casos:

Tal como lo regula el Artículo 3 de la ley mencionada anteriormente:

- a. “Bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha. (una caballería);
- b. Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso. Conforme sus reglamentos y normas privativas, el Instituto Nacional de Transformación Agraria resolverá el otorgamiento de títulos en las áreas a que se refiere este literal. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario;
- c. Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado; y
- d. Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.”



CAPÍTULO III

3. Antecedentes del Derecho Registral

Uno de los antecedentes del derecho registral es específicamente el censo, esta institución fue una de las primeras en hacer uso del derecho registral, teniendo como objetivo la recopilación de distintos datos de una determinada comunidad, región o país, para poder establecer la calidad de los datos necesarios, dependiendo del área en el cual se deba de aplicar.

Según el Diccionario de la Real Academia Española, define el censo como: Padrón o lista de la población o riqueza de una nación o pueblo.¹¹ Los censos forman parte de la fuente histórica con el cual se puede determinar un registro, una compilación de datos e información importante para toda sociedad. Algunos ejemplos de antecedentes del censo:

- “En China, año 550 a.C., Confucio ordenó hacer un censo para conocer la situación agrícola, industrial y comercial del país.”¹²
- “En Israel, año 1491 a.C., se realizó un censo para contabilizar las personas aptas para el servicio militar y conocer su capacidad contributiva.”¹³

En el caso de Guatemala, en 1821 José Cecilio del Valle, quien, preocupado por la estructuración estadística, escribe el siguiente artículo: “La estadística plataforma de enaltecimiento social” el cual trataba la importancia de la estadística y de su aplicación.

¹¹ <https://dle.rae.es> (Consultado 23/10/23). Real Academia Española.

¹² https://sitios.dane.gov.co/revista_ib/html_r4/articulo5_r4.htm (Consultado 23/10/23).

¹³ Ibid.

Cuyo tema se materializó con la promulgación de la ley sobre la formación de la estadística en las provincias de Centro América el 15 de noviembre de 1823, siendo esta la primera Ley Estadística.

3.1. Definición de registro

“Conjunto de normas jurídicas y principios que regulan la organización y función del Registro Público, de los derechos inscribibles y las medidas precautorias. El derecho registral tiene como fin la publicidad registral y la seguridad jurídica.”¹⁴ Es necesario recalcar, que las normas jurídicas y principios que regulan el Registro Público, es ese marco legal de protección registral que busca asegurar la información de los bienes inscritos.

“El Derecho Registral es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada a la Seguridad Jurídica que otorga el Registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a Terceros, ya que a través de ésta se brinda una titularidad sobre hechos, actos o derechos inscritos. Esto se hace con el propósito de que se enteren de cualquier alteración y evitar que éstas les afecten.”¹⁵

La particularidad que menciona la definición anterior del registro, es asegurar el resultado de la acción, protegiendo los derechos frente a los terceros, logrando con esto evitar la amenaza de pérdida en este caso de los bienes inmuebles.

En representación de las definiciones, se entiende por registro a los procedimientos establecidos, que cuentan con la organización y estructura de una institución mediante

¹⁴ <https://diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/51390:derecho-registral>

¹⁵ https://www.csj.gob.sv/wp-content/uploads/2021/09/Derecho-registral-EL-SALV_.pdf

las cuales se brindan los servicios, tales como, los actos, contratos y demás acontecimientos por los cuales las personas puedan llegar y realizar las gestiones correspondientes.

La importancia del derecho registral, es la publicidad otorgada a los distintos actos y negocios que son necesarios en la vida civil, para que los interesados puedan hacer uso de los mismos como medida de protección.

3.2. Naturaleza jurídica del derecho registral

Una de las formas para poder entender mejor la naturaleza del derecho registral, es atender de manera resumida a lo expresado por el Doctor Nery Roberto Muñoz, quien realiza un análisis al tema a tratar. Explicando él, que la naturaleza jurídica del Derecho Registral, es mixta. Porque explica el Doctor¹⁶, que esta naturaleza jurídica tiende más a lo sustantivo que a lo adjetivo, lo explica ejemplificando que, si una persona presenta un título de bien inmueble antes que la persona que haya comprado ese mismo bien, se puede constituir dueño del tal, por lo cual se produce un efecto de fondo el cual es, constituir a la persona que se presentó antes como propietario. De tal manera, que la naturaleza adjetiva se debe a la existencia de los procedimientos que determinan los requisitos formales para cada acto.

¹⁶ Muñoz Roldan, Rodrigo. Muñoz, Nery Roberto, Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, Guatemala, Infoconsult Editores, 2005.

3.3. Finalidad

El propósito del derecho registral es garantizar la seguridad jurídica en las transacciones de los bienes inmuebles, cuyo objetivo se logra mediante la creación de los registros, que a su vez estos otorgan validez y efectos legales a todos los actos relacionados con la propiedad, modificaciones, extinción de los derechos reales sobre los bienes inmuebles en tal sentido, otro de sus objetivos es informar a las personas interesadas. Puesto que, el derecho registral se considera un mecanismo de seguridad, al tener un principio de publicidad de las distintas diligencias, brindando así protección a las relaciones que surgen fuera del ámbito registral.

De lo anteriormente expuesto, se entiende por finalidad del derecho registral, brindar seguridad y certeza jurídica de los hechos, así como la publicidad que lleva implícito, para aquellos interesados y que estos puedan oponerse y así proteger sus derechos que estén siendo violentados o que puedan serlo en un futuro.

3.4. Características

Las cualidades del derecho registral son:

- Es un derecho público: el derecho registral tiene esta característica, debido a que representa, regular los vínculos que se establecen entre los particulares y las entidades relacionadas, para poder establecer y mantener un orden social.
- Es un derecho autónomo: en la opinión de Molinario, Ángel. E, quien es citado por Cornejo, Américo. - "existe un derecho registral integrado por los principios y normas comunes a los derechos registrales específicos que pueden obtenerse por vía de

inducción y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales de los diversos derechos registrales particulares y que se nutre también de los principios establecidos por el derecho privado en orden a los instrumentos públicos y privados”.¹⁷

- Es un derecho formalista: porque este sujeto a un procedimiento y al cumplimiento de requisitos legales para la protección de los derechos y obligaciones de las personas.
- Es un derecho limitativo: su característica deriva a una sujeción a la ley, siendo así, que únicamente puede prestar los servicios que les fueron conferidos.

3.5. Principios

Los principios son los fundamentos de las normas, tal como lo indica la Real Academia Española: “Primer instante del ser de algo”¹⁸ en su denominación más básica, nos indica ser una base u origen de algo, pero, en esta siguiente definición que es sobre principio de derecho nos indica que “Norma no legal supletoria de ella y constituida por doctrina o aforismos que gozan de general y constante aceptación de jurisconsultos y tribunales.”¹⁹ En base a esta definición se entiende que los principios se utilizan como una referencia, en la interpretación y la aplicación del derecho, puesto que no constituye una norma legal como tal, pero sí tienen existencia de forma abstracta y se puede acudir a los principios al momento de crear doctrina o integrar el derecho. A continuación, los principios que rigen al derecho registral:

¹⁷ Cornejo, Américo. Derecho Registral. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea. 1994. P. 11.

¹⁸ <https://dle.rae.es> (Consultado 29/10/23). Real Academia Española.

¹⁹ <https://dle.rae.es> (Consultado 29/10/23). Real Academia Española.

3.5.1. Principio de publicidad

En la opinión de Alvarez, José. Indica que este principio es “El llamado principio de publicidad registral, es el fundamento de los llamados registros germánicos de propiedad. La publicidad es ahí la garantía de los derechos reales inscritos, y tal como están inscritos, para el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que inscribe. La publicidad es entonces una presunción de veracidad e integridad del registro para el llamado “tercero hipotecario”, que confía en el registro e inscribe su adquisición.”²⁰

Es este principio el cual nos indica, que el titular hace de conocimiento general que posee un derecho, esto mismo, extiende el derecho a las personas “terceros” a que puedan acudir a los registros a verificar sobre los derechos inscritos de alguien más.

Desde el punto de vista de Cornejo, Américo. Quien cita a Villaró. Quien propone que, la publicidad se debe de considerar en dos vertientes. La primera en la publicidad material, que “aludiendo a la posibilidad legal de conocimiento de las situaciones jurídicas y en ese sentido se confunde y se identifica con la registración”.²¹ A diferencia de, la publicidad formal, es la encargada de formalizar y de hacer efectivo la publicidad material, y lo hace por los distintos medios, tal como lo indica Cornejo, Américo: a través de, exhibición de los asientos del registro, expedición de copias autenticadas de la documentación, informes y certificaciones.²² Sin importar, si se hace o no, una distinción acerca de las vértices del principio de publicidad, es necesario resaltar que este principio provee de seguridad jurídica de los actos jurídicos.

²⁰ Alvarez, José. Derecho Inmobiliario Registral tercera edición. Pamplona. 2010. P.450

²¹ Cornejo, Américo. OP. CIT. P.145.

²² Ibidem. P. 146 y 147.

3.5.2. Principio de legalidad

Este es uno de los principios en el cual radica directamente en la ley, siendo esta una fuente importante en el derecho. Debido a su importancia, se entiende que los registradores tienen una responsabilidad derivada de la propia ley, para que estos puedan reflejar la situación jurídica de los bienes inmuebles, a que en el momento de los documentos ingresar al Registro General de la Propiedad, este pueda examinar los elementos, existencia y validez, para poder calificar si todos los requisitos legales han sido cumplidos, por esta razón, se puede evitar que documentos carentes de autenticidad y validez ingresen a los registros.

3.5.3. Principio de rogación

Este principio indica que el Registro General de la Propiedad, para que este pueda dar inicio a su actividad, debe ser por petición del interesado.

3.5.4. Principio de Prioridad

Es necesario tener un concepto de este principio, el cual Cornejo cita a Gatti, Edmundo. Quien propone: “una de las diferencias fundamentales entre los derechos reales y personales consiste en que los primeros gozan del ius preferendi, o sea, la facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior, de igual o distinto contenido, que recaiga sobre la misma cosa...”²³. En este principio, se hace necesario mencionar la expresión latina, Prior tempore, potior iure, que significa primero en el tiempo, preferido en el derecho, este principio establece la preferencia por razones

²³ Ibidem. P. 125.

temporales, en la cual se prioriza la antigüedad, en el caso de los registros de la propiedad, funciona exactamente como la expresión latina lo indica, ya que el fondo de este principio se sustenta en la fecha de presentación de un título inscribible, como caso típico, en el registro se puede presentar dos negocios jurídicos que traten sobre un mismo bien, en este caso, el primero que ingrese desplaza al que ingresa posteriormente.

Cornejo, realiza una clasificación de este principio, el cual los categoriza como prioridad excluyente o no excluyente, al cual también se le conoce como rango. La primera, es como el caso del ejemplo, cuando existe dos derechos incompatibles entre sí y en cambio la no excluyente o de rango, es caso contrario en el cual existen dos derechos que son compatibles entre sí, como en el caso de un usufructo o embargo.²⁴

3.5.5. Principio de inscripción

En un sentido amplio, significa a registración, de la cual se tiene una definición por parte de la Real Academia Española la cual indica que es una “Acción y efecto de registrar (ll inscribir documentos).”²⁵ En tal sentido, este principio es todo asiento que se ha realizado dentro del registro y el cual determina los efectos jurídicos de las inscripciones.

²⁴ Ibidem. P. 126

²⁵ <https://dle.rae.es> (Consultado 30/10/23). Real Academia Española.

3.5.6. Principio de especialidad

Con este principio se asegura que la actividad registral sea precisa desde el primer momento, cuya función es que no existan dudas con relación a los datos proporcionados y asentados de parte de las personas que la solicitan.

3.5.7. Principio de consentimiento

En este principio es importante mencionar que se trata sobre el asiento registral y no del negocio jurídico como tal, puesto que se trata sobre la aceptación del hombre de poder exteriorizar su voluntad en los registros, por lo tanto, ninguna persona puede ser coaccionada para llevar a cabo alguna inscripción.

3.5.8. Principio de tracto sucesivo

También conocido como principio de continuidad, el cual indica que las anotaciones se hacen de manera que siempre exista una base para el asiento a realizar, es decir, que debe existir un asiento en el registro que apoye a la nueva inscripción. El objetivo de este principio es mantener un orden relativo de los actos realizados en el registro de tal manera que se tenga una continuidad.

En la opinión de Alvarez, José. Quien hace mención sobre este principio y señaló lo siguiente: "Por medio del tracto sucesivo se pretenden facilitar el conocimiento exacto del historial jurídico de una finca y los sucesivos titulares de la propiedad o derechos reales sobre la misma. El tracto sucesivo persigue escribir la historia jurídico-real de

la finca, traer al registro en el mismo folio registral el conjunto de las transmisiones y gravámenes de la finca inmatriculada.”²⁶

3.5.9. Fe pública

La fe pública es la presunción de veracidad de todo documento autorizado, en este caso, al tratarse de fe pública registral hace referencia a la fe pública que ostentan los registradores sobre aquellos actos, negocios jurídicos que inscribe o anota en los libros correspondientes a su cargo a través de los asientos registrales, el efecto que producen es proveer de autenticidad, fuerza probatoria y por ende seguridad jurídica.

Tal como lo describe el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico el cual establece “Principio en virtud del cual el contenido de los registros se presume exacto, con una presunción iuris et de iure, y cuya finalidad es dar seguridad al tráfico jurídico.”²⁷ Esto se debe a que este principio es un presupuesto fundamental en el ámbito jurídico, que señala que el contenido de los actos que realizan dentro del registro debe de considerarse precisos, dado que al momento de un registrador admitir los documentos, se considera como válido y asentado y puede ser oponible ante terceros.

3.5.10. Principio de exactitud registral

El presupuesto de este principio sostiene, que la inscripción realizada debe de tener un respaldo por la veracidad de los datos procesados en relación al título al momento

²⁶ Alvarez, José. Op. Cit. P. 293.

²⁷ <https://dpej.rae.es/> (Consultado 31/10/23). Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico.

de registrarse un documento, garantizando de este modo que los datos contenidos en él se encuentren en concordancia con el documento registrado.

3.5.11. Principio de legitimación

Según la Real Academia Española, indica que la palabra legitimación significa “Probar o justificar la verdad de algo o la calidad de alguien o algo conforme a las leyes.”²⁸ De manera, que se le reconoce la capacidad a una persona para que esta pueda ejercer sus derechos, ya que estos están apegados a la ley.

De acuerdo con Cornejo, menciona que “El principio de legitimación consiste en el hecho de que quien aparece como titular inscrito es realmente titular del bien o del derecho”.²⁹ De tal manera, que la legitimación se considera como un reconocimiento jurídico por medio del cual se faculta al titular del derecho el poder ejecutar actos jurídicos y que estos produzcan sus pertinentes efectos jurídicos.

3.6. Historia del Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad en Guatemala tiene sus inicios en el gobierno del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877, la finalidad de su creación es para realizar, en un marco de certeza jurídica, las inscripciones y el resguardo de la información registral de los bienes muebles e inmuebles para los distintos departamentos. Actualmente se cuenta con dos registros, los cuales son, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. Dicha institución se

²⁸ <https://dle.rae.es> (Consultado 31/10/23). Real Academia Española.

²⁹ Cornejo, Américo. OP. CIT. P.233.

encuentra ubicada desde 1976 en el edificio situado en la 9ª avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala. Tal como lo indica el Licenciado Pineda, Luis. “El edificio tiene un estilo academicista, según el documento de historia del Registro, pues estaba en tendencia en Guatemala en la década de 1920. Inicialmente fue construido por la Sociedad de Auxilios Mutuos del Comercio, para luego ser adquirido por el Estado, en 1936, durante el gobierno del general Jorge Ubico, sin haber sido terminado, con el fin de albergar originalmente a la Corte Suprema de Justicia, que estuvo en este edificio durante más de 40 años, hasta su traslado, en 1976, cuando finalmente se convertiría en la sede del Registro General de la Propiedad.”³⁰ Quien continua agregando que “El diseño original, de 1926, se atribuye a dos arquitectos: El francés Juan Bautista Domergue y el alemán Erick Kubah. En su parte exterior, el edificio se caracteriza porque tiene dos esquinas redondeadas. En el vestíbulo del segundo nivel se encuentran cinco ventanas de arco de medio punto, con marcos de madera y hojas abatibles, y otras dos ventanas rectangulares que dan al patio central. El edificio tiene la característica de estar organizado en grupos de cinco (cinco puertas, cinco ventanas).”³¹

Al tratarse de casi 146 años que han transcurrido desde sus inicios del registro, se tiene de conocimiento que el sistema que antes se utilizaba era un sistema manual por ende también eran un proceso lento, en el cual podían durar meses el poder asentar las fincas, con el paso del tiempo y con la globalización de la tecnología, el registro de la propiedad mejora los servicios, para que las operaciones que realizan se puedan llevar a cabo en menos tiempo y junto a ello se eleva la seguridad jurídica registral de los particulares. Por lo tanto, se hace necesario referirse que según la página electrónica del Registro General de la Propiedad hace mención del “El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y

³⁰ <https://dca.gob.gt/noticias-guatemala-diario-centro-america/testimonial/historia-del-registro-general-de-la-propiedad/> (Consultado 31/10/23).

³¹ Idem.

servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto. Al realizar estos cambios se mejora la productividad y se le permite a todos los interesados a obtener un proceso más rápido y seguro.

También es importante hacer mención del primer registrador en Guatemala y tal como lo indica el Licenciado Pineda, Luis. Fue “Enrique Martínez Sobral y Márquez. Tenía solo 27 años cuando fue nombrado. La primera inscripción se realizó el 17 de septiembre de 1877, y su protagonista fue una mujer: Jesús Larrave, quien vendió unos terrenos ubicados en las cercanías de la iglesia de Santa Rosa.”³²

3.7. Objetivos del Registro General de la Propiedad

Tal como lo indica la página del Registro General de la Propiedad, los propósitos que suponen alcanzar son: realizar las inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles o muebles identificables.

3.8. Ejes Estratégicos del Registro General de la Propiedad

Un concepto sobre los ejes estratégicos, “son elementos organizacionales que, de manera constante debemos fortalecer y mejorar al interior de nuestras instituciones.”³⁴

Los ejes estratégicos según el Registro General de la Propiedad:

³² <https://www.rgp.org.gt/historia> (Consultado 31/10/23). Registro General de la Propiedad.

³³ Diario de Centro América. OP. CIT (Consultado 31/10/23).

³⁴ <https://www.gob.mx/inapam/documentos/sabes-que-son-los-ejes-estrategicos-con-un-enfoque-de-servicios-y-de-orientacion-a-resultados> (consultado 31/10/23).

Los ejes estratégicos según el Registro General de la Propiedad:

- a. Seguridad y certeza jurídica: persigue la certeza del derecho y esta según la opinión de Castillo, Óscar. Quien fungió como presidente de la Cámara de Industria en Guatemala, establece que “Representa la confianza que sus ciudadanos puedan tener en la existencia y correcta aplicación de un ordenamiento jurídico, que necesariamente debe ser entendible para todos los ciudadanos.”³⁵
 - b. Administración eficiente de los recursos: para cumplir con este elemento se hace necesario, realizar una gestión que sea eficiente de los recursos, se debe de tener en cuenta la misión y objetivos de la institución para que de esta manera se logren asignar esos recursos de modo que los objetivos se puedan alcanzar.
 - c. Fortalecimiento institucional: principalmente se basan en la eficacia y eficiencia, siendo la primera la capacidad de conseguir lo que se ha propuesto en el tiempo señalado y la segunda es lograr los objetivos utilizando la menor cantidad de recursos posibles.
- Fortalecimiento del talento humano.
 - Fortalecimiento de la infraestructura.
 - Fortalecimiento de la cultura institucional.

³⁵<https://revistaindustria.com/2017/05/entrevista-la-certeza-juridica-requiere-de-una-correcta-interpretacion-y-aplicacion-de-las-leyes/> (Consultado 31/10/23).



- d. Transparencia, difusión y sensibilización: este elemento se enfoca principalmente en que los trámites y decisiones sean de carácter público y que exista una comunicación en el cual se mantenga la conciencia y los procesos.

- e. Modernización institucional: este elemento se base en fortalecer las gestiones internas y la organización de las instituciones para que estos estén en constante desarrollo y progreso ininterrumpido para la prestación de los servicios a los interesados.



CAPÍTULO IV

4. El proceso catastral en Guatemala y su incidencia en la certeza y seguridad jurídica

4.1. Definición de catastro

Como punto de partida, es necesario comprender qué es el catastro, por ello se hará mención a algunas definiciones, según la Real Academia Española lo define como “Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.”³⁶

Citando a Manuel Ossorio define catastro “Registro público en el que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos.”³⁷

Asimismo, el gobierno colombiano a través de la unidad administrativa especial de catastro distrital también proporciona una definición que es muy clara y sencilla al expresar que “El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.”³⁸

³⁶ <https://dle.rae.es> (Consultado 1/11/23). Real Academia Española.

³⁷ Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas, tomo II, Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. pág. 167.

³⁸ <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/definicion-de-catastro> (Consultado 1/11/23).

En otras palabras, el catastro es un registro público, el cual contiene información detallada de los bienes inmuebles que están ubicados en determinada área geográfica, más adelante se especificará sobre Guatemala, la información contiene datos, tales como las dimensiones, quienes son los propietarios y demás características físicas. A grandes rasgos se determina que uno de sus objetivos es facilitar la gestión y control de los bienes inmuebles y la planificación urbana. En ese mismo contexto, el catastro es importante para poder ordenar un territorio permitiendo así el desarrollo del mismo puesto que permite conocer los recursos inmobiliarios de la región, vinculado a esto también provee de seguridad jurídica al establecer la titularidad de los bienes.

4.2. Naturaleza y objeto

El Artículo 2 de la Ley del Registro de Información Catastral establece que “El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.”

4.3. Antecedentes del catastro

Comprendido lo que es el catastro por medio de distintas definiciones, se puede proceder a tomar en cuenta los antecedentes, los cuales son los siguientes:

- Uno de los primeros antecedentes que se tiene sobre un repartimiento de tierras de conformidad con el censo de una población, se encuentra en la Biblia específicamente en el libro de Números.

- En el antiguo Egipto se encuentra una de las referencias en cuanto a la distribución de la tierra, cuya tarea era realizada por los estiradores de cuerdas, quienes hoy en día se les conoce como agrimensores, estos técnicos egipcios utilizaban cuerdas que tenían determinada medida y se encargaban de replantar los límites de las propiedades después de las crecidas del río Nilo, este trabajo permitía conservar el funcionamiento de la economía, que era la agricultura. Otra de las labores de estas personas era realizar un cobro de un impuesto de acuerdo con la producción de la parcela.

- En la India, existen referencias de Rajaraja Chola fue el fundador del imperio chola y este ordenó un relevamiento de rentas agrícolas que tuvo vigencia durante todo su imperio.

- Italia, el ingeniero y militar romano Sexto Julio Frontino, escribió documentos importantes acerca de la agrimensura y el catastro, escribiendo tres tratados sobre distintas materias, siendo estos:
 - a. Strategematon libri IV. Que versa sobre tácticas militares.
 - b. De aquaeductu vrbis romae. Atiende sobre los acueductos de roma.
 - c. De agrimensura. Este tratado atiende a lo relacionado sobre la reglamentación de los repartos de tierras a los colonos que a la ocupación por las legiones.

Este tratado aborda de manera considerable los temas que son relevantes para un agrimensor, que incluyen los métodos de relevamiento, parcelamiento de tierras, distribución y las implicaciones legales que surgen dentro de un territorio, el agrimensor intervenía en las controversias que se originaban dentro de los campos.

- El norte de Italia y el Imperio Austro-Húngaro, buscan mejorar los registros **fiscales** agregando mapas cuyo desarrollo comienza a partir de la creación del Catastro en Francia por Napoleón, "El primer antecedente de esta idea como extensión de un catastro sobre el territorio de una de las grandes monarquías europeas había sido en 1666, cuando Colbert había encargado realizar el catastro de Montauban como piloto para extender el procedimiento a toda Francia. Muerto Colbert el proyecto se abandonó, pero la idea se mantuvo presente. Los trabajos del Catastro Napoleónico comenzaron en 1808 y fueron terminados en 1850 pero adolecieron de un defecto increíblemente no previsto: los registros eran inmutables, no habiéndose previsto la actualización regular de los planos, perdiendo rápidamente su valor, manteniéndose en cambio actualizadas las anotaciones de mutaciones en el libro padrón "livre foncier"."³⁹
- España, el desarrollo catastral es introducido por Felipe V, eliminando las haciendas autóctonas de cada reino, "que se eliminaron las Haciendas autóctonas de cada Reino (excepto el Reino de Castilla). Las nuevas contribuciones se basarían en un único impuesto, de carácter directo y repartido entre los contribuyentes de acuerdo a su riqueza (como capacidad tributaria), planteándose la necesidad de obtener una información sistemática sobre la riqueza que poseía cada pueblo y cada vecino, para la que no existía otro procedimiento que levantar un catastro."⁴⁰
- Austria, en su momento se transforma a un catastro jurídico con el cual puede garantizar legalmente los límites de las propiedades.

³⁹[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/79F835589EE94DF405257B58005AFA0C/\\$FILE/Historia_de_Catastro.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/79F835589EE94DF405257B58005AFA0C/$FILE/Historia_de_Catastro.pdf) (Consultado 2/11/23).

⁴⁰ Ibidem. P. 6.

4.4. Creación del Registro de Información Catastral

Al momento de hablar sobre la creación del Registro de Información Catastral, es necesario conocer sobre su historia y cuales fueron esos eventos que motivaron la creación de esta entidad autónoma, de tal manera, que es preciso hablar sobre el conflicto armado interno en Guatemala, a raíz de este conflicto que existió por treinta seis años en el país, el 29 de diciembre de 1996, el gobierno de la República de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca, la cual puede abreviarse como -URNG- firmaron los Acuerdos de Paz.

¿Por qué es importante mencionar el conflicto armado interno? La respuesta deriva que antes y durante el conflicto existieron separaciones sociales, culturales e ideológicas que afectaban en su gran mayoría a la población indígena, por lo que en ese mismo contexto los Acuerdo de Paz buscaban un Estado democrático, promoviendo así el desarrollo para todos los guatemaltecos y guatemaltecas.

Los Acuerdos de Paz consisten en doce acuerdos suscritos entre el gobierno de Guatemala y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca -URNG- dentro de esos acuerdos son tres los que competen para esta materia, los cuales son:

- Acuerdo para el reasentamiento de las poblaciones desarraigados por el enfrentamiento armado. (Convenio político firmado en Oslo, Noruega, 17 de junio de 1994).
- Acuerdo de identidad y derechos de los pueblos indígenas. (Convenio político firmado en México D.F., 31 de marzo de 1995).
- Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria. (Convenio político firmado en México D.F., 6 de mayo de 1996).

Los acuerdos de paz anteriormente mencionados atienden a las “distintas acciones que el gobierno, en consulta con organizaciones sociales, se comprometió a implementar. Entre otras acciones, se encuentran las siguientes:

- a) Facilitar el acceso a la tierra.
- b) Implementar el catastro nacional.
- c) Promover la regularización de la tenencia de tierra.
- d) Crear una instancia de resolución de conflictos relativos a la tierra.
- e) Promover la protección jurídica y restitución de tierras a las comunidades indígenas,
y
- f) Crear los tribunales agrarios y ambientales.”⁴¹

Estos acuerdos son importantes porque de ellos deriva la legislación agraria, estableciendo como prioridad el derecho a la propiedad y el acceso a la tierra, en este caso parte de la creación de esta institución que otorga esa seguridad y certeza jurídica.

Bajo el Gobierno del presidente Avaro Arzú Irigoyen, quien se compromete a crear un fondo de tierras, cumpliéndolo mediante el Acuerdo Gubernativo 392-97 de fecha 14 de mayo de 1997, se crea el Fondo de Tierras Acuerdos de Paz, en el cual también se crea el fideicomiso fondo de tierras Acuerdos de Paz, siete meses después de la constitución del fideicomiso fue creada la Comisión Paritaria sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas -COPART- mediante el Acuerdo Gubernativo 515-97, su objeto era

⁴¹ La Coordinación Nacional Permanente sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas (CNP-TIERRA) y la Coordinación de ONG y Cooperativas (CONGCOOP). Compendio de propuestas de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala, Guatemala, MAGNA TERRA EDITORES, 2005, P.253.

discutir y promover la legislación agraria así permitiendo la solución de la problemática de la tenencia de tierra.

“La comisión paritaria fue conformada por delegados del gobierno y dirigentes de más de 350 organizaciones indígenas y campesinas de la Comisión Nacional Permanente de Tierras –CNPT TIERRAS–, quienes discutieron y aprobaron por consenso el anteproyecto de la Ley del Fondo de Tierras. Éste fue presentado ante la Comisión de Acompañamiento de los Acuerdos de Paz, el Organismo Ejecutivo y el Congreso de la República de Guatemala. La ley fue aprobada mediante la emisión del Decreto 24-99 del Congreso de la República, el 13 de mayo de 1999 y con vigencia a partir del 24 de junio del mismo año.”⁴² Siendo así, que FONTIERRAS es “una institución de naturaleza pública participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales o hidrobiológicos, así como para el aprovechamiento económico y social del entorno ecológico.”⁴³

En términos generales, la Coordinación Nacional Permanente Sobre Derechos Relativos a la Tierra de los Pueblos Indígenas, realiza una propuesta de anteproyecto de Ley del Registro de Información Catastra -RIC-, cuya versión es formulada en el año 2001. Que en su parte conducente de la exposición de motivos exponen, “La resolución de la problemática de la tenencia de la tierra en Guatemala, requiere de una estrategia integral que precisa la creación de una nueva institucionalidad agraria y la vigencia de un marco jurídico que contemple procesos y acciones dirigidos a transformar la realidad económica, social y política del país.”⁴⁴ Ciertamente, el objetivo de este anteproyecto, es establecer y conocer la viabilidad del desarrollo económico, social, político y la seguridad jurídica de

⁴² <https://www.corteidh.or.cr/tablas/R23011.pdf> (Consultado 12/11/23). La Repercusión De La Tenencia De La Tierra En El Respeto A Los Derechos Humanos Sociales Y Económicos De Los Guatemaltecos.

⁴³ Ibid. P. 50.

⁴⁴ Compendio de propuestas de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala. OP.CIT. P.253.

la tenencia de la tierra, permitiendo poder definir con precisión el área, ubicación de los predios permitiendo así proteger y asegurar los derechos de la propiedad.

A continuación, se presenta la estructura del anteproyecto de ley:

“El anteproyecto de ley contiene 6 títulos, 15 capítulos y 93 artículos. Los títulos hacen referencia a los seis temas fundamentales del anteproyecto, los cuales son los siguientes:

- a) Título I. Disposiciones Generales. Éstas se refieren a los elementos políticos y filosóficos que inspiran el anteproyecto de ley, así como la estructura y función del Registro de Información Catastral -RIC-.
- b) Título II. Régimen Económico y Laboral. Este título se refiere al patrimonio y a la asignación presupuestaria por parte del Estado, que le corresponde al RIC.
- c) Título III. Estructura Organizativa. Se refiere a los órganos del RIC y las atribuciones de cada uno de ellos.
- d) Título IV. Elementos constitutivos, Coordinación Interinstitucional y Recursos Administrativos. Se incluyen en este título los elementos constitutivos del proceso catastral, el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional, la coordinación interinstitucional y el derecho de defensa de los ciudadanos en relación a las acciones del RIC.
- e) Título V. Regularización en el Marco del Proceso Catastral. Este título se refiere a las disposiciones en materia relativa a irregularidades especiales, excesos, la titulación especial y registro.
- f) Título VI. Disposiciones complementarias y finales. Hace referencia a este título al Sistema de Nacional de Información Registro-Catastral, disposiciones especiales, obligaciones y sanciones, disposiciones finales, transitorias y derogatorias.”⁴⁵

⁴⁵ Compendio de propuestas de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala. OP.CIT. P. 255.

Por consiguiente, el 15 de junio del año 2005, el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley del Registro de Información Catastral -RIC-, mediante el Decreto Número 41-2005, afirmando el compromiso del Estado de Guatemala para poder fortalecer la legalidad e institucionalidad agraria, garantizando la certeza y seguridad jurídica de modo que, es un impacto positivo para todo el proceso que se dio antes, durante y después del conflicto armado interno en materia de tenencia de tierra.

4.5. Organización del Registro de Información Catastral

El Artículo 8 del Decreto Número 41-2005, la Ley del Registro de Información Catastral, establece la estructura organizativa del registro mencionado, la cual es la siguiente:

1. Consejo Directivo del RIC: en su artículo 9 de la ley mencionada anteriormente establece que “es el órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, y de la coordinación con las instituciones del Estado, y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral.” La ley también establece que “contará con un Consejo Técnico Asesor, el cual estará conformado por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales que manifiesten y justifiquen ante el Consejo Directivo su interés de participar y cuya participación sea aprobada por dicho Consejo...”

En tal sentido el Consejo Directivo está integrado de esta manera de conformidad con el Artículo 10 en la ley nombrada:

- “a) El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el Viceministro que él designe.
- b) El Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador' sustituto.
- c) El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el Subdirector.



- d) Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades -ANAM-.
- e) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala.
- f) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala.
- g) Un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala...”

Los requisitos que exigen la ley para integrar el consejo Directivo son los siguientes:

- Ser guatemalteco.
- Ser mayor de edad.
- Hallarse en el pleno goce de sus derechos civiles.

2. Dirección Ejecutiva Nacional: en su Artículo 15 establece “La Dirección Ejecutiva Nacional del RIC estará a cargo de un Director, a quien corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones emanadas del Consejo Directivo del RIC, fungiendo como secretario de dicho Consejo, con voz pero sin voto.” Asimismo, establece que el Director Ejecutivo Nacional del RIC será nombrado por el Consejo Directivo realizando convocatoria pública en el Diario Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación del país.

De los requisitos que exige la ley para ser nombrado Director Ejecutivo Nacional son:

- Ser guatemalteco
- Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- Tener un título profesional a nivel universitario y ser colegiado activo.
- Acreditar más de cinco años de ejercicio profesional.

- Acreditar experiencia en el ramo catastral.

3. Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral: en su Artículo 19 de la ley citada establece que “Las Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral estarán a cargo de un Director nombrado por el Consejo Directivo del RIC a propuesta del Director Ejecutivo, a quien corresponde la ejecución de las operaciones técnico-jurídicas y administrativas en su municipio, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley y sus reglamentos.”

De los requisitos que establece la ley para ser Director Municipal son:

- Ser guatemalteco.
- Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- Contar con formación en materia catastral.
- Preferentemente hablar el idioma indígena predominante en el municipio.

4.6. Objetivo del Registro De Información Catastral

Es necesario poder garantizar la protección de la propiedad privada, asegurando asimismo la certeza y seguridad jurídica en las diligencias de titulación supletoria, para evitar las sobreposiciones de fincas, de manera que, la intervención del Registro de Información Catastral es necesaria para poder verificar aquellas zonas declaradas en proceso catastral o zona catastrada, por lo que la finalidad de esta institución es “Establecer, actualizar y mantener el catastro nacional, identificando todos los predios del territorio nacional con un Código de Clasificación Catastral y georeferenciando sus vértices al sistema geodésico nacional, registrando la información de forma gráfica y descriptiva, como un instrumento técnico de desarrollo multifinalitario para la construcción



del sistema registro-catastro.”⁴⁶ Siendo así, que el catastro tiene diversas funciones, destacándose en primer lugar el permitir tener un registro completo y actualizado de los predios en el territorio nacional, lo cual es esencial porque facilita información geográfica precisa y detallada de los predios.

4.7. Funciones

El propósito de las funciones es actuar como la herramienta necesaria para poder cumplir con las planificaciones y gestiones del territorio guatemalteco, en efecto, proporcionar la información detallada de las propiedades, que permiten la correcta asignación de recursos e implementación de las políticas públicas. En esa misma línea, es importante recalcar que el Registro de Información Catastral tiene un papel importante en cuanto la seguridad jurídica y lo que indican las funciones que más adelante se presentan, es lograr mantener que los registros sean exactos y que estos a su vez estén actualizados, de este modo, se puede garantizar la protección a la propiedad privada.

En esa misma línea, el Decreto Número 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, en su Artículo 3 establece las funciones que tiene el registro mencionado:

- “a) Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos.
- b) Definir políticas, estrategias y planes de trabajo en materia catastral.
- c) Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado, y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible.

⁴⁶ <https://portal.ric.gob.gt/mision-vision-y-valores> (Consultado 9/11/23).

- d) Definir políticas para percibir y administrar los ingresos provenientes de la prestación de servicios y venta de productos catastrales.
- e) Proveer al Registro de la Propiedad la información que en los análisis realizados en el proceso catastral se determine que es susceptible de saneamiento, coordinando las actividades para tal efecto.
- f) Coadyuvar en los estudios necesarios para la definición de los problemas nacionales relativos a la propiedad y tenencia de la tierra y en las propuestas jurídicas de su solución.
- g) Promover el intercambio y la coordinación de la información básica del RIC con la de otras instituciones, a efecto de obtener su máximo aprovechamiento en beneficio del desarrollo nacional.
- h) Coordinar con el Registro de la Propiedad la información básica registro-catastro.
- i) Evaluar periódicamente todos los procedimientos del proceso catastral para proveer a su actualización tecnológica.
- j) Coordinar con el Instituto Geográfico Nacional para la elaboración de la base cartográfica y la obtención de información de límites municipales y departamentales.
- k) Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargadas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquiera otra institución estatal o privada que lo solicite.
- l) Cooperar con las autoridades administrativas, judiciales, municipales y otros entes públicos cuando éstas requieran informes en materia catastral.
- m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.

- n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.
- p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.
- s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.”

4.8. Definiciones de la Ley del Registro de Información Catastral

A continuación, algunas de las definiciones que están reguladas en su Artículo 23 las cuales brindan claridad y precisión en la interpretación de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto Número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.

- “**Área:** Extensión en proyección plana de un predio, expresada de conformidad con el sistema métrico decimal.”

- “**Catastro nacional:** Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser

complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.”

- **“Catastro focalizado:** Se entiende por catastro focalizado el levantamiento de información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no están en proceso catastral, y en el cual se tiene por núcleo de la investigación al predio o predios que se presumen se identifican con el ámbito espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios colindantes y su correspondiente información registral, con el objeto de establecer mediante el análisis catastral y jurídico la relación entre ellos, y de ese modo alcanzar la certeza de la ubicación espacial de las fincas y el grado de correspondencia con el predio o los predios.”

- **“Certificación catastral:** Es el documento expedido por el Registro de Información Catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio.”

- **“Código de clasificación catastral:** Es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica en el Registro de Información Catastral”

- **“Datos territoriales de una finca:** Se refieren a su orientación cardinal, sus esquineros o vértices determinados en un sistema de coordenadas, su forma geométrica, la longitud de sus linderos y la extensión superficial.”

- **“Finca:** Es la denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación.”

- **“Levantamiento catastral:** Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional.”

- **“Poseedor:** Quien sin ser el propietario ejerce sobre un predio todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. No es poseedor el que posee en nombre o representación del propietario o quien disfruta del predio por actos puramente facultativos o de simple tolerancia permitida por el propietario.”

- **“Predio:** Es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.”

- **“Predio catastrado:** Es aquél en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.”

- **“Propietario:** 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.”

- **“Titular catastral:** Es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio.”

- **“Tracto sucesivo registral:** Es el encadenamiento perfecto entre las inscripciones registrales del dominio, en virtud del cual se tiene pleno y exacto conocimiento de la sucesión de propietarios, desde el nacimiento de la finca hasta el momento de su estudio.”
- **“Ubicación:** Es la posición irrepetible que tiene el predio en el espacio, factible de expresarse con precisión matemática.”
- **“Zona catastrada:** Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC.”
- **“Zona en proceso catastral:** Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral.”

4.9. Importancia del Registro de Información Catastral

El catastro es una herramienta esencial para el ordenamiento del territorio guatemalteco, de modo que se encarga de identificar y ubicar en forma exacta, precisa e inalterable de los predios del territorio nacional, además de ello determina su relación con los propietarios y poseedores, lo cual coadyuva a dar certeza y seguridad jurídica.

Por lo que considero importante destacar que “la ausencia de un sistema de catastro y registro, no ha permitido conocer con exactitud, la existencia, condiciones y potencialidad



de los recursos de la nación, y por consiguiente no hace viable la planificación del desarrollo sostenible a nivel local, municipal, regional y nacional.”⁴⁷

En líneas generales, el Registro de Información Catastral es necesario y también otorga esa firmeza de la legalidad en materia agraria, a su vez, de forma inherente provee de la certeza y seguridad jurídica en la tenencia de tierra que engloba la parte del desarrollo social y económico de Guatemala.

⁴⁷ Compendio de propuestas de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala. OP.CIT. P. 254.

CAPÍTULO V

5. Análisis sobre la necesidad de reformar la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79, para garantizar la certeza y seguridad jurídica de la propiedad privada

5.1. Consideraciones preliminares

Antes de adentrarnos en el tema, es relevante resaltar y tener en cuenta algunos aspectos iniciales. En primer lugar, es fundamental conocer de forma clara; las definiciones datos históricos, funciones, objetivos y principios que tienen tanto el Registro General de la Propiedad como el Registro de Información Catastral. Esto permite establecer los parámetros adecuados y así poder enfocar el análisis de manera efectiva.

Registro General de la Propiedad

Antecedentes y definición

El censo, es la institución que da inicio al derecho registral, puesto que su objetivo es la recopilación de datos de determinado país, comunidad o región, su importancia y relevancia de información estadística permiten conocer el cambio o desarrollo según el área de estudio. Como ejemplo en el año 550 a.c. Confucio ordena realizar un censo para poder determinar la situación agrícola, industrial del país. Asimismo, en 1778 se obtiene el primer testimonio de actividad estadística, censo realizado a la población por orden de autoridades eclesiásticas.

En Guatemala en 1877, se da inicio a las actividades de carácter registral por medio del Registro General de la Propiedad, según con la necesidad de la época se prestaban los servicios, y es que la necesidad de tener un registro surge como un medio que brinda seguridad en tráfico jurídico en el cual se otorgan asientos registrales según sea el motivo, tales como la constitución, modificación, extinción o transmisión de los derechos reales de los inmuebles.

Una definición de registro la reitera Cornejo en acuerdo con Molinario al decir: "existe un derecho registral integrado por los principios y normas comunes a los derechos registrales específicos que pueden obtenerse por vía de inducción y generalización de las normas reguladoras de la actividad y efectos registrales de los diversos derechos registrales particulares y que se nutre también de los principios establecidos por el derecho privado en orden a los instrumentos públicos y privados".⁴⁸ Por lo que se puede definir al Registro General de la Propiedad como una institución que realiza las inscripciones, anotaciones y cancelación de los actos y contratos, así como el resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles.

El Código Civil, Decreto Ley Número 106, en su Artículo 1124 establece la siguiente definición "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias." Para tener mayor claridad con el Artículo citado, se debe tener un concepto desarrollado en cuanto las siguientes palabras.

⁴⁸ Cornejo, Américo. Derecho Registral. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea. OP. CIT 1994. P. 11.

Inscripción: según enciclopedia jurídica “son las anotaciones practicadas en los registros públicos de la Administración, aunque esta expresión se refiere esencialmente al más regulado de todos ellos: el Registro de la propiedad inmobiliaria.”⁴⁹

Anotación: “Efecto y acto mediante el cual se afecta, temporal o definitivamente, la información contenida en el asiento o apuntamiento del Registro.”⁵⁰

Cancelación: de conformidad con el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico refiere que “Civ. Asiento que refleja en el registro la extinción de un derecho o una situación jurídica previamente inscrita.”⁵¹

El Registro General de la Propiedad, tiene sus inicios en el año 1877 en el gobierno del General Justo Rufino Barrios, la finalidad de su creación es realizar dentro de un marco de certeza jurídica tanto como las inscripciones como el resguardo de la información registral de los bienes inmuebles, muebles identificables y demás derechos reales para los departamentos de la República de Guatemala, con el propósito de proteger el derecho de la propiedad por lo que dicha institución tiene fundamento legal dentro de la Constitución Política de la República de Guatemala, específicamente en su artículo 230 el cual establece: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.”

⁴⁹ <http://www.enciclopedia-juridica.com/> Enciclopedia Jurídica.

⁵⁰ <https://diccionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/35034:anotaci%C3%B3n%20registral>

⁵¹ <https://dpej.rae.es/lema/cancelaci%C3%B3n-registral> (Consultado (24/11/23)).

De tal manera que actualmente en Guatemala existen dos, El Registro de la Propiedad de la Zona Central, que se le conoce como Registro General de la Propiedad que tiene sede en la Ciudad de Guatemala que tiene jurisdicción en los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz, Baja Verapaz. Y el Segundo Registro de la Propiedad de Quetzaltenango, tiene su sede en la ciudad de Quetzaltenango, que abarca los departamentos de Quetzaltenango, Suchitepéquez, Retalhuleu, San Marcos, Totonicapán, Huehuetenango, Quiché, Sololá.

Existen diversas operaciones que los usuarios pueden solicitar ante el Registro General de la Propiedad, de estas operaciones las más requeridas son:

- "Inscripciones sobre bienes inmuebles
- Certificaciones registrales sobre el historial de las inscripciones que se han realizado sobre bienes inmuebles.
- Consultas sobre bienes inmuebles.
- Solicitudes realizadas por el Registro de Información Catastral.
- Avisos al Registro de testamentos otorgados.
- Inscripciones relativas a vehículos.
- Solicitudes realizadas por el Fondo de Tierras."⁵²

Inscripciones sobre bienes inmuebles: son aquellas anotaciones practicadas en los registros públicos en este caso es el Registro General de la Propiedad, este es un procedimiento que permite que un acto o contrato que conste en un documento sea evaluado por un registrador público, para poder verificar que este cumpla con los

⁵² <https://cacif.org.gt/observatorio-termometro-registro-general-de-la-propiedad-guatemala/> (Consultado 16/11/23).

requisitos vigentes y de esta manera pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos.

Certificaciones registrales sobre el historial de las inscripciones que se han realizado sobre bienes inmuebles: hacen referencia a los documentos que se encuentran en el Registro General de la Propiedad y a su vez estas proporcionan información detallada de los cambios legales de un bien inmueble.

Consultas sobre bienes inmuebles: es un servicio por el cual el usuario puede consultar las inscripciones de fincas, hipotecas e historial de propiedades que obran dentro del sistema de operación registral.

Solicitudes realizadas por el Registro de Información Catastral: respecto a las inscripciones de dominio, copropiedades.

Avisos al Registro de testamentos otorgados: Este servicio en línea permite el acceso a un formulario que se utiliza para poder informarse si el causante o fallecido otorgó testamento o donación por causa de muerte.

Inscripciones relativas a vehículos: en cuanto al propietario de los vehículos *

Solicitudes realizadas por el Fondo de Tierras: es en cuanto a las inscripciones de dominios, copropiedad, de igual forma para ver que no existen hipotecas.

De conformidad con lo anterior, se afirma que el registro es la institución responsable de las actividades registrales de los bienes muebles e inmuebles identificables, para

garantizar de los mismos, puesto que el registro confiere el derecho al titular y solo este puede hacer valer su derecho, así como disponer del mismo.

Registro de Información Catastral

El 15 de junio del año 2005, el Congreso de la República de Guatemala, aprueba la Ley del Registro de Información Catastral, mediante el Decreto Número 41-2005 con este Decreto el Estado de Guatemala afirmaba su compromiso para el fortalecimiento de la legalidad e institucionalidad agraria. En su Artículo dos, dicha ley preceptúa “El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.”

Asimismo, regula en su Artículo 23 literal c) “Catastro Nacional: Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.” Por lo que este registro se convierte en un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines, tal como constituye en su Artículo 24 de la ley citada anteriormente, siendo un Registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

En cuanto las funciones que desarrolla este registro, se encuentran establecidas en el Artículo tres, de la ley antes indicada. El Catastro cumple con distintas funciones dentro

de esas se debe de priorizar tener un registro completo y actualizado de los predios en el territorio nacional, para facilitar información geográfica precisa y detallada de los predios.

Existen principios que son aplicables a ambos registros por lo que se describen a continuación:

1. Principio de inscripción: consiste en la acción de inscribir documentos y estos cuentan con folio correspondiente y produce efectos frente a terceros.
2. Principio de legalidad: este principio atiende a que todo lo inscrito fue realizado de manera legal y conforme a derecho.
3. Principio de rogación: este principio atiende a que todo acto de inscripción que se realice dentro del registro debe de ser a instancia de parte y no de oficio.
4. Principio de prioridad: este principio hace referencia a la expresión latina, prior tempore que significa primero en tiempo, en donde se prioriza la antigüedad el fondo de este principio se sustenta especialmente en la fecha de la presentación de título inscribible.
5. Principio de tracto sucesivo: este principio se le conoce también como principio de continuidad porque básicamente mantiene un orden de los actos realizados en los registros.

Como se puede establecer el Registro de la Propiedad fue creado en el año 1877 y la Ley del Registro de información Catastral en el año 2005 existiendo una diferencia de tiempo de más de 127 años donde se evidencia una ausencia del catastro, con la creación de la Ley del Registro de Información Catastral, se ha podido declarar zonas en proceso catastral y zona catastrada, cuando el Catastro realiza el establecimiento catastral y con la declaración de predios catastrados se ha evidenciado que muchos bienes inmuebles que fueron objeto de titulación supletoria se encuentran en áreas o ubicación espacial donde ya había inscripción registral, lo que está creando doble inscripción, como consecuencia de ello está generando una sobreposición de fincas y la falta de certeza jurídica.

En la actualidad el Registro de Información Catastral, tiene conocimiento de la ubicación espacial de los predios y la generación de mosaico de fincas, en aquellas zonas declaradas en proceso catastral o zona catastrada, por lo que cuando se realicen diligencias de titulación supletoria, contenidas en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, en aquellos municipios que el Registro de Información Catastral tenga competencia ya que es la autoridad en materia catastral que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional y determinar si ese inmueble que se pretende titular está ubicado en un lugar que exista un finca debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.

Todo ello deriva de la falta de conocimiento de los Jueces de Primera Instancia de que aquellos bienes inmuebles que son objeto de titulación supletoria, se desconocen que los mismos se están titulando sobre una ubicación donde ya existe una finca debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

En la actualidad la Ley del Registro de Información Catastral mandata una coordinación con otras instituciones del Estado y una de ellas es el Registro de la Propiedad, con lo que se ha podido identificar una serie de irregularidades y una de ellas es que

determinados bienes inmuebles o predios que fueron objeto de titulación supletoria dichas titulaciones se encuentran en áreas o ubicación espacial donde ya había inscripción registral, creando con ello una doble inscripción que conlleva una sobreposición de fincas y a la falta de certeza en cuanto a la propiedad privada.

La Ley del Registro de Información Catastral, establece en su Artículo 44 la división de funciones del Registro de la Propiedad y del Registro de Información Catastral, donde delimita las funciones de cada uno de estos registros con base a esto el Registro de Información Catastral será el responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado, incluyendo su código de clasificación catastral y en consecuencia los datos territoriales de la finca serán consignados por el Registro de Información Catastral.

El Registro de la Propiedad, como tal, continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca. Es necesario mencionar que la doble inscripción o sobreposición de fincas ocurre cuando existen dos identificaciones registrales en un mismo espacio físico, sea de manera parcial o total.

La Existencia de la doble inscripción da como consecuencia las sobreposiciones de fincas son situaciones jurídicas que ocurren con mucha frecuencia y esto se debe básicamente a que un bien inmueble que tiene un número de registro en el Registro General de la Propiedad y al haberse interrumpido el tracto sucesivo registral, posteriormente son objeto de un trámite de titulación supletoria y al no contar con el informe del Registro de Información Catastral de Guatemala, da como resultado que en un mismo espacio físico ha sido objeto de doble inscripción y esto deriva no solamente porque la normativa que la regula es antigua y que ya no responde a las necesidades actuales así también, a la

falta de la opinión del Registro de Información Catastral de Guatemala en aquellas zonas que fueron declaradas en proceso catastral o en zona catastrada, con lo cual se pueda establecer si un bien inmueble que se pretende titular tenga alguna inscripción en el Registro de la Propiedad, estas deficiencias que se presentan en cuanto a las sobreposiciones de fincas justifican una reforma a la Ley De Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

En vista de lo anterior es necesario llevar a cabo el análisis jurídico de la necesidad de reformar la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, para que se pueda garantizar la certeza y seguridad jurídica de la propiedad privada, al momento de iniciar las diligencias de titulación supletoria. Por lo que es necesaria una reforma a la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.

El problema deriva en primer lugar, en que el Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, es una normativa muy antigua que por ende está desactualizada para la dinámica actual en la tenencia de la tierra, por tal razón la ley de titulación supletoria deberá de reformarse para que tenga compatibilidad con la Ley del Registro de Información Catastral y que en aquellas zonas declaradas en proceso catastral o zona catastrada el Juez de Primera Instancia Civil tenga la obligación de solicitar informe al Registro de Información Catastral de Guatemala, esto con la finalidad de verificar que el bien inmueble que se pretende titular no esté ubicado sobre una finca debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad, afectando al interesado y a los propietarios de las fincas debidamente inscritas con anterioridad.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En Guatemala la usucapión se encuentra regulada dentro de la legislación del país y es el medio por el cual se puede obtener la propiedad y dominio de los bienes inmuebles por el transcurso del tiempo, este proceso puede lograrse mediante la titulación supletoria, medio legal por el cual el legítimo poseedor de un bien inmueble puede transformar ese derecho de posesión en un derecho de propiedad. Para tal caso existen dos registros que desempeñan funciones importantes; Registro General de la Propiedad que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al dominio, derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, mientras que el Registro de Información Catastral le corresponde establecer, mantener y actualizar la información catastral, es importante destacar que es la autoridad en materia catastral en zonas en proceso catastral o zona catastrada, por lo que tiene el conocimiento de un predio que se pretende titular, este no se sobreponga a una finca y evitar con ello la sobreposición y por ende una doble inscripción, ambos registros tienen funciones distintas pero son necesarias para la titulación supletoria, porque el problema surge, al momento de iniciar el trámite establecido en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, el cual no regula que el Juez de Primera Instancia Civil deba solicitar al Registro de Información Catastral un informe, con la finalidad de hacer de conocimiento al interesado si en aquellas zonas declaradas en proceso catastral o zona catastrada existe una finca registrada en el área que se pretendan titular, atendiendo a estas consideraciones, es importante tomar en cuenta que los problemas de sobreposición de fincas son asuntos vigentes hoy en día debido a la ausencia de una reforma en este aspecto.

Por lo que es necesario que exista una mejor coordinación entre el Registro de Información Catastral y Jueces de Primera Instancia Civil para obtener un proceso de titulación supletoria más seguro y efectivo para los interesados, para resarcir esta situación y prevenir problemas legales asociadas a la sobreposición de fincas, sugiero una reforma a la ley antes citada para que en la misma se faculte al Juez de Primera

Instancia Civil que previo a emitir el auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria solicite informe al Registro de Información Catastral para obtener información importante y necesaria que sea utilizada en favor del interesado, este medio busca asegurar el proceso, evitando conflictos por doble inscripción y contribuyendo a la prevención del delito de falsedad ideológica tal como lo regula el Artículo 13 de la ley antes citada.





BIBLIOGRAFÍA

(CONGCOOP), L. C. -T. (2005). **Compendio de propuestas de ley para la solución de la problemática agraria en Guatemala**. Guatemala: MAGNATERRA EDITORES.

Alvarez, J. (2010). **DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL** (Tercera ed.). Pamplona.

<http://www.iterra.edu.mx/centro/wp-content/uploads/2019/02/88047784-Diccionario-Juridico-Elemental-Guillermo-Cabanellas-de-Torres-1.pdf> (Consultado 25/09/23)
Cabanellas, G. (s/f). **Diccionario jurídico elemental**. (2006 ed.). Heliasta.

<https://cacif.org.gt/observatorio-termometro-registro-general-de-la-propiedad-guatemala/>
(Consultado 16/11/23) CACIF, Guatemala, **Observatorio presenta Termómetro acerca del Registro General de la Propiedad**.

Carvajal, J. A. (1994). **De los Bienes y su Dominio**. Medellín, Colombia: Rosaristas.

https://sitios.dane.gov.co/revista_ib/html_r4/articulo5_r4.htm (Consultado 23/10/23)
Castilla, A.R., & básica, R.d. (s/f). **5 experiencias importantes en la historia de los censos, y el censo general 2005 de Colombia**.

https://www.csj.gob.sv/wp-content/uploads/2021/09/Derecho-registral-EL-SALV_.pdf
Chicas, C., Gonzáles, J., & Ventura, G. (2006). **Introducción al derecho registral**.

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/79F835589EE94DF405257B58005AFA0C/\\$FILE/Historia_de_Catastro.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/79F835589EE94DF405257B58005AFA0C/$FILE/Historia_de_Catastro.pdf) (Consultado 02/11/23) Congreso Gobierno Peruano. (s/f). **Historia del Catastro**.

Cornejo, A. (1994). **Derecho Registral**. Buenos Aires, Argentina: Astrea.

<https://dca.gob.gt/noticias-guatemala-diario-centro-america/testimonial/historia-del-registro-general-de-la-propiedad/> (Consultado 31/10/23) Diario de Centro América. (2020) **Historia del Registro General de la Propiedad**. Guatemala.



<https://dpej.rae.es/> (Consultado 31/10/23) **Diccionario panhispánico del español jurídico. (s.f.). Fe pública.**

<https://dpej.rae.es/> (Consultado 24/11/23) **Diccionario Panhispánico del español (s.f.). Cancelación.**

<http://www.encyclopedia-juridica.com/> (Consultado 24/11/23) **Enciclopedia jurídica. (s/f). Inscripción.**

<https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/definicion-de-catastro> (Consultado 01/11/23) Gobierno de Colombia, **Glosario Catastral. (s.f.).** La unidad administrativa especial de catastro distrital. Colombia.

<https://www.gob.mx/inapam/documentos/sabes-que-son-los-ejes-estrategicos-con-un-enfoque-de-servicios-y-de-orientacion-a-resultados> (consultado 31/10/23). **¿sabes qué son los ejes estratégicos con un enfoque de servicios y de orientación a resultados? México.**

Iduarte, M. M., & González, R. I. (2010). **Derecho Romano** (Cuarta ed.). México: OXFORD.

Muñoz, N. R., & Roldan, R. M. (2005). **Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco.** Guatemala: Infoconsult Editores.

Noailles, V. (1958). **Derechos Reales.** Roque Depalma.

[file:///C:/Users/User/Downloads/DICCIONARIO_DE_CIENCIAS_JURIDICAS_POLITI%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/DICCIONARIO_DE_CIENCIAS_JURIDICAS_POLITI%20(1).pdf) (Consultado 13/09/23) Ossorio, M. (s/f). **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales.** Guatemala: Datascan.

<https://diccionariusual.poder-judicial.go.cr> (Consultado 24/11/23) Poder judicial República de Costa Rica, **Diccionario. (s/f). Anotación.**



<https://diccionariusual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/51390:derecho-registral>. (Consultado --/10/23) Poder judicial República de Costa Rica. Diccionario. (s/f). **Registro**.

<https://dle.rae.es/> (Consultado 01/11/23) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s.f.). **Catastro**. En Diccionario de la Lengua Española (Edición de Tricentenario).

<https://dle.rae.es/> (Consultado 23/09/23) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s/f). **Censo**. En Diccionario de la Lengua Española (Edición de Tricentenario).

<https://dle.rae.es/> (Consultado 23/09/23) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s/f). **Disponer**. En Diccionario de la Lengua Española (Edición de Tricentenario).

<https://dpej.rae.es/> (Consultado 31/10/23) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s/f). **Principio de Legitimación**. En Diccionario de la Lengua Española (Edición de Tricentenario).

<https://dle.rae.es/> (Consultado 10/10/23) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s/f). **Principios**. En Diccionario de la Lengua Española (Edición de Tricentenario).

<https://dle.rae.es/> (Consultado 22/09/23) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s/f). **Propiedad**. En Diccionario de la Lengua Española (Edición del Tricentenario).

<https://dle.rae.es/> (Consultado 30/10/23) REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s/f). **Registración**. En Diccionario de la Lengua Española (Edición de Tricentenario).

Régil, G. D. (s.f). **La unificación de criterios en la Procuraduría General de la Nación en sus opiniones, al evacuar las audiencias en los procesos de titulación supletoria**.

<https://www.rgp.org.gt/historia> (Consultado 31/10/23) Registro General de la Propiedad (s.f.). **Historia del Registro de la Propiedad**.

<https://revistaindustria.com/2017/05/entrevista-la-certeza-juridica-requiere-de-una-correcta-interpretacion-y-aplicacion-de-las-leyes/> (Consultado 31/10/23) Revista Industria, entrevista. (2017). **La certeza jurídica requiere de una correcta interpretación y aplicación de las leyes.** Guatemala.



Villegas, R. R. (2008). **Compendio de Derecho Civil II Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.** México: Porrúa.

<https://www.corteidh.or.cr/tablas/R23011.pdf> (Consultado 12/11/23) Zosel, A. (s.f.). . **LA REPERCUSIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL RESPETO A LOS DERECHOS HUMANOS SOCIALES Y ECONÓMICOS DE LOS GUATEMALTECOS.**

Legislación

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

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

Ley de Titulación Supletoria. Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 49-79.