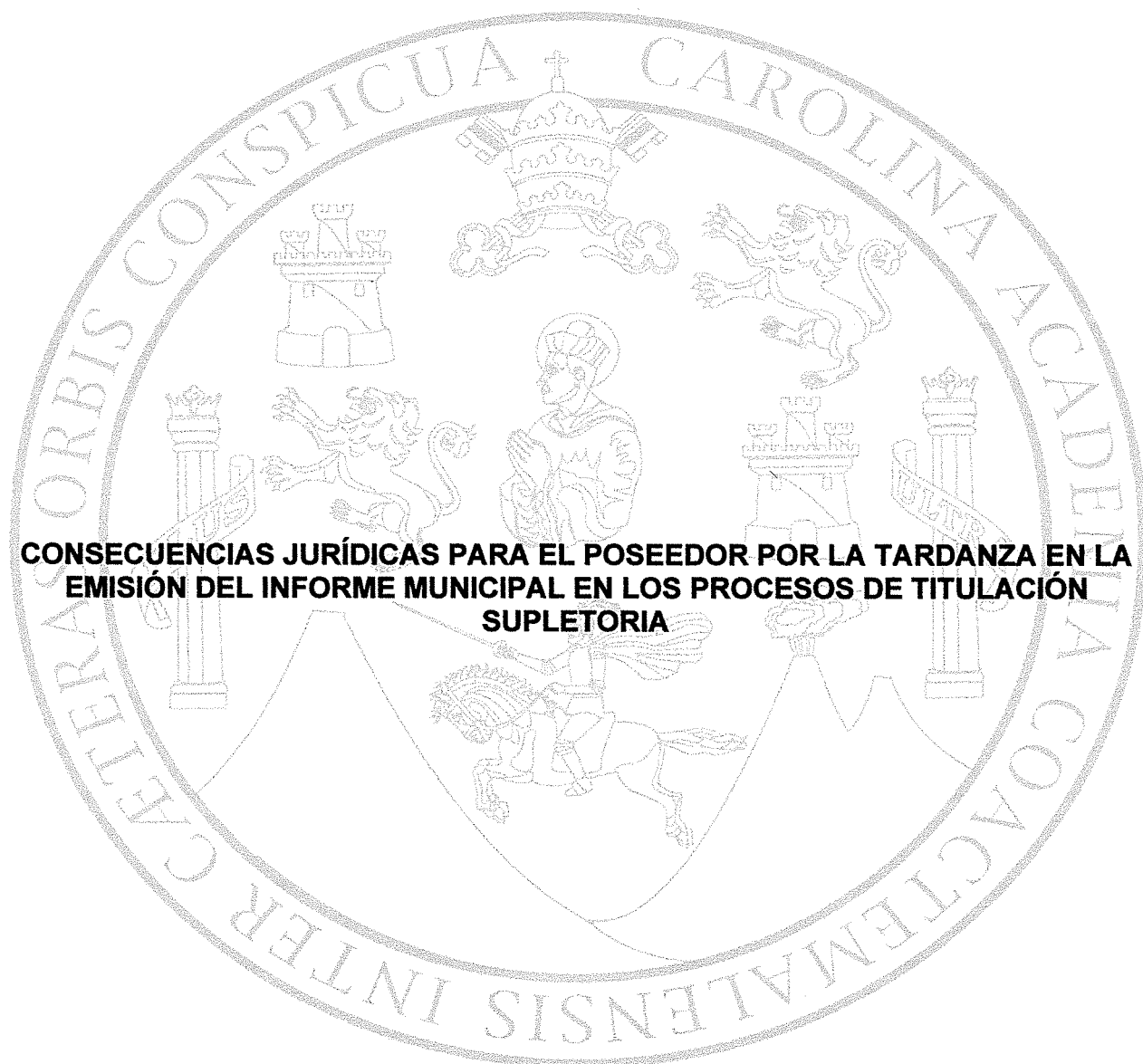


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**CONSECUENCIAS JURÍDICAS PARA EL POSEEDOR POR LA TARDANZA EN LA
EMISIÓN DEL INFORME MUNICIPAL EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN
SUPLETORIA**

LUIS ALFREDO ASPUAC ZAMORA

GUATEMALA, MARZO DE 2024

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

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS PARA EL POSEEDOR POR LA TARDANZA EN LA
EMISIÓN DEL INFORME MUNICIPAL EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN
SUPLETORIA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LUIS ALFREDO ASPUAC ZAMORA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Carlos Erick Ortiz Gómez
Vocal: Lic. Héctor Manfredo Maldonado
Secretario: Lic. Juan Ramón Peña Rivera

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Jorge Eduardo Avilés Salazar
Vocal: Lic. Jaime Rolando Montealegre
Secretario: Lic. Héctor David España Pinetta

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



USAC

TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala



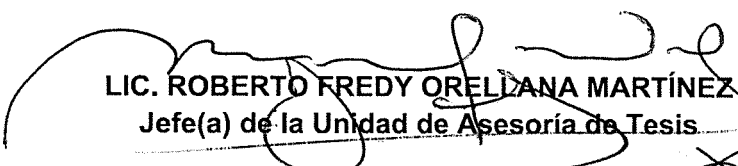
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
22 de mayo de 2018.

Atentamente pase al (a) Profesional, ALEJANDRO RAFAEL RODRIGUEZ SAMAYOA
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LUIS ALFREDO ASPUAC ZAMORA, con carné 200818664,
intitulado DETERMINACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS PARA EL POSEEDOR POR LA TARDANZA
EN LA EMISIÓN DEL INFORME MUNICIPAL EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA.

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

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

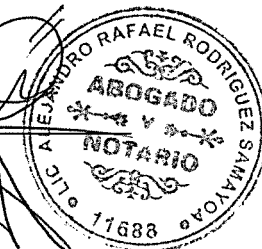
Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


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

Fecha de recepción 20 / 05 / 2021.

f)


Asesor(a)
(Firma y Sello)





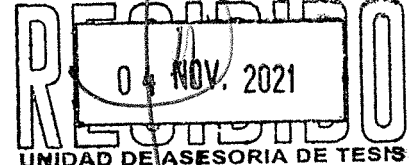
Lic. Alejandro Rafael Rodriguez Samayoa
Abogado y Notario



Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Guatemala, 12 agosto 2021

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



Hora: _____

Respetable Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que, conforme a resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis, he asesorado el trabajo de tesis del estudiante: **LUIS ALFREDO ASPUAC ZAMORA**, intitulado: **"DETERMINACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS PARA EL POSEEDOR POR LA TARDANZA EN LA EMISIÓN DEL INFORME MUNICIPAL EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA"**, el cual a consideración del profesional, se consideró replantear el tema aprobado, el cual queda de la manera siguiente: **"CONSECUENCIAS JURÍDICAS PARA EL POSEEDOR POR LA TARDANZA EN LA EMISIÓN DEL INFORME MUNICIPAL EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA."**

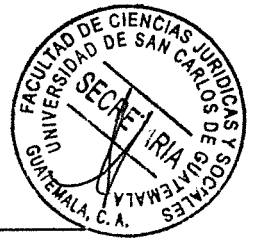
A este respecto y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, expresamente declaro que no soy pariente del estudiante dentro de los grados de ley y para el efecto, me permito rendir a usted el siguiente informe:

- I. El contenido científico y técnico de la presente investigación, describe lo relativo al derecho de propiedad, específicamente la titulación supletoria, en especial a las consecuencias jurídicas para el poseedor por la tardanza en la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria toda vez que los empleados de las municipalidades no respetan los plazos establecidos en la ley, lo cual conlleva a la existencia de violación a los derechos de los guatemaltecos.
- II. La metodología utilizada en la presente investigación se manifestó en la aplicación práctica de los métodos, analítico, deductivo e inductivo, propios de la investigación realizada y para el efecto, las técnicas utilizadas fueron la de lectura y la de carácter bibliográfico, por la diversidad de información existente en materia de derecho de propiedad y titulación supletoria.

Primera Calle del Chajón No.24
Antigua Guatemala, Sacatepéquez
Tel. 5921-7882



Lic. Alejandro Rafael Rodríguez Samayoa
Abogado y Notario

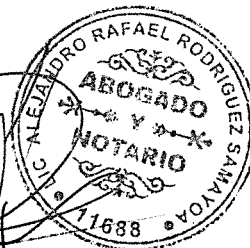


- III. Con respecto a la redacción, ortografía y puntuación contenida en la presente investigación jurídica en el campo de las consecuencias jurídicas para el poseedor por la tardanza en la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria, presentada por el estudiante **LUIS ALFREDO ASPUAC ZAMORA**, son acordes con las reglas contenidas en el Diccionario de la Lengua Española.
- IV. Con respecto a la contribución científica, el investigador determina la necesidad que existe en cuanto a la emisión de los informes municipales en materia de titulación supletoria en el tiempo respetivo, pues de esta manera se evita que las personas tengan limitaciones en cuanto a la adquisición de préstamos hipotecarios o prendarios de sus cultivos.
- V. Con relación a la conclusión discursiva contenida en la presente investigación jurídica, esta es congruente con el plan de investigación aprobado en su oportunidad.
- VI. En cuanto a la bibliografía utilizada para el desarrollo de la presente investigación, ésta es afín al tema investigado, por lo que considero que la misma es suficiente ante la diversidad de información existente en cuanto a derecho de propiedad, así como a la titulación supletoria en Guatemala.

Por los aspectos antes indicados, considero que la investigación presentada por el estudiante **LUIS ALFREDO ASPUAC ZAMORA**, llena los requerimientos exigidos por esta casa de estudios superiores y en virtud de ello, emito **DICTAMEN FAVORABLE** con el objeto de continuar con el trámite académico respectivo.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,

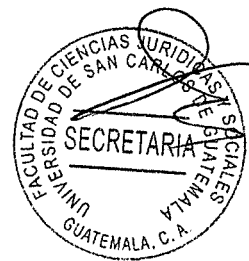

LIC. ALEJANDRO RAFAEL RODRIGUEZ SAMAYOA
Abogado y Notario
Colegiado 11688



Primera Calle del Chajón No.24
Antigua Guatemala, Sacatepéquez
Tel. 5921-7882



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

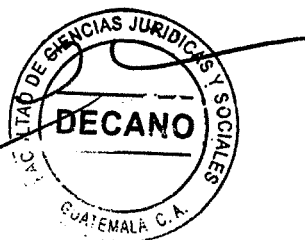
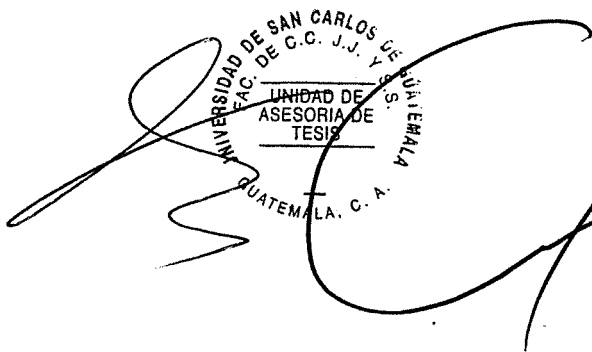
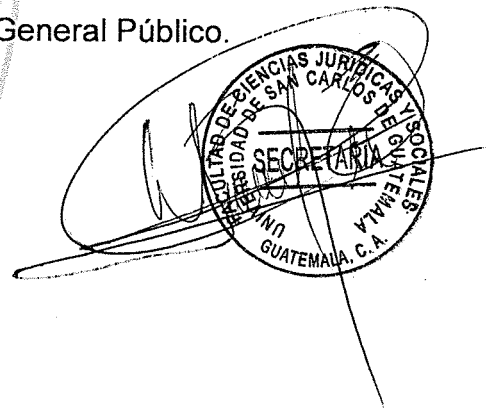


D. ORD. 52-2023

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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante **LUIS ALFREDO ASPUAC ZAMORA**, titulado **CONSECUENCIAS JURÍDICAS PARA EL POSEEDOR POR LA TARDANZA EN LA EMISIÓN DEL INFORME MUNICIPAL EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SUPLETORIA**. 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 haberme permitido, llegar a esta etapa de mi vida y poder llegar a cumplir mis metas.

A MIS PADRES:

Ascensión Zamora Rodas y Adrián Aspuac López, por brindarme su apoyo incondicional y ser la fuente de mi inspiración y superación.

A MIS HERMANOS:

María Concepción, Israel, Ana Mery, Enma Ethelvina, Marta Lidia, José Adrián, Marvin Estuardo, Cintya Dalila, Mildred Janeth, Migda Azucena y Edgar Ronaldo, por su apoyo incondicional a ayudarme a alcanzar mis metas.

A MI ESPOSA:

Aura Marina Reyes Hernández, por recorrer la vida juntos y quererme tanto.

A MIS HIJAS:

Amber Rocio Mercedes y Ágnes Yandí Adriana, por ser la creación del amor que nos tenemos con su madre.

A:

Mis sobrinas y sobrinos por brindarme su apoyo e incentivarme a cumplir mis metas.

A:

Mis amigos, gracias por ser parte de mi vida y brindarme su apoyo, en especial a Kittim Castro, Masly Marroquín, María del Rosario Ortiz, Paola García, Andrea Maldonado, Claudia Pacheco, Erika Galindo, Alejandro Rodriguez, Fredy



Gálvez, Jorge de Paz, David Dávila, Carlos
Otzoy, Alex Perez.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme formado en conocimientos académicos dentro de sus aulas.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser estudiante de la Universidad más grande y antigua de Guatemala.



PRESENTACIÓN

Esta investigación es de carácter cualitativa, esta se desarrolló en el campo del derecho civil y procesal civil, por medio de esta se dieron a conocer los aspectos generales del modo de adquirir la propiedad, cuestión que es muy utilizada en el interior de la República de Guatemala, tomando en consideración que existen personas que no cuentan con título por medio del cual puedan acreditar que un bien inmueble les pertenece.

En el estudio jurídico fue necesario tomar como base un objeto, que fue el análisis al plazo establecido en la Ley de Titulación Supletoria en lo relativo al informe municipal, y el sujeto de estudio fueron todos aquellos guatemaltecos que requieren del trámite de titulación supletoria para dar a conocer que un bien inmueble les pertenece.

La tesis se desarrolló en el municipio de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez, durante el período temporal que comprende el año 2020, la finalidad esencial fue realizar un análisis sobre las consecuencias jurídica para el poseedor por la tardanza en la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria.

El aporte está dirigido a que el Congreso de la República de Guatemala pueda realizar un análisis exhaustivo para poder reformar la Ley de Titulación Supletoria, específicamente en el último párrafo del Artículo 8, pues la sanción a imponer por el retraso es demasiado bajo, derivado de ello los funcionario y empleados municipales no cumplen con sus funciones de conformidad con la ley de la materia.



HIPÓTESIS

La hipótesis planteada hace referencia a los poseedores de bienes inmuebles no inscritos en el Registro General de la Propiedad, por la tardanza en la emisión del informe municipal de titulación supletoria, para lo cual se considera de importancia la urgente necesidad por parte del Organismo Legislativo de reformar la Ley de Titulación Supletoria en la cual se aumente la sanción establecida en el Artículo 8 de la normativa en mención con la finalidad de obligar a los funcionarios y empleados públicos a cumplir con el plazo y de esta manera evitar que se siga violentando el derecho a la propiedad de las personas.

La hipótesis planteada en la investigación fue de tipo descriptiva, en la misma se hizo referencia a que es necesario que el Organismo Legislativo considere la importancia de reformar la Ley de Titulación Supletoria, pues solamente de esta manera se puede obligar a que los funcionarios y empleados municipales puedan cumplir a cabalidad con sus funciones legales.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis planteada se pudo comprobar, pues se consideró necesaria la reforma a la Ley de Titulación Supletoria en especial en lo relativo al aumento de la sanción, considerando que, en la actualidad, esta no es suficiente, razón por la cual los funcionarios y empleados públicos no le dan la importancia debida al derecho de propiedad en Guatemala.

En esta investigación se utilizaron los métodos, analítico, el cual permitió conocer más del objeto de estudio; el deductivo, permitió obtener datos generales que evidencien la tardanza de la emisión del informe de titulación supletoria por parte de la municipalidad; inductivo, a través de éste, se obtuvo información que reflejó la causa en general que conlleva a la emisión tardía del informe de titulación supletoria.



ÍNDICE

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. La posesión.....	1
1.1. Definición de posesión.....	1
1.2. Elementos.....	3
1.3 Naturaleza jurídica.....	4
1.4 Clasificación.....	6
1.5. Medios de protección de la posesión.....	10
1.6. Vicios de la posesión	12

CAPÍTULO II

2. Usucapión.....	15
2.1. Antecedentes históricos.....	15
2.2. Naturaleza Jurídica.....	16
2.3. Presupuestos.....	17
2.4. Elementos.....	20
2.5. Prescripción	21
2.5.1. Prescripción positiva	22
2.5.2. Prescripción negativa.....	23
2.5.3. Cosas que prescriben	23
2.5.4. Casos en que no corre la prescripción.....	24
2.5.5. Interrupción en la prescripción	25



CAPÍTULO III

3. Titulación supletoria	27
3.1 Título supletorio	27
3.2. Naturaleza Jurídica del trámite de titulación supletoria.....	28
3.3. Clasificación.....	29
3.4. Ley de titulación supletoria	30
3.5. Procedimiento de titulación supletoria	32
3.5.1. Solicitud	33
3.5.2. Resolución	37
3.5.3. Notificación	38
3.5.4. Publicación de edictos	39
3.5.5. Fijación de edictos	40
3.5.6. Declaración de testigos.....	41
3.5.7. Oposición	41
3.5.8. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación	42
3.5.9. Auto.....	43
3.3.10. Certificación	43
3.5.11. Avisos registrales	44
3.5.12. Medios de impugnación	44

CAPÍTULO IV

4. El municipio.....	45
4.1. Definición	45
4.2. Autonomía municipal	46
4.3. Organización del municipio.....	47
4.3.1 Concejo Municipal.....	48
4.3.2. Alcalde municipal	49
4.3.3. Concejales	50



4.3.4. Síndicos	50
4.3.5. Secretario municipal.....	51
4.3.6. Juzgado de asuntos municipales de tránsito	52
4.3.7. Policía municipal	53
4.4. Alcaldías comunitarias o alcaldías auxiliares.....	54
4.5. Juzgado de asuntos municipales.....	55

CAPÍTULO V

5. Consecuencias jurídicas en la tardanza de la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria	57
5.1. Aspectos generales del funcionario y empleado público	57
5.2. Informe de titulación supletoria	60
5.3. Causas de la tardanza en la emisión del informe municipal para el poseedor	63
5.4. Consecuencias jurídicas por la tardanza de la emisión del informe municipal para el poseedor.....	65
5.5. Análisis de casos concretos.....	66
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	69
BIBLIOGRAFÍA	71

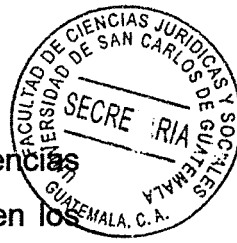


INTRODUCCIÓN

Los poseedores de bienes inmuebles que carecen de título inscribible en el Registro General de la Propiedad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, no logran obtener préstamos hipotecarios y prendarios, para la producción de sus cultivos; venden sus derechos posesorios con un valor menor al que pueden tener por no estar inscritos, y no disponen libremente de sus derechos posesorios, en virtud de la tardanza en la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria, informe que debe ser emitido dentro del plazo perentorio de quince días que regula el Artículo siete literal d), de la Ley de Titulación Supletoria.

Un aspecto de interés es lo relativo a la tardanza por parte de la Municipalidad de La Antigua Guatemala en la emisión del informe municipal en los procesos de Titulación Supletoria, ocasiona que los poseedores de bienes inmuebles que carecen de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, de la Aldea el Hato del Municipio de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, no logren obtener préstamos hipotecarios y prendarios, para la producción de sus cultivos; vendiendo sus derechos posesorios con un valor menor al que pueden tener por no estar inscritos, al no disponer libremente de sus derechos posesorios. En tal sentido se abordará la presente investigación desde el punto de vista jurídico, legal, económico y social, comprendido dentro del derecho civil y procesal civil.

La hipótesis planteada hace referencia a los poseedores de bienes inmuebles no inscritos en el Registro General de la Propiedad, por la tardanza en la emisión del informe municipal de titulación supletoria, para lo cual se considera de importancia la urgente necesidad por parte del Organismo Legislativo de reformar la Ley de Titulación Supletoria en la cual se aumente la sanción establecida en el Artículo 8 de la normativa en mención con la finalidad de obligar a los funcionarios y empleado a públicos a cumplir con el plazo y de esta manera evitar que se siga violentando el derecho a la propiedad de las personas.



En lo que respecta a los objetivos planteados, estos fueron: determinar las consecuencias jurídicas para el poseedor por la tardanza en la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria; así como analizar el proceso de titulación supletoria regulado en Ley de Titulación Supletoria; para determinar el incumplimiento del plazo perentorio en la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria; e investigar las responsabilidades en que incurren los funcionarios y empleados públicos, por la tardanza en la emisión del informe de titulación supletoria.

Esta tesis se divide en cinco capítulos; para el efecto, en el primero se hace referencia a la posesión; en el segundo, a la usucapión; en el tercero, se menciona la titulación supletoria; en el cuarto, se indica el municipio; y en el quinto capítulo se presentan las consecuencias jurídicas en la tardanza de la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria.

En esta investigación se utilizarán los métodos, analítico, el cual permitió conocer más del objeto de estudio, con lo cual se puede explicar, hacer analogías, comprender mejor su comportamiento y establecer nuevas teorías; el deductivo, admitió obtener datos generales que evidencien la tardanza de la emisión del informe de titulación supletoria por parte de la municipalidad y los efectos que produce el mismo; inductivo, a través de este se obtuvo información que reflejó la causa en general que conlleva a la emisión tardía del informe de titulación supletoria.

En cuanto a las técnicas empleadas en la presente tesis, se encuentran la bibliográfica, la cual consiste en la consulta de libros, periódicos, revistas y documentos, doctrina y legislación aplicable nacional y extranjera; y la de observación porque se dieron a conocer en la tesis, tres casos por medio de los cuales se pudo comprobar la inobservancia en cuanto al plazo establecido en la Ley de Titulación Supletoria, por lo que se considera esencial realizar más estudios y de esta manera, que las municipalidades, en especial las unidades a cargo de rendir informe de titulación supletoria le den mayor importancia al mismo y por ende cumplan con el plazo que establece la ley y de esta manera cumplir con la celeridad respectiva.



CAPÍTULO I

1. La posesión

Cuando se hace referencia a la posesión, debe tomarse en cuenta que este es el poder de hecho que tiene una persona sobre un bien ya sea mueble o inmueble o en su caso sobre un derecho, es importante tener presente que la posesión es una forma de adquirir una propiedad, el derecho en mención se encuentra regulado en el Código Civil de Guatemala.

1.1. Definición de posesión

La posesión considerada un derecho real similar al dominio y de protección provisoria, dentro de la doctrina y definida como: "Una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que, actúa sobre los mismo como si fuera el titular verdadero"¹.

Tutelándose la situación jurídica, como protección para el sujeto que detenta la cosa, con respecto a los demás, toda vez que realiza actos propios del dominio sobre la cosa, llegándose a considerar de su dominio, asimismo, la posesión es considerada un estado de hecho siendo doctrinariamente el corpus la detentación de la cosa de manera exclusiva y animus el efectuar los actos materiales de uso y goce como propietario.

¹ Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. **Derecho civil II**. Pág.35.



El Código Civil de Guatemala, en el Artículo 602, define a la posesión de la siguiente forma: “Es poseer el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.” Derivado de lo anterior, se debe comprender que siendo un bien toda cosa útil y que puede ser objeto de apropiación; y cosa todo ente corpóreo o incorpóreo sobre el que puede constituirse una relación jurídica; y por facultades del dominio se hace referencia con respecto a la posesión a lo siguiente:

- La facultad de disposición, la que se subdivide a la vez en dos clases: la facultad de disposición *strictu sensu*, la que se refiere a la potestad del propietario de enajenar sin obstáculos ni ninguna naturaleza los bienes sobre los que ejerce su derecho; y la facultad de grabar, siendo está la de imponer una limitación sobre un bien a efecto de garantizar con ello el cumplimiento de una obligación; y
- La facultad de uso y aprovechamiento, siendo el uso la utilización de los bienes de acuerdo con su naturaleza para la satisfacción de las necesidades humanas, y el aprovechamiento el disfrute de los beneficios o frutos que produzca un bien.

Es importante tomar en cuenta que la posesión conlleva a determinados efectos, dentro de estos se hace referencia a que la institución jurídica en mención produce diversos efectos con respecto de la cosa poseído y con el poseer entre ellos están, la protección que recibe el poseedor al tener la cosa, y no sea desposeída de ella, siendo está a través de los medios de protección posesoria, tales como el interdicto de despojo, amparo o tenencia y la acción publiciana.



El poseedor al detentar la cosa esta le otorga la presunción de propietario de la cosa y realizar actor que lo consideren dueño de la misma, busca obtener el poseedor el pleno dominio de la cosa mediante la adquisición de la propiedad, al darse la prescripción positiva, conocida doctrinariamente como prescripción adquisitiva, forma en la cual se adquiere la propiedad mediante el transcurso de determinado tiempo y cumpliendo esta con los requisitos establecidos en ley.

1.2. Elementos

La doctrina tradicional romana establece para la posesión dos elementos fundamentales para que esta se realice, por la cual un sujeto obtiene la posesión, y es considerado poseer de la misma, y al faltar alguna de ellas, no se le consideraría poseedor, estableciéndose por distintas teorías mayor importancia a dos elementos en específico, siendo estos:

- Elemento material o corpus: para el efecto se hace referencia a lo siguiente: "Consiste en el poder físico de la cosa, su tenencia, en suma, la relación directa entre el poseedor y el bien poseído." ² Considerada una detención de una cosa bajo el poder de un sujeto, que tiene la transformación, el uso y goce de la cosa, a través de un conjunto de hechos que ejecuta sobre ella, no siendo necesario que los actos de goce sean realizados de forma personal por el sujeto, pudiéndose adquirir por medio de representación, la cual será ejercida a nombre del sujeto que detenta la cosa.

² Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 207.



El Código Civil de Guatemala, en el Artículo 613 regula lo siguiente: “No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia, en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido”. A lo cual un sujeto no puede obtener la posesión de la cosa mediante una relación de dependencia.

- Elemento intencional o animus: con respecto a este se indica: “La voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario.”³ Es la intención por parte del sujeto de comportarse como si fuera propietario de la cosa, con el ánimo de conservarla y preservarla para sí mismo, es decir, que tener la voluntad y preservar la cosa como de su dominio.

Como se puede establecer, son dos los elementos esenciales en la posesión, los mismos conllevan a establecer, en primer lugar, la parte objetiva que es contar con el poder físico que tiene una persona sobre una cosa; el segundo, es decir, el animus, es de carácter subjetivo, el mismo consiste en la voluntad que tiene una persona de poseer la cosa.

1.3. Naturaleza jurídica

Con respecto a la posesión, en época romana, no se logró distinguir si la misma era un hecho o derecho, razón por la cual se analizó la naturaleza jurídica de la misma, y fue por medio de dos teorías que se trató de dar respuesta a la interrogante, para el efecto,

³ Valverde y Valverde, Calixto. **Op. Cit.** Pág. 207.



a continuación, se estudian de forma breve los elementos materiales e intencionales de
está siendo estas:

- Teoría subjetiva o clásica: establece que la posesión está integrada por la tenencia de la cosa y el comportamiento que se ejerce sobre la cosa como propietario, con el ánimo de conservarla para él, considerando al elemento animus de carácter fundamental y de mayor importancia, toda vez que es el que le da origen a la posesión, en la que el sujeto debe comportarse como propietario al tener la cosa.

En esta teoría se demuestra que ninguna persona está capacitada a legalmente a hacerse justicia, por tal razón lo primero que deben realizar las partes interesadas es apersonarse a las autoridades correspondientes, aunque, a quien se le dará la primera protección es al usurpador.

- Teoría objetiva o moderna: "El principio general es considerar propietario a quien está poseyendo. De ahí que la ley protege al poseedor, a sabiendas de que en algunas cosas puede por lo menos temporalmente proteger al usurpador."⁴

La teoría en mención se opone a la teoría subjetiva, toda vez que el elemento animus no tiene el carácter fundamental, ya que existe la posesión siempre que se tenga en poder la cosa, dándole mayor importancia al elemento material, considerando al elemento subjetivo que esta inherente a la posesión, quedando supeditado. Esta

⁴ Aguirre Godoy, Mario. **Repertorio de jurisprudencia**. Pág. 144.



teoría es la que acepta la legislación guatemalteca al considerar que el poseedor es quien ejercita todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, sobre la cosa.

1.4. Clasificación

La legislación guatemalteca contempla a la posesión dentro de su ordenamiento jurídico, al regular en el Libro II, del Título II, Capítulo VII, de los Artículos 612 al 641 del Código Civil de Guatemala a la posesión como un medio de adquirir la propiedad. Doctrinariamente se ha dado varias clasificaciones con respecto a la posesión, atendiendo a la forma en que se obtiene la misma, siendo entre las más importantes las que se describen a continuación, mismas que contempla la normativa civil vigente en el país.

- Posesión natural: “Es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona.”⁵ siendo la posesión natural la tenencia simple de una cosa o el disfrute de un derecho, por un sujeto.
- Posesión civil: es la misma tenencia o disfrute que se encuentra entrelazada, con la intención de hacer la cosa propia, estableciendo el Código Civil de Guatemala en el Artículo 616 que: “Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige

⁵ Matta Consuegra, Daniel. **Análisis doctrinario legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala.** Pág. 350.



por las mismas disposiciones que regulan las de las cosas corporales. De conformidad con lo citado, se debe comprender que en esta clase de posesión debe existir la intención del poseedor de querer una propiedad.

- Posesión en nombre propio y ajeno: es aquella que ejerce el sujeto que tiene en su poder el bien o el derecho; y posesión por otro la que se ejerce en nombre de otro si ser el sujeto que tiene en su poder el bien o el derecho.
- Posesión de buena y mala fe: la primera, es aquella que existe cuando el sujeto que recibe la cosa ha creído desde el momento que la recibe el sujeto que se la transmite es de su dominio y por lo tanto puede transmitírselo, a lo que el Código Civil de Guatemala regula en el 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”.

En cuanto a la segunda, es decir, posesión de mala fe, es aquella cuando el sujeto, al entrar u obtener la posesión de la cosa la obtiene sin ningún título, que lo acredite para poseer a lo cual el Artículo 628 del Código Civil guatemalteco regula que: “Es poseer de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho”.

- Posesión inmediata y mediata: la posesión inmediata es aquella que deviene cuando se es poseedor de forma temporal, es decir, se ha obtenido la posesión en virtud de



una autorización por un lapso corto de tiempo; la mediata, es aquella que tiene el sujeto para dar la posesión temporal, que una vez transcurrido el tiempo vuelve a él, para lo cual el Código Civil de Guatemala regula en el Artículo 613 lo siguiente: “Es poseer temporal en virtud de un derecho es poseedor inmediato, correspondiéndole a la posesión mediata a quien le confirió tal derecho”.

- Posesión continua y discontinua: posesión continua, “Existe cuando no hay abandono ni desamparo de la posesión.”⁶ Derivado de lo anterior, se indica que, es aquella en la que el sujeto mantiene ejerciendo sobre un bien sin interrupción las facultades inherentes al dominio, sin que exista interrupción alguna.

En cuanto a la posesión discontinua, es aquella en la que el sujeto interrumpe o abandona el ejercicio de las facultades inherentes al dominio sobre la cosa. Encontrase regulada en el Código Civil guatemalteco en el Artículo 630 al establecer que: “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”, observándose así el elemento animus de la posesión en la legislación guatemalteca.

- Posesión pacífica y violenta: la pacífica aquella donde no existen actos de violencia, coacción moral o material para detentar la posesión; en cuanto a la posesión violenta, esta se encuentra regulada en el Artículo 631 del Código Civil guatemalteco de la

⁶ Matta Consuegra, Daniel. **Op. Cit.** Pág. 356.



manera siguiente: “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.” Derivado de lo anterior, se indica, es la que se adquiere mediante la fuerza, amenazas, coacción para detentar la cosa.

- Posesión pública y clandestina: el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 632 regula: “Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, a la que se ejerce ocultándose a los que tienen derecho para oponerse a ella.”

En cuanto a la posesión pública se indica que, es aquella en la forma de obtención de la cosa, es conocida por todos, por lo que desde el momento que la obtiene, ejerce alguna o todas las facultades de dominio; en cuanto a la segunda, es la que se esconde ante la vista de todos, encubriendo la obtención de la cosa, ya que existen sujetos que pueden oponerse a su obtención.

- Posesión registrada y no registrada: la posesión registrada es: “La registrada cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme lo dispuesto en la ley de la materia.”⁷ la que se refiere a la posesión de los bienes inmuebles, en la que dicha posesión ha sido inscrita en el Registro General de la Propiedad, en virtud de un título inscribible que se ha dado mediante la aprobación de un proceso de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria.

⁷ Matta Consuegra, Daniel. **Op. Cit.** Pág. 357.



En cuanto a la posesión no registrada, el Código Civil de Guatemala regula en el Artículo 637, en el primer párrafo, lo siguiente: “La posesión registrada de un bien inmueble, una vez consumado el término de 10 años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y pueden oponerse a cualquier otra inscripción de propiedad relativa al mismo.” De lo expuesto, se indica que, es aquella que carece de inscripción en el Registro General de la Propiedad, por carecer de un título inscribible.

1.5. Medios de protección de la posesión

La legislación guatemalteca contempla dos instituciones como medios o formas de protección de la posesión siendo estas los interdictos y la acción republicana, en el entendido que los interdictos tienen por objeto, retener y recobrar la posesión aplicándose únicamente sobre bienes inmuebles, y sin llegar a afectar la propiedad en sí, ni la posesión definitiva, ni resolver cosas de la propiedad, para lo cual el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco regula en el libro II, título III, capítulo VI, tanto en la sección segunda al amparo de posesión o de tenencia como en la sección tercera al interdicto de despojo regula:

- El interdicto de despojo: el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, en el Artículo 255 regula: “Procedencia del interdicto de despojo. El que tenga la posesión o la tenencia de un bien inmueble o de un derecho real, que fuere desposeído, con fuerza o sin ella, sin haber sido citado, oído y vencido en juicio, puede pedir la



restitución ante el juez respectivo, exponiendo el hecho del despojo, posesión y el nombre del despojador; y ofrecerá la prueba de los extremos de haber poseído y dejado de poseer.”

Llamado doctrinalmente como interdicto de recobrar, el cual consiste en un juicio de carácter sumario, que busca reintegrar y restablecer de forma inmediata la posesión del bien inmueble, del cual ha sido desposeído de forma violenta o clandestina el poseedor mediante la autoridad judicial.

- El interdicto de Amparo o tenencia: el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, contempla en el Artículo 253 lo siguiente: “Legitimación para demandar. Procede este interdicto cuando el que se halla en posesión o tenencia de un bien inmueble es perturbado en ella, por actos que pongan de manifiesto la intención de despojarlo. El depositario, el administrador o cualquier persona que poseyere a nombre de otro, puede pedir también que se le ampare en la tenencia o posesión.” Conocido también con el nombre de interdicto de retener, consistente en un juicio de carácter sumario que busca proteger la posesión del poseedor que está siendo perturbado de ella y no ser así desposeído ella.
- Acción publiciana: es una acción jurídica que tiene su origen en el derecho romano no contemplada dentro de la legislación civil guatemalteca, esta es una acción por medio de la una persona puede reivindicar ante un juez la posesión de una cosa aun así no pueda demostrar la titularidad de la propiedad para el efecto se indica que:



“Compete al que pierde lo poseído con buena fe, sin haberlo prescrito todavía, contra cualquiera que tenga tales cosas o bienes, salvo su verdadero dueño.”⁸ Acción jurídica que en el derecho moderno se encuentra en un estado incierto, ya que la propiedad no se da por categorías, es decir en grados de propiedad dentro del dominio.

1.6. Vicios de la posesión

Son circunstancias en la que el poseer de la cosa, no llega a obtener la propiedad, toda vez que dichas circunstancias no permiten adquirir el dominio de la cosa por medio de la prescripción positiva, ya que le hacen perder su eficacia jurídica a la posesión, siendo tales circunstancias las siguientes:

- Mala fe: en lo que respecta al vicio en mención se hace referencia a lo siguiente: “Es preciso dar de lado a dos términos de esta enumeración que son ininterrumpida y la exigencia de que la posesión sea a título de propietario. El primer requisito hace referencia a la teoría de la prescripción y no a la de la posesión (casi siempre que la prescripción se interrumpe es que se ha pedido la posesión).”⁹

Consiste en el hecho de ingresar en posesión, sin obtener título alguno o teniendo se sabe que de quien recibió la posesión no era dueña de ella, por lo que no podía ser

⁸ Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. **Op. Cit.** Pág.41

⁹ Zorrilla Ruiz, Manuel. **Manual de derecho civil.** Pág. 364.



trasmitida, dándole la legislación una responsabilidad al sujeto que adquirió la posesión de mala fe.

- Clandestinidad: en cuanto a los vicios de la posesión, es de interés tomar en cuenta que el corpus se ha encubierto a quienes tengan interés en la usucapión, es por ello que la posesión adolece de clandestinidad y, razón por la cual se hace imponible frente a aquellos, quedando privada de virtualidad para fundar la prescripción de su perjuicio. Es la circunstancia en la que el poseer de una cosa no disfruta de manera pública su posesión, busca esconderla del conocimiento de la colectividad, siendo el vicio de clandestinidad el hecho que el poseer esconde la posesión porque conoce o sabe que ha obtenido la posesión con vicio y la puede perder.
- Discontinuidad: dentro de los acaecimientos repetidos están aptos para constituir posesión, si bien no es necesario un ininterrumpido contacto en la cosa, debiendo tenerse en cuenta la pauta marcada por el uso, este es un vicio de la posesión que consiste en que el poseedor de la cosa, deserta de lo poseído de forma voluntaria, realizando actos que demuestren su desinterés a la misma, dando así un plazo para que exista la discontinuidad, siendo que si el poseedor vuelve a recobrar la cosa poseída antes de cumplir el año y no ha manifestado expresamente que ya no continuara con la misma, esta sigue estando en su posesión.
- Violencia: con respecto a este vicio, se indica que es la obtención de la posesión mediante el desapoderamiento de la cosa, por la propia mano del sujeto, o por orden



de este, no amparada judicialmente, es decir, entendiéndose que la fuerza es aquella que se ejercita por las vías de hecho y la coacción ya sea moral o material como aquella que se realiza en contra de una persona, para que esta en contra de su voluntad, deje la cosa que está poseyendo.

En el presente capítulo, se hizo referencia a la posesión como una forma de adquirir la propiedad, para lo cual se presentaron aspectos generales de la misma, tomando en cuenta la doctrina, así como lo regulado en el Código Civil y Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, esto con la finalidad de ampliar los conocimientos y comprender lo relativo al tema objeto de estudio.



CAPÍTULO II

2. Usucapión

Modo originario de adquirir la propiedad, llamado también prescripción positiva o adquisitiva, en la que el sujeto que detenta un bien inmueble, mediante el transcurso de determinado tiempo y bajo el cumplimiento de determinadas condiciones o estipulaciones en ley adquiere la propiedad de lo poseído.

La legislación Civil guatemalteca contempla la usucapión en el Artículo 620 del Código Civil, al regular las condiciones para la usucapión, estableciendo que: “Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley”. Como se puede determinar la buena fe, es esencial para la realización de la usucapión.

2.1. Antecedentes históricos

La usucapión tiene sus orígenes en dos figuras del derecho romano, donde se le dio el nombre de *usucapio*, la cual se dio en el *ius civile*, dentro del dominio quiritarario y la *praescriptio* que se dio en el *ius gentium*, y fue aplicada en los terrenos provinciales, las cuales fueron unidas por Justiniano. Los orígenes de la usucapión se han dado como una forma de dar certeza a la adquisición de una cosa toda vez, que el que ha transmitido el dominio de una cosa, debió tener en un momento dado un título, que lo acreditara como



dueño de la misma, es allí donde interviene la prescripción, cada vez que el transcurso del tiempo por medio de la posesión es lo que permite dar origen al título, para que este pueda ser transmitido.

En tiempos anteriores, se consideró que, dentro de los efectos de la usucapión, se encontraban los siguientes: "a) Cumplida, el anterior propietario pierde su derecho. b) Borra el vicio de la adquisición, haciendo propietario quiritario al que antes solo poseía, pero adquiere la cosa con sus gravámenes. c) Consolida el justo título que sirvió de base a la posesión, se considera que trae causa de aquel que le ha enterado la cosa."¹⁰

Derivado de lo anterior, se puede establecer la existencia de tres formas para la adquisición de la propiedad, sin embargo, no era necesario que se cumplieran las tres, pues con el hecho que existiera una sola se podía llevar a cabo usucapión; lo único que se verificara es que dicha acción no tuviera alguna de las prohibiciones como, que fueran propiedades del fisco que los muebles fueran robados, entre otros.

2.2. Naturaleza jurídica

La usucapión busca establecer seguridad al derecho del poseedor al detentar el bien, mediante el transcurso del tiempo, adquiriendo el título de dueño sobre la bien, cumpliendo con los requisitos establecidos en la ley, ya que el poseedor tiene la presunción de la propiedad mientras no se pruebe lo contrario.

¹⁰ Bravo González, Agustín y Bialostosky, Sara. **Compendio de derecho romano**. Pág. 79.

Considerándose una institución necesaria para mantener la seguridad de un derecho en cuanto que, mediante el transcurso del tiempo, le permite adquirir al poseedor el dominio, con lo cual se obtiene certeza y seguridad de lo poseído y le permite al poseedor ejercer el pleno dominio de la cosa y ejercer todas las facultades inherentes al mismo.

2.3. Presupuestos

La legislación civil guatemalteca establece una serie de presupuestos para que la posesión produzca el dominio mediante el transcurso del tiempo, siendo estos:

- Justo título: es el suceso mediante el cual una cosa ingresa legalmente al patrimonio de una persona; a lo cual el Código Civil guatemalteco 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”. Careciendo el título de inscripción en el Registro General de la Propiedad, debiendo de ser el título justo que no tenga vicio de persona y de cosas, traslativo de dominio, con existencia real, válido y sujeto a ser probado.
- Buena fe: considerado como el: “Convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que éste es verdadero, lícito y justo.”¹¹ El concepto de buena fe tiene mayor importancia en los contratos con derechos reales, siendo que la buena fe es en un contexto de sugestión en que se encuentra un sujeto con respecto a la legalidad

¹¹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Pág. 133.



de los derechos que ejerce, sobre una cosa; al respecto la legislación guatemalteca en el Artículo 622 establece que: “La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podría transmitirla.” Siendo que el poseedor confía de que la cosa que le ha sido transmitida era legítimo dueño de ella, por lo tanto, podía transmitírsela, ignorando si la cosa poseída tiene algún vicio que la impida ser transferida.

La legislación guatemalteca establece una presunción de buena fe al regular en el Artículo 623 del Código Civil que: “La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado a juicio”; dándole así al poseer la tenencia de la cosa de buena fe, durante la posee, presumiéndola que la tiene, a la vista de todos, estableciendo que desde el momento que llegue a existir una reclamación de lo poseído, no se puede invocar la buena fe, ya que su derecho se encuentra en discusión ante la autoridad competente, terminando la posesión de buena al tener el conocimiento del juicio y ser citado a juicio.

- Continua: consiste en que el poseedor de la cosa no deserte de lo poseído de forma voluntaria, y no realice actos que lleguen a demostrar su desinterés a la misma, no debiendo ser interrumpida la posesión de la cosa o desampara por más de un año o que antes exprese o tácitamente manifieste su intención de no conservar la cosa para sí mismo, lo que provoca la interrupción de la prescripción, inutilizándose así el tiempo que lo poseyó como poseedor.

- Pública: es la circunstancia en la que el poseedor puede dar a conocer, a su entorno que posee la cosa, disfrutar libremente de ella, donde la colectividad tiene el conocimiento que él es el poseedor de la cosa, y ejerce actos de dueño sobre ella, la que no se oculta en su ejercicio, y que por tal razón alega legitimidad de principio en caso de no ser objetada, opuesto a la posesión clandestina.
- Pacífica: obtención de la posesión que se obtiene sin violencia, aquella que no es objeto de perturbación, es la que se ha transmitido por medio de un título legal, que le permite transmitirla sin que se haya dado un desapoderamiento de la cosa, por algún sujeto, en el entendido que ha existido un acuerdo voluntario de transmitir la cosa, sin ninguna clase de presión, es decir, no existiendo coacción moral o material para obtener la posesión.
- Plazo: es el tiempo que establece la ley para que el poseedor que detenta la cosa, pueda mediante forma judicial iniciar el registro de la posesión cumpliendo con los requisitos regulados en ley a lo que la legislación guatemalteca establece en el Artículo 633 del Código Civil que: “..Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por 10 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.”

La legislación civil guatemalteca contempla a la usucapión dentro de su ordenamiento jurídico, al encontrarse regulando en el libro II, del título II, del capítulo VIII,

específicamente de los Artículos 642 al 654 del Código Civil, del Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala; considerado como un modo originario de adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, al establecer en el Artículo 642 la propiedad se puede adquirir por la usucapión.

2.4. Elementos

La usucapión se localiza en la posesión, debiendo llenar esta una serie de requisitos, los cuales ayudan a que la prescripción adquisitiva no albergue una simulación; pues ante todo se debe tomar en consideración lo establecido en el Código Civil de Guatemala siendo necesario para el efecto, presentar lo relativo a los elementos de la usucapión de la manera siguiente:

- Elemento personal: son aquellos relativos a la capacidad de las personas, siendo el poseedor, quien a través de la usucapión o prescripción adquisitiva adquiere el dominio de la cosa, por medio de la tramitación de un proceso de carácter judicial, en el que el poseer que detenta un derecho busca que se le declare de forma judicial ante un órgano jurisdiccional competente.
- Elemento real: idoneidad con la cual cuentan las cosas, a lo cual la legislación guatemalteca en el Artículo 643 del Código Civil establece: “Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.” Es decir, las personas pueden optar a esta modalidad de la propiedad, siempre y cuando realicen



el trámite de conformidad con lo que establece la ley de la materia, es decir, que se realice bajo la respectiva legalidad.

- Elementos formal: requisitos que se deben cumplir dentro de la posesión para que se pueda dar la usucapión siendo, el ánimo, plazo y el justo título, sin lo cual no se daría la posesión de la cosa, ya que el poseer tiene que tener el ánimo de conservar la cosa para él, haberla obtenido del que se la trasmite, con un título que aunque carezca de inscripción en el Registro General de la Propiedad, y que tenga la disponibilidad de transmitirlo, y así el poseedor con el transcurso del tiempo y ante autoridad judicial, logre adquirir el dominio de la cosa, por medio de la prescripción adquisitiva o positiva.

2.5. Prescripción

Instituto jurídico, por medio del cual se adquiere un derecho o libera una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, ya sea para bienes muebles o inmuebles. La legislación civil guatemalteca establece preceptos jurídicos con respecto a la prescripción positiva en la adquisición de bienes inmuebles y muebles, dándole una gran importancia al título con que se acredita el derecho, al establecer en el Artículo 649: “El que alega la prescripción, debe probar la existencia del título en que funda su derecho”. Siendo que la prescripción no vale sin título al cual pueda computársele un lapso, y así pueda la prescripción producir el dominio sobre la cosa adquirida, a lo que el Artículo 650 del Código Civil guatemalteco establece como efectos de la prescripción: “La prescripción



una vez perfeccionada, produce el dominio de la cosa adquirida, y con la acción que nace de él, puede reivindicarse de cualquier poseedor y utilizarse como acción o excepción del usucapiente.”

Otorgándole un derecho al poseedor al adquirir el dominio, de la cosa poseída, a lo cual el Código Civil guatemalteco establece un plazo para adquirir el dominio sobre bienes tanto para los bienes inmuebles, muebles y semovientes en el Artículo 651 al regular que: “Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de 10 años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.”

2.5.1. Prescripción positiva

Es la prescripción también conocida con el nombre de adquisitiva o usucapión, denominada así porque sirve para adquirir un derecho, al producir el efecto jurídico de adquirir el dominio, siendo por ello un modo de adquirir la propiedad, es una forma de adquirir el dominio mediante el transcurso de determinado tiempo, los aspectos antes indicados que se encuentran regulados en el Código Civil de Guatemala, para el efecto, se hará énfasis a la división existente en cuanto a la prescripción positiva, siendo esta tanto ordinaria como extraordinaria.

Al hacer referencia a la prescripción ordinaria, se indica que es aquella en la cual la posesión para transformarse en propiedad no solo necesita del tiempo, sino de otros



elementos: un título, la misma posesión, la buena fe, etc; en cuanto a la extraordinaria, se hace mención de que es aquella que con solo el transcurso del tiempo es suficiente para adquirir el derecho real de propiedad.

2.5.2. Prescripción negativa

La prescripción negativa conocida como prescripción liberatoria, porque mediante ella se impide o imposibilita el ejercicio de la acción, para exigir o reclamar el cumplimiento de una obligación, es así mismo una forma de liberar una obligación mediante el transcurso del tiempo, está se encuentra contemplada dentro de la legislación guatemalteca en el Artículo 1501 del Código Civil en el cual establece: “La prescripción extintiva, negativa o liberatoria, ejercitada como acción o excepción por el deudor, extingue la obligación. La prescripción de la obligación principal produce la prescripción de la obligación accesoria”. A lo que la legislación guatemalteca profundiza al prescribir juntamente la obligación accesoria.

2.5.3. Cosas que prescriben

La legislación civil guatemalteca establece como cosas prescriptibles las reguladas en el Artículo 643 del Código Civil al indicar que: “Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.” siendo estas las *res in commercium*, es decir, aquellas que se encuentran dentro del comercio, las que no están excluidas del mismo por su naturaleza, o porque la propia ley dispone que no estén, ya sea porque



expresamente la ley prohíba su comercio o porque no pueden ser poseídas por ninguna persona.

En contraposición a los bienes que se encuentran dentro del comercio, se encuentran los llamados *res extra commercium*, bienes fuera del comercio, aquellos que no pueden ser objeto de comercio, ya que la propia ley los prohíbe, encontrándose estos regulados en el Código Civil guatemalteco en el Artículo 444 el cual establece que: “Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular”; Siendo que el dominio por prescripción de bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos se adquiere por el transcurso de 10 años y de los muebles y semovientes por dos años, para lo cual deberán cumplir con los presupuestos establecidos por la ley para la obtención de los mismos por prescripción.

2.5.4. Casos en que no corre la prescripción

Son todas aquellas condiciones o estipulaciones establecidas por la ley, en las que la prescripción adquisitiva se ve afectada o perturbada, al no tomarse el tiempo en la que el poseedor detenta la cosa para él, no pudiendo el poseer aplicar ese tiempo para la obtención del dominio de la cosa, ya que la misma fue obtenida de forma ilegal o no permitida por la ley, para ello la misma disposición legal establece los requisitos a cumplir así como el plazo que la persona interesada debe cumplir a cabalidad para que la prescripción sea legal.



El Código Civil guatemalteco establece como casos en que no corre la prescripción los regulados en el Artículo 652 “No corre la prescripción 1º Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados; 2º Entre padres e hijos, durante la patria potestad; 3º Entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela; 4º Entre los consortes; 5º Entre copropietarios, mientras dure la indivisión.”

2.5.5. Interrupción en la prescripción

Esta se da cuando el plazo de la prescripción se encuentra transcurriendo y se ve interrumpido, por la voluntad de poseedor o por una causa externa a la voluntad de este, siendo esta mediante una orden de autoridad judicial, con lo cual se busca inutilizar el tiempo corrido antes de la interrupción.

Con respecto a la interrupción de la prescripción la legislación guatemalteca regula en el Artículo 653 del Código Civil que la prescripción de interrumpe por: “1º Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho, durante un año; 2º Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o del acto judicial se declare nulo, y 3º Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.”



Como se dio a conocer en la presente tesis, la usucapión se encuentra establecida en la normativa civil guatemalteca, derivado de ello, los interesados deben conocer en qué momento se lleva a cabo la misma y cuando existe prohibición al momento de querer iniciar un trámite, esto se debe tomar en consideración para no realizar un trámite que pueda ser rechazado por las autoridades competentes.

En el presente capítulo, se hizo referencia a los aspectos generales de la usucapión como un modo de adquirir la propiedad esto con la finalidad de dar a conocer la importancia de este, así como los plazos que se encuentran establecidos en el Código Civil de Guatemala, y establecer la importancia de conocer los requisitos que se deben cumplir por los interesados y los cuales deben verificar los funcionarios y servidores públicos al momento de atender un trámite en la materia.



CAPÍTULO III

3. Titulación supletoria

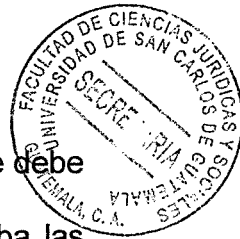
La titulación supletoria es el procedimiento judicial legalmente establecido, a través del cual el poseedor de un bien inmueble, que carece de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, puede inscribir legamente sus derechos posesorios, derechos que al ser inscritos permiten al poseedor mediante el transcurso del tiempo y con las condiciones establecidas en la ley obtener el dominio del bien inmueble.

3.1. Título supletorio

Es un término utilizado en el derecho civil, que se emplea para describir el documento que concede o extiende la autoridad judicial competente para asegurar el derecho de propiedad, en los casos cuando el derecho de propiedad no esté protegido, es decir, no esté inscrito en el Registro General de la Propiedad.

La doctrina jurídica considera que: “El título supletorio es el mecanismo que utiliza el propietario de un inmueble no inscrito que carece de documentos escritos comprobadores del dominio, en consecuencia, requiere de un título subsidiario que reemplace lo que no tiene, ya sea porque nunca lo tuvo, o porque se le extraviaron aquellos instrumentos que contenían los actos adquisitivos.”¹²

¹² González Barrón, Gunther. **Derecho urbanístico**. Pág. 994.



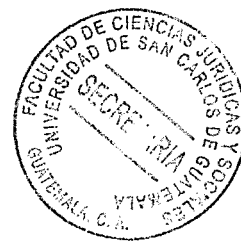
Siendo que la denominación de título supletorio, en la legislación guatemalteca, se debe a que la declaración que realiza el juez competente al dictar el auto que aprueba las diligencias voluntarias de titulación supletoria, suple la ausencia del título que carecía de inscripción en el Registro General de la propiedad.

3.2. Naturaleza Jurídica del trámite de titulación supletoria

Con respecto a la naturaleza jurídica del trámite objeto de análisis, es preciso hacer referencia a lo siguiente: “Tienen naturaleza de voluntarias, regidas por las disposiciones de la ley específicamente creada para esa materia, ya que no se adapta a la regulación de la jurisdicción voluntaria propiamente dicha. En conclusión, constituye diligencias de naturaleza voluntaria, pero no en el sentido o estricto del vocablo como procedimiento, sino en cuanto al libre actuar del hombre ante el órgano jurisdiccional que habrá de conocer las mismas.”¹³

El procedimiento de titulación supletoria se considera de naturaleza voluntaria, toda vez que es el poseer de un bien inmueble que carezca de inscripción en el Registro de la Propiedad, es quien decide iniciar las diligencias voluntarias del mismo, quien proba durante la tramitación de las mismas, la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo de tiempo, siendo que al existir litigio las diligencias de titulación supletoria se suspenden y se acude a la vía ordinaria dejando de ser voluntaria.

¹³ Orellana Alfonso Rafael. **La usucapión y su regulación legal en Guatemala**. Pág. 39.



3.3. Clasificación

El procedimiento de titulación doctrinariamente se clasifica en titulación ordinaria y titulación supletoria.

- Titulación ordinaria: en lo que respecta a esta clasificación se hace referencia a lo siguiente: “Es el documento o serie de documentos en que se funda la propiedad inscrita o inscribible en el registro, u otro derecho real, los documentos han de ser públicos, y especialmente notariales, para servir de titulación ordinaria.”¹⁴

Derivado de lo anterior, se indica que la titulación ordinaria, es la constituida por el título, es decir, es el documento que es inscribible por sí mismo, producido por actos que constituyen inscripción.

- Titulación supletoria: en cuanto a este tema se hace referencia a lo siguiente: “Es un trámite judicial que permite obtener registro formal y, por lo tanto, obtener derecho de propiedad, de un inmueble si este carece de ello. Para poder llevar a cabo este registro es necesario mantener un proceso de titulación supletoria en el cual demuestre que el inmueble ha sido poseído de buena fe por un periodo de por lo menos 10 años.”¹⁵ considerada un procedimiento judicial establecido por la ley, que busca que el legítimo poseedor de un bien inmueble, que posea un título que no esté

¹⁴ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 240.

¹⁵ Centro de Investigaciones Económicas Nacionales. **Derechos de propiedad inmueble en Guatemala**. Pág. 131.



inscrito en el Registro General de la Propiedad, ya que posee alguna circunstancia que lo hace ineficaz para poder ser inscrito de forma ordinaria, pueda ser inscrito, y el poseedor pueda adquirir el dominio por el transcurso del tiempo.

3.4. Ley de titulación supletoria

Interesante señalar con respecto al tema objeto de análisis, lo siguiente: “Bajo la Junta Revolucionaria de Gobierno de 1944 y los primeros dos gobiernos de la Revolución, se establecieron en lo económico y financiero los Ministerios de economía y de Trabajo y Previsión Social, una Ley Monetaria, una Ley de Banca Central, una Ley de Bancos; se creó el Banco de Guatemala, la Superintendencia de Bancos y una Junta Monetaria independiente; se promulgó la Ley de Titulación Supletoria, que amparara la posesión de la tierra de quienes la hubieran trabajado por más de 10 años consecutivos, sin respaldo de título de propiedad.”¹⁶

La Ley de Titulación Supletoria es una ley especial, positiva de carácter general, la cual se encuentra vigente a través del Decreto número 49-79 promulgado por el Congreso de la República de Guatemala en fecha 26 de julio del año 1979, siendo esta la que derogó el Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala, el cual fue promulgado en fecha 3 de mayo del año 1946 y sus reformas, asimismo, derogó el Decreto 31-78, del Congreso de la República de Guatemala, ya que estos anteriores decretos habían creado conflictos por la tenencia de la tierra en algunas regiones de Guatemala, debiéndose

¹⁶ Wagner, Regina. *Historia del café en Guatemala*. Pág. 177.

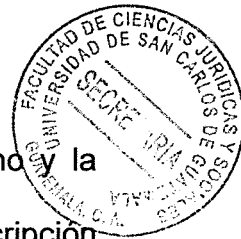


regular adecuadamente los derechos posesorios al emitir una ley que estuviese de acuerdo a la situación del país, y de esta forma terminar con los conflictos.

La Ley de Titulación Supletoria es el medio por el cual el poseedor busca declarar de forma judicial que le asiste un derecho posesorio sobre un bien inmueble, que carece de inscripción en el Registro General de la Propiedad, y este así pueda llegar a ser inscrito, y una vez inscrito el derecho posesorio, el poseedor pueda a través del transcurso del tiempo llegar a adquirir la propiedad propiamente dicha sobre el bien inmueble.

La legislación guatemalteca protege el derecho de propiedad, al establecer en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala que: “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.”

Lo anterior, conlleva a que, el derecho que detenta el poseedor al ejercer sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, sea protegido por el Estado de Guatemala, y al estar contenido dentro del derecho de propiedad, ya que el Código Civil guatemalteco lo contempla en el Artículo 464, al definir a la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Teniendo el poseedor la finalidad de llegar a tener



la propiedad propiamente dicha a través de la declaración judicial del derecho y la adquisición por el transcurso del tiempo al estar inscrito mediante la prescripción adquisitiva.

3.5. Procedimiento de titulación supletoria

El término procedimiento en su sentido amplio se le considera como aquella rama del derecho que tiene por objeto establecer las reglas de organización judicial, así como competencia, y el trámite de los juicios y ejecución de las decisiones de la justicia, lo que constituye el contenido del derecho procesal y de los códigos procesales, encontrándose el procedimiento de titulación supletoria contenido en el Decreto número 49-79, del Congreso de La República de Guatemala; el cual en sentido estricto es el conjunto de actos que tienen como finalidad lograr una solución judicial.

El proceso de titulación supletoria son las diligencias que se desarrollan en la declaración judicial del derecho del poseedor; La ley de Titulación Supletoria de Guatemala complementa el procedimiento, de conformidad con el Artículo 16 que: "En todo lo no dispuesto por la presente ley será aplicable las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil", y la aplicación de La Ley del Organismo Judicial de Guatemala, ya que esta regula las normas generales de aplicación, interpretación e integración del ordenamiento jurídico guatemalteco y por ende que todo el procedimiento de titulación supletoria cumpla con los requisitos establecidos en las disposiciones legales y que en el futuro el interesado no sea perjudicado.



3.5.1. Solicitud

El procedimiento de las diligencias de titulación supletoria en la legislación guatemalteca inicia mediante una solicitud, siendo esta la pretensión o mejor conocida como petición por escrito, que realiza el poseer ante el órgano jurisdiccional con el objeto que se declare de forma judicial el derecho que detenta sobre un bien, derecho que se encuentra protegido en la legislación guatemalteca a través del Artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala al establecer que: “Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad la que está obligada a tramitarla y deberá resolverlas conforme a la ley.”

Derivado de lo anterior, se permite al poseer, el poder acudir a los juzgados a hacer valer su pretensión, al establecer en el Artículo 29 de la Constitución Política de Guatemala que: “Toda persona tiene libre acceso a los tribunales, dependencias y oficinas del Estado, para ejercer acciones y hacer valer sus derechos de conformidad con la ley.” Lo cual determina que a las autoridades correspondientes se les puede realizar la solicitud que sea necesaria siempre y cuando la misma cumpla con los requisitos establecidos en la ley de la materia.

La Ley de Titulación Supletoria guatemalteca vigente establece en el Artículo 1 que: “El poseer de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el juez de Primera Instancia Jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble”; este determina el



órgano jurisdiccional competente para conocer de la solicitud de las diligencias voluntarias de titulación por razón de grado; no estableciendo así la competencia por razón de la materia.

Para determinar cuál es la competencia por razón de materia del proceso de titulación supletoria, hay que partir en definir qué se entiende por competencia, siendo esta: “La aptitud del juez para ejercer su jurisdicción en un caso determinado”¹⁷; asimismo, se hace preciso señalar con respecto al derecho civil, que está contenido en el Código Civil y sus leyes accesorias así como complementarias, encontrándose las instituciones del derecho de posesión y usucapión reguladas en el Código Civil guatemalteco y ser instituciones del derecho civil.

Por lo que se puede deducir y establecer que el órgano jurisdiccional competente para conocer de la solicitud de los procesos de titulación supletoria, en la legislación guatemalteca son los juzgados de Primera Instancia Civil, en la que el poseer de un bien inmueble tiene la potestad de pretender que se le declare el derecho que detenta, al ampararse en el Artículo 51 del Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, al hacer referencia a lo siguiente: “La persona que pretenda hacer efectivo un derecho, o que se le declare que le asiste, puede pedirlo ante los jueces en la forma prescrita en este Código.” Como se tiene conocimiento la normativa citada determina los pasos a seguir al momento que, una persona interesada en iniciar el proceso de titulación supletoria conozca los requisitos a cumplir de conformidad con la ley.

¹⁷ López Mayorga, Leonel Armando. **Introducción al Estudio del Derecho**. Pág.35



La solicitud de titulación supletoria que realiza el poseer debe cumplir con una serie de requisitos regulados el Artículo 5 de la ley de Titulación Supletoria de Guatemala la cual establece cada uno de los aspectos a cumplir, que son: “Además de los requisitos señalados en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria deberá contener declaración del solicitante sobre los siguientes extremos:

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



Asimismo, se debe tomar en cuenta los requisitos establecidos el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, que son esenciales en toda solicitud, considerando que, en la Ley de Titulación Supletoria, prácticamente se hace referencia a los aspectos generales del bien, a diferencia del Código Procesal Civil y Mercantil, que es donde se indica lo referencia al órgano jurisdiccional, así como a los aspectos generales de los interesados.

Por su parte, el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1131, conlleva a tomar en cuenta que el inscrito inicial de diligencias voluntarias de titulación supletoria lleve, además, de los linderos y medidas lineales, los azimuts del bien inmueble que se pretende titular, y se acompañe plano del bien inmueble elaborado por profesional de acuerdo al área.

Además, para las demás solicitudes que se realicen dentro de la tramitación de las diligencias voluntarias, le es aplicable lo preceptuado en el Artículo 62 del Código Procesal Civil y Mercantil, con respecto, a que, si hay solicitudes sobre un mismo asunto, no es necesario que estas tengan los datos de identificación persona a no ser que haya existido algún cambio.

Requisito que encuentra en concordancia con el Artículo 6 de La Ley de Titulación Supletoria Guatemalteca al establecer que: “La primera solicitud de diligencias de titulación supletoria deberá ser firmada por el interesado”. Pero permite que: “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”.

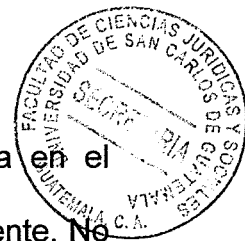


3.5.2. Resolución

Con respecto a la resolución judicial, se considera de importancia hacer referencia a que esta es una decisión que se realiza de un trámite hasta la sentencia definitiva, que dicta un juez o tribunal en causa contenciosa o en expediente de jurisdicción voluntaria; Es de resaltar que la resolución judicial que emite el juez de Primera Instancia Civil es en causa o proceso de jurisdicción voluntaria.

Una vez la solicitud de diligencias voluntarias de titulación supletoria, haya cumplido con los requisitos establecidos en la ley, el juez competente, deberá dar el trámite respectivo al proceso mediante una resolución de carácter judicial, estableciendo la Ley de Titulación Supletoria Guatemalteca en el Artículo 7 los requisitos que la misma debe contener:

- “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 del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindancias 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 que se refiere este Artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el notario.”

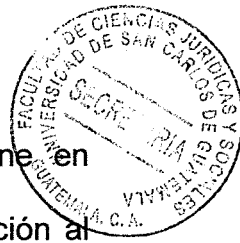
La Ley del Organismo Judicial regula las resoluciones judiciales y las clasifica de conformidad con el Artículo 141 en Decretos, Autos, Sentencias; siendo la resolución que dicta el juez de Primera Instancia Civil, al darle trámite a las diligencias voluntarias de titulación supletoria un decreto ya que esta es una determinación de trámite que inicia la tramitación de proceso. Sin embargo, el Código Procesal Civil y Mercantil establece en el Artículo 27 que: “Los tribunales rechazarán en forma razonada toda solicitud que no llene los requisitos que la ley establece.” Lo que conlleva a determinar que la solicitud no cumple con la ley, la misma será rechazada.

3.5.3. Notificación

Con respecto a la notificación se hace referencia a lo siguiente: “Son el instrumento procesal por medio del cual se hace saber a las partes el contenido de una resolución.”¹⁸

Como se hizo referencia con anterioridad, la Ley de Titulación Supletoria guatemalteca, permitió que se les aplicaran las disposiciones relativas a las notificaciones reguladas en el capítulo III, del Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala.

¹⁸ Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Derecho procesal civil I**. Pág. 111.



Este es el medio de comunicación por el cual el órgano jurisdiccional pone en conocimiento, la tramitación y resolución de las diligencias voluntarias de titulación al poseedor y demás intervinientes, permitiendo declarar su derecho, ya que el Artículo 66 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que se le debe hacer a las partes interesadas que les está afectando sus derecho, para el efecto, la notificación se puede hacer de forma personal, por los estados del tribunal, por el libro de copias, así como por el boletín judicial.

La Ley del Organismo Judicial de Guatemala, con respecto a las notificaciones establece en el Artículo 142bis que: “Las providencias o decretos serán notificados dentro del plazo de un plazo máximo de los dos días siguientes de haberse dictado por el tribunal competente; los autos definitivos se notificarán dentro del plazo máximo de cinco días siguientes de haberse dictado por el tribunal competente. Las sentencias se notificarán dentro de un plazo máximo de 15 días de haberse proferido por el tribunal competente. La infracción de este Artículo hará incurrir en responsabilidad administrativa a los que resulten responsables y se sujetarán a las sanciones que les podrá imponer la Corte Suprema de Justicia.”; aplicables a las diligencias de titulación supletoria, al ser estas normas generales de aplicación al ordenamiento jurídico guatemalteco.

3.5.4. Publicación de edictos

La Ley de Titulación Supletoria guatemalteca regula en el Artículo 7, literal a): “Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecen 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)."

Derivado de lo anterior, se establece que los edictos sean publicados tres veces durante un mes, plazo que ha de computarse de conformidad con la literal c), del Artículo 45, de La Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89, del Congreso de la República de Guatemala, en la que en toda clase de proceso, se observara las reglas siguientes: " c) Los meses y los años se regularán por el número de días que les corresponde según el calendario gregoriano."; y entendiéndose por edicto "Como forma pública de hacer saber, en general o a persona determinada, una resolución judicial, así como también la publicación contenida en los periódicos, para difundir una resolución judicial."¹⁹

3.5.5. Fijación de edictos

Parte de la publicidad que se da en las diligencias voluntarias de titulación supletoria, la legislación guatemalteca establece en la literal b) del Artículo 7 de La Ley de Titulación Supletoria: "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;". Estos edictos se fijan en el juzgado de Primera Instancia Civil, cuando el bien inmueble se localice dentro del mismo Municipio, de no ser así en el juzgado de Paz del Municipio donde se encuentre el bien inmueble que se pretende titular, y además de ponerlo en

¹⁹ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 315.



conocimiento en órganos jurisdiccionales, en la Municipalidad de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble.

3.5.6. Declaración de testigos

Con respecto al testigo se indica: “Es la persona que comunica al juez el conocimiento que se tiene acerca de algún hecho o acto que interesa para la decisión de un proceso.”²⁰ Considerando que al tener conocimientos de hechos que han de probarse dentro de un proceso; así como declaraciones que permitan establecer si el poseer de un bien inmueble lo ha obtenido cumpliendo los requisitos establecidos por la ley para que se le declare su derecho de forma judicial.

Dentro la titulación supletoria se debe proponer y recibir la declaración de dos testigos que han de ser vecinos y propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción municipal donde esté situado el bien inmueble que se pretende titular, dicha proposición debe realizarse el escrito inicial, aplicándose supletoriamente las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil.

3.5.7. Oposición

Si bien las diligencias de titulación supletoria, es un proceso voluntario donde no existe litis, la Ley de Titulación Supletoria guatemalteca establece en el Artículo 9 que: “La

²⁰ González Obregón, Diana. **Manual práctico del juicio oral**. Pág. 189.



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.”

3.5.8. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación

El Artículo 10, de la Ley de Titulación Supletoria establece que: “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 conformidad con el Decreto 27-27, se comprende que es la Procuraduría General de la Nación, la encargada de emitir opinión en asuntos de titulación supletoria.

De conformidad con el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria de Guatemala, se debe comprender con respecto a la oposición que la audiencia que se le confiere a la Procuraduría General de la Nación por ocho días, empezaran a contarse a partir del día siguiente de ser notificados, siendo estos días hábiles. Asimismo, se considera que la opinión de la Procuraduría General de la Nación no es vinculante, al establecerse que con la contestación o sin ella, el juez dictará resolución en la que se aprobará o improbará la Titulación Supletoria.



3.5.9. Auto

Al definir auto, se debe tener presente con respecto a este que es una clase especial de resoluciones judiciales que sirve de intermedio entre la providencia y la sentencia, que resuelve el asunto principal, siendo el que aprueba las diligencias voluntarias de titulación supletoria, declara de forma judicial el derecho de posesión; resolución judicial que además deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 143 de La Ley del Organismo Judicial.

El juez de Primera Instancia Civil, deberá con o sin la contestación de la audiencia que se le confirió a la Procuraduría General de la Nación dictar resolución, la cual aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Estableciendo la Ley de Titulación Supletoria en su Artículo 11, que el auto que resuelve las diligencias voluntarias de titulación supletoria deberá cumplir además de los requisitos establecidas en su ley especial, los establecidos por la Ley del Organismo Judicial.

3.3.10. Certificación

Uno de los requisitos del auto que establece el Artículo 11, literal d) de la Ley de Titulación Supletoria es que una vez sean aprobadas las diligencias voluntarias de titulación supletoria, por el juez de Primera Instancia Civil, se extenderá certificación del auto aprobatorio para que el mismo sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad, orden que deberá constar en el auto.



3.5.11. Avisos registrales

El Artículo 11 literal d) de La Ley de Titulación Supletoria establece que se deberá avisar a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas y la Municipalidad de la jurisdicción del bien inmueble que se tituló, indicando todos los datos de identificación del bien inmueble, a efecto que se lleve el registro, control y fiscalización del Impuesto Único Sobre Inmuebles, mediante la apertura de matrícula catastral y municipal.

3.5.12. Medios de impugnación

La Ley de Titulación Supletoria guatemalteca contempla como medios de impugnación de las resoluciones emanadas dentro de tramitación de las diligencias de titulación supletoria el recurso de apelación, de revisión y de nulidad.

En el presente capítulo se hizo referencia a los aspectos jurídicos relativos a la titulación supletoria, esto con la finalidad de dar a conocer las disposiciones legales que tienen relación con el trámite de la misma, y comprender a profundidad lo relativo a los plazos que deben tomar en cuenta los funcionarios y servidores públicos.



CAPÍTULO IV

4. El municipio

Se debe comprender con respecto al municipio que este es un órgano del Estado el cual tiene como finalidad colaborar en que se cumplan con el bien común, a pesar de contar con autonomía, el mismo tiene a bien velar porque a los habitantes de determinado territorio se cubran sus propias necesidades, cuestión que se logra a través del gobierno municipal.

4.1. Definición

Son varios los aspectos que se deben considerar en cuanto al municipio, para el efecto, este se define de la manera siguiente: “El municipio es una parte fundamental de la organización territorial local, o es una célula democrática que se basa en la elección de sus autoridades y la administración directa de sus recursos e ingresos, con participación de núcleos familiares y poblaciones vecinales. Los municipios urbanos y rurales integran grupos urbanos o rurales, de manera que se concibe un municipio aislado del otro.”²¹

Como se puede dar a conocer, el municipio es de importancia para todo Estado, pues de la buena administración que este tenga, así será el desarrollo de la población en general, por tal razón, en Guatemala, se cuenta con normativa específica sobre el mismo, esto con la finalidad que sus atribuciones se determinen para una sola parte del territorio.

²¹ Castillo González, Jorge Mario. **Derecho administrativo. Teoría general y procesal.** Pág. 249.



4.2. Autonomía municipal

En lo que respecta a la autonomía municipal, se indica: “Del latín autonomía, potestad, que dentro de un Estado tienen los municipios, provincias, regiones u otras entidades, para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios.”²²

De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 253 se hace referencia a los municipios, determinado para el efecto que estos son instituciones autónomas para lo cual tienen tres funciones esenciales que son el elegir a sus propias autoridades, así como obtener y disponer de sus recursos y por ende deben atender los servicios públicos locales.

Por su parte, el Código Municipal en el Artículo 3 hace referencia a la autonomía de la manera siguiente:

“En ejercicio que la autonomía que la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos. Para el cumplimiento de los fines que le son inherentes coordinara sus políticas con las políticas generales del Estado y en su caso, con la política especial del ramo al que

²² Linares López, Luís y Rubén Hidalgo. **Diccionario municipal de Guatemala**. Pág. 38.



corresponda. Ninguna ley o disposición legal podrá contrariar, disminuir y tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República de Guatemala.”

La autonomía municipal, más que todo se encuentra dirigida a los reglamentos y ordenanzas que se puedan dar dentro de cada municipio, pues este del todo hasta la presente fecha no puede ser autónomo, pues en cuanto a su normativa el mismo Código Municipal, fue emitido por el Congreso de la República de Guatemala, y al momento de otras decisiones deben ser consultadas antes de entrar en vigencia, es decir, no puede crearse cualquier disposición legal.

4.3. Organización del municipio

Es la división territorial en la que un municipio se divide para poder ser de una mejor manera administrado, observando lo relativo al urbanismo; el Código Municipal guatemalteco establece en el Artículo 4 un enlistado en el que se encuentran la cabecera municipal, aldea, caserío, paraje, cantón, barrio, zona, colonia, lotificación, parcelamientos urbano o agrario, microrregión, finca, las formas propias de ordenamiento territorial de los pueblos indígenas y las demás formas de ordenamiento territorial definidas localmente al interior del municipio.

Se entiende por organización municipal a la división territorial del municipio, la conformación y elección de sus autoridades y la distribución interna su manejo y



funcionamiento de los servicios que presta a los vecinos. “La organización de la administración municipal es un pilar fundamental del desarrollo de cada nación.”²³

Asimismo, se puede indicar con respecto a la organización del municipio, que son los órganos administrativos que se crean de acuerdo a las necesidades del servicio público municipal. Estas divisiones administrativas se crean dependiendo de su extensión territorial, presupuesto y cantidad de habitantes, creando una pequeña o grande estructura administrativa municipal, siendo esta en departamentos o direcciones.

4.3.1. Concejo Municipal

Para el efecto, se indica, lo siguiente: “La función esencial de estos órganos, consiste en su manifestación de voluntad vertida en la resolución de los asuntos sometidos a su competencia, ya sea en forma discrecional o como consecuencia de leyes, reglamentos, contratos, etc., y surte efectos desde el momento de su promulgación por parte del órgano ejecutivo comunal.”²⁴

Por su parte, la legislación guatemalteca por medio a través del Código Municipal en el Artículo 9 define al Concejo Municipal como un órgano colegiado superior, mismo que tiene potestad sobre la decisión de los asuntos municipales, para lo cual los miembros

²³ Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Manual de derecho administrativo, una perspectiva desde los ordenamientos jurídicos de Guatemala y España.** Pág. 159.

²⁴ Villegas Basavilbaso, Benjamín. **Derecho administrativo.** Pág. 16.



deben ser solidaria y mancomunadamente responsables de los mismos. A la vez, le corresponde ejercer la autonomía del municipio; el mismo se encuentra integrado por el alcalde, los síndicos y los concejales, todos electos directa y popularmente en cada municipio de conformidad con la ley de la materia.

4.3.2. Alcalde municipal

Se concibe por Alcalde “Etimológicamente la voz alcalde proviene del árabe alcalde, que significa el juez o sea el funcionario que tenía atribuciones judiciales y administrativas.”²⁵ En la legislación guatemalteca se entiende por Alcalde al funcionario público, electo por sufragio universal y secreto, por un periodo de cuatro años, pudiendo ser este reelecto, el cual representa a la municipalidad y al municipio, ejercer la representación legal del mismo, encargado de ejecutar y dar seguimiento a las políticas, planes, programas y proyectos autorizados por el Concejo Municipal, donde ejercer la función de Presidente.

De lo señalado, se puede establecer que el alcalde es la máxima autoridad en el municipio y por ende dentro del Código Municipal, se establecen las atribuciones de este, mismas que debe respetar a cabalidad, para ello, cualquier decisión que tome, la debe consultar con el concejo municipal, tomando en cuenta que, de conformidad con la ley el alcalde no puede tomar decisiones por voluntad propia, pues dentro de sus atribuciones se encuentran el consultar con el concejo y este a la vez abalar las decisiones que se puedan tomar el bienestar del municipio.

²⁵ Calderón Maldonado, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo. Parte especial.** Pág. 232.



4.3.3. Concejales

Los concejales, son el máximo apoyo para el alcalde municipal, tomando en consideración que estos tienen a su cargo la administración de asuntos municipales tales como verificar la buena prestación de los servicios públicos, así como ordenación del territorio y dar a conocer la necesidad de construir determinadas obras y promover la participación comunitaria para el mejoramiento del municipio.

Se hace referencia con respecto al concejal, lo siguiente: "Miembro de una corporación municipal. El número de concejales de un Concejo Municipal o una Corporación Municipal es determina de acuerdo con el número de habitantes del respectivo municipio."²⁶; por su parte, el Código Municipal guatemalteco en el Artículo 54 se puede establecer que los Concejales son integrantes del Concejo Municipal, los cuales son miembros del órgano de deliberación y decisión, por lo que tienen la función de sustituir al alcalde, en su orden en caso de ausencia temporal del mismo, con derecho de devengar una remuneración equivalente al sueldo del alcalde cuando lo sustituyan.

4.3.4. Síndicos

Son miembros del Consejo Municipal, que representan a la municipalidad, ante los tribunales de justicia y oficinas administrativas, y en tal concepto, el carácter de mandatarios judiciales, debiendo ser autorizados expresamente por el Concejo Municipal,

²⁶ Linares López, Luis y Rubén Hidalgo. **Op. Cit.** Pág. 66.



y como miembros del órgano de deliberación y de decisión, deberán emitir dictamen en cualquier asunto que el alcalde o el Concejo Municipal requiera, interrogar al alcalde sobre las medidas que hubiese adoptado en uso o extralimitación de sus funciones, y asimismo fiscalizar la función del alcalde y exigir el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones del Concejo Municipal.

En lo que respecta al síndico se indica que este proviene del latín *syndicus*, que proviene del griego *síndicos*, que significa con justicia, el cual era utilizado para designar a la persona encargada de velar por los intereses de un grupo de individuos, y por ende era el elegido por una comunidad o corporación para representar sus intereses.

El Código Municipal guatemalteco establece en el Artículo 43 los requisitos que deberá tener la persona que opte al cargo de síndico municipal, debiendo ser este guatemalteco de origen y vecino inscrito en el distrito municipal, estar en el goce de sus derechos políticos, como saber leer y escribir, mismos requisitos que deberá cumplir la persona que desee ser electo como alcalde y concejal.

4.3.5. Secretario municipal

Funcionario que ejerce la función de secretario tanto del Concejo Municipal, como del alcalde, encargado de elaborar las actas de las sesiones de Concejo y autorizarlas con su firma, certificar las actas y resoluciones del Alcalde o Concejo Municipal, posee voz informativa pero no voto en sesiones y desempeñando cualquier función que le sea



asignada por el Alcalde o Concejo Municipal, por ello es indispensable que su presencia este en todas las reuniones de la materia.

Para el efecto, el Código Municipal en el Artículo 83 hace referencia a los funcionarios municipales, dentro de estos se encuentra el secretario municipal, regulando para el efecto, los requisitos con los cuales se debe cumplir para optar a este cargo: “El Concejo Municipal contará con un secretario, quien la vez, lo será del alcalde. Para ser nombrado secretario se requiere ser guatemalteco de origen, ciudadano en ejercicio de sus derechos políticos y tener aptitud para optar al cargo, de conformidad con el reglamento municipal respectivo.”

De conformidad con la ley de la materia, son varias las atribuciones que tiene el secretario municipal, dentro de estas se encuentran, como ya se hizo mención todo lo relativo a las actas, así como dirigir y ordenar los trabajos de la secretaria, es decir, de los distintos asuntos del alcalde, asimismo, debe archivar las certificaciones de cada sesión y organización, ordenar y mantener el archivo de la municipalidad.

4.3.6. Juzgado de asuntos municipales de tránsito

Órgano municipal administrativo con competencia a razón de materia y territorio, creado de acuerdo a los recursos y necesidades del municipio, encargado de conocer las infracciones a la ley y reglamento de tránsito, a través de un juez nombro por el Concejo Municipal, mismo que podrá removerlo por causa justificada.



La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 259 establece con respecto a los juzgados de Asuntos Municipales lo siguiente: “Para la ejecución de sus ordenanzas y el cumplimiento de sus disposiciones, las municipalidades podrán crear, de conformidad con la ley, su juzgado de asuntos municipales y su cuerpo de políticas de acuerdo con sus recursos y necesidades, los que funcionarán bajo órdenes directas del alcalde.”

Como se ha establecido, el municipio ha tenido varios cambios, dentro de estos se encuentra lo relativo al tránsito, sin embargo, se consideró por parte de normativa constitucional lo relativo a esta clase de juzgados los cuales han sido de apoyo para mantener el orden de la población.

Asimismo, el Código Municipal, contiene una normativa bastante completa en lo relativo a los juzgados de asuntos municipales, dentro de estos se encuentra la creación de los mismos, así como lo relativo a su jurisdicción administrativa, estableciendo para el efecto que esta será solamente en lo relativo a asuntos municipales, también se hace referencia al nombramiento, así como a la remoción y los requisitos que se deben cumplir.

4.3.7. Policía municipal

Órgano municipal de índole civil, creado con recursos municipales, bajo la orden del alcalde, conformado de acuerdo a las necesidades, requerimientos, valores, principios, normas y tradiciones de la comunidad municipal, con el objeto de observar las leyes de



la República de Guatemala y velar por el cumplimiento de los acuerdos, reglamentos, ordenanzas y resoluciones por el Concejo Municipal.

La función esencial de la policía municipal es cumplir y hacer cumplir con lo que establecen las ordenanzas y reglamentos que se han emitido por parte del Concejo Municipal en cuanto a salvaguardar la integridad y derechos de la población, es por ello que en la actualidad esto se han convertido indispensables.

4.4. Alcaldías comunitarias o alcaldías auxiliares

Son entidades representativas de las comunidades de un municipio, con vinculo de relación con el gobierno municipal en la toma de decisiones, reconocido por el Concejo Municipal, de acuerdo a los usos, normas y tradiciones de las comunidades, nombrados por el Alcalde Municipal, con base a la designación o elección que hagan las comunidades de acuerdo a los principios, valores, procedimientos y tradiciones de las mismas, estando para un periodo determinado por la asamblea comunitaria sin exceder del periodo del Concejo Municipal.

Por su parte el Código Municipal de Guatemala determina que son atribuciones del alcalde comunitario o alcalde auxiliar, el promover la organización y la participación tanto sistemática como efectiva de la comunidad en lo relativo a la solución de sus conflictos locales, así como colaborar en la identificación de las necesidades locales, para así darles protección a las misma, a la vez debe cooperar en censos nacionales y municipales,



ejercer y representar por delegación del alcalde a la autoridad municipal, así como velar por el cumplimiento de las ordenanzas, no solo por parte de la población sino también por los funcionarios y empleados municipales.

4.5. Juzgado de asuntos municipales

Órgano de la Municipalidad creado para asegurar el cumplimiento de las ordenanzas, reglamentos y demás disposiciones emitidas por el Concejo Municipal, el cual está a cargo de un juez, que ejerce jurisdicción en todo el ámbito de la circunscripción municipal, competente para conocer, resolver sobre el cumplimiento de las normas que asignan funciones al gobierno municipal, siempre y cuando esta competencia no sea asignada a otra institución o funcionario.

En cuanto a los requisitos con que debe cumplir el juez de asuntos municipales se encuentran el cumplir con los requisitos establecidos en la Ley del Organismo Judicial, en lo concerniente a jueces de paz, dentro de los cuales se encuentran ser guatemalteco de origen, de reconocida honorabilidad, abogado colegiado o estudiante de una de las facultades de derecho de las universidades del país, que hubiere cursado y aprobado los cursos de derecho consuetudinario o administrativo, y procesales del pensum de estudios vigente en ellas, o, en su defecto, haber sido declarado apto, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de la Carrera Judicial para ser juez de paz de los tribunales de justicia; hablar mayoritario del municipio o auxiliarse de un traductor para el ejercicio de sus funciones.



En cuanto a las principales atribuciones que establece el Código Municipal en cuanto a estos juzgados, se encuentran todos aquellos asuntos en que se afecte a las buenas costumbres, ornato o limpieza de la población, así como, cuando una obra nueva causa algún tipo de dato, las posibles infracciones que se puedan causar a la ley, así como a los reglamentos de tránsito entre otros.

El presente capítulo, tuvo a bien dar a conocer aspectos generales del municipio, considerando que este de importancia en la tesis, ya que, las autoridades municipales son las encargas de verificar el buen cumplimiento de las leyes, así como de los reglamentos en cuanto al bienestar de la población en el sentido de verificar que los servicios públicos se cumplan a cabalidad.



CAPÍTULO V

5. Consecuencias jurídicas en la tardanza de la emisión del informe municipal en los procesos de titulación supletoria

En la presente tesis, se ha hecho referencia a varios aspectos relacionados con la titulación supletoria, esto con la finalidad de comprender de una mejor lo relativo a la importancia que tiene el informe municipal en los procesos en dicha materia, sin embargo, pareciera que hasta la presente fecha esto es de desconocimiento, tanto para las personas individuales como para los funcionarios y empleados públicos.

5.1. Aspectos generales del funcionario y empleado público

Son varios los aspectos que se deben tomar en consideración con respecto a las funcionarios y empleados públicos, para el efecto, es preciso tomar en consideración lo siguiente. “El vínculo jurídico-laboral que une al Estado con los particulares que pasan a formar parte del servicio civil desde el momento que inician en el ejercicio del cargo, hasta la entrega del mismo.”²⁷

El ingreso de estos puede ser por elección, democrática y popularmente o en su caso por nombramiento, el cual puede ser discrecional, este se da cuando el superior jerárquico lo elige; condicionado, cuando quedan a la subordinación de una persona; reservado, cuando es necesario un examen; o por contrato.

²⁷ Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Teoría general del derecho administrativo**. Pág. 254.

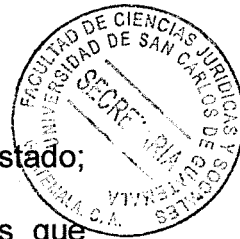


En cuanto a los funcionarios públicos, se indica: “Coordinan y controlan la ejecución de los planes, programas y proyectos de la administración pública. Superiores e intermedios representan al Estado por medio de los órganos de los cuales son titulares, ante otros órganos y entidades del Estado, ante los particulares y ante sus propios subordinados. Son agentes de confianza y pueden ser nombrados o destituidos en cualquier momento, salvo que se trate de funcionarios electos popularmente o que la ley señale que deben ejercer el cargo para determinado periodo.”²⁸

La legislación guatemalteca define en el Artículo 1, literal a) del Reglamento de la Ley de Servicio Civil, que el funcionario público ocupa un cargo o puesto, por el cual ejerce mando, autoridad, competencia legal, representación de carácter oficial a la dependencia o entidad estatal correspondiente.

Asimismo, la Ley de probidad y responsabilidades de funcionarios y empleados públicos, se limita únicamente a enlistar a una serie de funcionarios públicos, dentro de estos se encuentran los dignatarios autoridades, funcionarios y empleados públicos que por elección popular nombramiento, contrato o cualquier otro vínculo; los miembros de juntas directivas, directores, gerentes, administradores y demás personas relacionadas con la recaudación, custodia, administración manejo o inversión de fondos y valores; los directivos y demás de comités, asociaciones y patronatos autorizados conforme la ley para recaudación y manejo de fondos para fines públicos y beneficio social y/o que perciban aportes o donaciones del Estado.

²⁸ Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Op. Cit.** Pág. 255.



Así como los contratistas de obras públicas que inviertan o administren fondos del Estado; los miembros de las juntas directivas, el o los propietarios de las empresas que construyan, produzcan, monten, instalen, mejoren, adiciones, conserven, restauren y administren una obra, bien o servicio público.

En lo que respecta al empleado público, es preciso señalar que son los mejor conocidos como trabajadores o empleados públicos del Estado, hasta servidores, que tienen a su cargo la ejecución de ejecutar la actividad administrativa, quienes realizan tareas intelectuales o manuales; permanecen dentro del servicio civil más tiempo y hacen carrera administrativa.

La legislación guatemalteca define en el Artículo 1, literal b) del Reglamento de la Ley de Servicio Civil, es la persona individual que ocupa un puesto al servicio del Estado en las entidades regidas por la Ley del servicio civil, ya sea por nombramiento o contrato a la vez están obligados a prestar sus servicios.

Las diferencias más marcadas e importantes que se pueden encontrar entre los funcionarios y empleados públicos son que el empleado ante el funcionario público se encuentra subordinado, sujeto a órdenes de su superior; el empleado público es ejecutor de las órdenes del funcionario, este no goza de derecho de antejuicio, como el funcionario público; y el empleado público es nombrado por el funcionario, quien es nombrado por elección popular; lo que se debe tomar en consideración que los dos deben velar por el respeto de los derechos de la población.



5.2. Informe de titulación supletoria

Antes de iniciar con el tema, es preciso, establecer una definición con respecto al informe, para el efecto se indica: “Tiene la característica de rendir a las personas; generalmente el emisor de un texto en una empresa de vigilancia privada es el vigilante, y el receptor es el gerente. Otra característica especial de los informes es que le da la oportunidad al vigilante a mostrarse como conocedor de la seguridad en el área de las regularidad o irregularidades que se encuentran en el servicio, antes, durante y después del mismo.”²⁹

La Legislación guatemalteca establece que la Municipalidad de la jurisdicción donde se encuentre el bien inmueble que el poseedor pretende titular, deberá emitir un informe del bien inmueble a requerimiento del juez de Primera Instancia Civil, al regular en el Artículo 7 literal d) de la Ley de Titulación Supletoria que la municipalidad donde se encuentre el inmueble rinda en el término de quince días el informe respectivo.

Por su parte el Artículo 8 de la Ley de Titulación Supletoria de Guatemala regula que el informe municipal debe cumplir con una serie de requisitos para que se cumpla con la normativa en mención, siendo estos los siguientes:

“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

²⁹ Álvarez Ahumada, Alfredo. **Hablemos de seguridad**. Pág. 131.



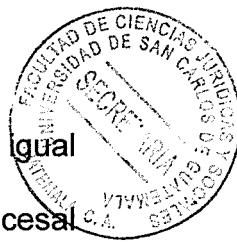
rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde este ubicado;

- b) Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuando 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 causara honorarios, lo firmaran 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 10 a 25 quetzales de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal.”

Al momento de realizar este tipo de informe, que el interesado acompañe a quien tiene a su cargo la realización del informe, pues a pesar, que la ley determina que el encargado es el alcalde en su mayoría a quien se le envía a realizar esta clase de actividades es al síndico.

Luego de haber cumplido con la emisión del informe correspondiente, para evitar la existencia de atrasos lo correcto es que sea el abogado auxiliante quien solicite al secretario municipal el mismo para que el mismo, lo lleve y presente al juzgado



respectivo, pues a este se le debe realizar un memorial, considerando que este al igual todo documento debe cumplir con los lineamientos establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala.

Asimismo, se debe considerar la existencia de un informe por parte del experto mediador, quien puede ser un profesional universitario o empírico, dicho informe tiene la particularidad de no llevar auxilio de abogado y por tanto no debe tener timbre forense, sin embargo, el notario debe autenticar la firma del experto medidor, para que el informe adquiera determinada validez en el trámite que se está llevando a cabo.

En la solicitud del escrito inicial de las diligencias voluntarias de la Ley de Titulación Supletoria guatemalteca, se establece en el Artículo 5 literal e), que se deberá proponer un experto medidor, el cual puede ser un empírico o profesional colegiado, para que rinda informe del bien inmueble que se pretende titular, cargo que es discernido y aceptado por el experto medidor previo a la rendición de su informe; es de importancia tomar en consideración que el informe que se presenta como ya se hizo mención se debe adherirse al expediente, para dar a conocer aspectos de importancia con respecto al inmueble que está siendo objeto de titulación supletoria.

La legislación civil guatemalteca establece casos obligatorios en el que el experto medidor debe ser profesional, a través del Artículo 1131, del Código Civil, al establecer que en los casos de titulaciones supletorias en los cuales las fincas excedan de 7000 metros cuadrados, deberán acompañarse al Registro General de la Propiedad plano



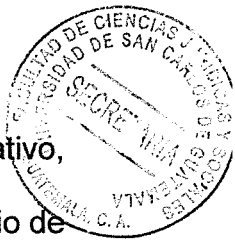
firmado por profesional colegiado activo, pues de lo contrario el expediente será rechazado por la entidad en mención.

5.3. Causas de la tardanza en la emisión del informe municipal para el poseedor

Se considera que dentro de las causas que existen en cuanto a la tardanza de la emisión del informe municipal se encuentran, que tanto funcionarios como empleados públicos inobservan el contenido de las disposiciones legales, en la cuales se establecen las obligaciones que estos tienen dentro de sus cargos públicos, derivado de ello existe incumplimiento en cuanto a sus funciones; tanto funcionarios como empleados públicos desconocen de los efectos que tiene el no cumplir con sus obligaciones, para el efecto, a continuación, se hace mención a las responsabilidades a las cuales están comprometidos:

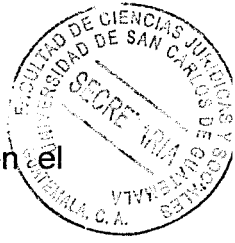
- Responsabilidad administrativa: "Derecho a la legalidad en cuanto a los derechos de que disfrutaban los particulares o administradores, es decir consideramos que los administrados tienen el poder de exigir a la Administración que se sujete en su funcionamiento a las normas legales establecidas al efecto, y que, en consecuencia, los actos que realice se verifiquen por los órganos competentes."³⁰ Estableciendo que las resoluciones o actos administrativos sean dictados dentro del marco de legalidad, ya que su responsabilidad está sujeta a conocerse dentro de la administración pública a través de los recursos de revocatorio y de reposición.

³⁰ Prado, Gerardo. **Teoría del Estado**. Pág.120.



- Responsabilidad civil: le corresponde a todos los funcionarios del orden gubernativo, desde por ejemplo, los ministros hasta agente de la autoridad, que en el ejercicio de su cargo quebranten, con actos u omisiones, algún precepto cuya observancia les haya sido reclamada por escrito; que implica la obligación de resarcir los daños y perjuicios que se hayan causado infracciones legales señaladas; son los daños y perjuicios a que están sujetos el funcionario o empleado público en su actuar, los cuales pueden responder solidariamente con su institución o con su patrimonio.
- Responsabilidad penal: en varias ocasiones se ha hecho referencia a que algunos agentes deben ser sometidos a antejuicio, es decir, antes del juicio, salvo en el caso de delito infraganti. Es la responsabilidad en que puede incurrir un funcionario o empleado público al cometer una acción u omisión constitutiva de delito en el ejercicio de sus funciones.
- Responsabilidad política: al hacer referencia a este tipo de responsabilidad se puede indicar que es la obligación de rendir por parte de los funcionarios y empleados públicos de su actuación ante otro órgano y cesar por la libre decisión del órgano al que corresponde exigir esa responsabilidad política. Dándose esta en Guatemala, a través de la interpelación que realiza el Congreso de la República de Guatemala, como un medio de control político que ejerce sobre el poder ejecutivo.

Los funcionarios públicos a partir de su nombramiento y los empleados públicos a partir de su contratación, esta realización una seria de actividad en virtud de la función que



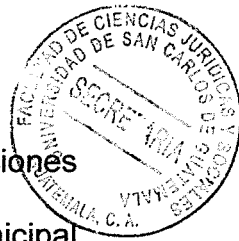
realizan en su labor, pudiendo incurrir en diversos tipos de responsabilidad en el incorrecto ejercicio de su quehacer.

5.4. Consecuencias jurídicas por la tardanza de la emisión del informe municipal para el poseedor

Se debe tomar en consideración que las consecuencias jurídicas solamente son para las partes interesadas, pues las mismas no tienen la opción de realizar actividades jurídicas en cuanto a la propiedad, por ejemplo, poder dar el alquiler de las mismas, pues al momento de querer celebrar un contrato de arrendamiento, el cual les permitiría un beneficio no solo para ellos sino también para el municipio, el no contar con un título que les permita dicha celebración les impide desarrollarse en las actividades económicas.

Asimismo, se tiene conocimiento que existen varios lugares en el interior de la República de Guatemala en los cuales la agricultura es parte esencial para el desarrollo de los municipios, uno de ellos es Antigua Guatemala, en el cual las personas sobreviven por los cultivos que estos tienen, sin embargo, el no contar con un título sobre su propiedad les impide el poder apersonarse a un banco y poder realizar un hipoteca, la cual les pueda colaborar en tener un mejor cosecha, es decir, poder comprar los insumos necesarios que requieren para dicha cosecha sea de calidad.

Las anteriores son alguna de las consecuencias que tienen las personas al momento que los funcionarios y empleados públicos no respetan el contenido de las leyes de la materia,



no solo en el sentido de sus funciones y atribuciones, sino también en las obligaciones que estos tienen para con la población, una de ellas es la emisión de un informe municipal para casos de titulación supletoria, para el cual de conformidad con la ley de la materia solamente se requieren quince días, pero en la actualidad existe un abuso por parte de la entidades municipales al no cumplir con el mismo, esto debido a que la multa a cancelar es de 10 a 25 quetzales.

Razón por la cual se considera necesario que en la Ley de Titulación Supletoria de Guatemala se pueda realizar una reforma por medio de la cual, el legislador obligue a las entidades municipales a cargo de la realización del informe a cumplir con este al momento que se le es requerido y al existir una tardanza la multa debería ser más alta, para que estos le den mayor atención a la presentación de sus servicios públicos, mismos que se encuentran establecidos en las disposiciones legales del país, pues solamente de esta manera se podrían obtener mejoras en el municipio.

5.5. Análisis de casos concretos

Con la presente investigación lo que se trata de dar a conocer es la inobservancia que existe por parte de la municipalidad al momento de dar cumplimiento al contenido de los Artículos 7 y 8 de la Ley de Titulación Supletoria de Guatemala, en la cual se establece que, la entidad en mención tiene dentro de sus funciones la emisión de un informe municipal, el cual servirá para que las personas puedan continuar con el trámite de titulación supletoria.



Sin embargo, hasta la presente fecha, esto no ha sido así, pues existen demasiados atrasos en cuanto a la emisión del informe municipal, y por ende esto conlleva a que las personas no puedan disponer de un bien inmueble el cual les pueda permitir tener una vida digna, tal y como establece la Constitución Política de la República de Guatemala.

A manera de veracidad en lo que se ha indicado en la presente tesis, se considera de importancia hacer referencia a algunos casos de titulación supletoria que se han iniciado en la municipalidad de Antigua Guatemala, en la cual se ha demostrado fehacientemente el incumplimiento en cuanto al plazo establecido en la ley de la materia, razón por la cual se considera de importancia realizar una reforma a la ley de la materia, para el efecto, se presenta lo siguiente:

- Titulación supletoria 03005-2007-00159, Oficial Primero, Expediente número 159-2007, se remite a la Municipalidad de Antigua el 21 de julio de 2016; se recibe el expediente el 28 de septiembre de 2016; se emite el informe municipal el 18 de septiembre del año 2017. La titular es María Alfonsa Pérez López, de aldea San Cristóbal El Bajo, quien recibe el expediente el 10 de noviembre de 2017.
- Titulación 03005-2011. Oficial Primero, expediente número 127-2011. Se remite a la Municipalidad de Antigua, quien recibe el expediente el 16 de noviembre de 2016; se emite el informe municipal el 11 de abril de 2018; la titular es Marta de Jesús Argueta Santos de Aldea San Gaspar Vivar, quien recibe el expediente en el juzgado el 25 de junio de 2018.



- Titulación 03005-2017-0017. Oficial Segundo. Expediente número 0017-2017. Se remite a la Municipalidad de Antigua y recibe el expediente el 30 de enero de 2018, emite informe municipal el 09 de octubre de 2018 al titular Feliciano Socorec Juárez de Aldea San Matero Milpas Altas, recibe en el juzgado el 30 de enero del año 2019.

Derivado de los tres casos señalados se establece la veneración que sufren las personas en cuanto al derecho de propiedad, estableciendo el incumplimiento al Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, esto debido a que la municipalidad es parte del Estado y por ende se debe regir en cumplimiento a lo establecido a la norma constitucional, sin embargo, en cuanto a la emisión del informe no se está garantizando la propiedad, obviando que este es un derecho inherente del ser humano.

Asimismo, se pudo reflejar que excesiva tardanza que existe, pues la Ley de Titulación Supletoria establece un plazo de quince días para la emisión del informe municipal, sin embargo, en los casos indicados se pudo observar que la municipalidad ha tenido una tardanza de dos uno a dos años para emitir el informe y de dos a cuatro meses para remitirlo al juzgado correspondiente.

Es necesario que, los funcionarios y empleados de las municipalidades pongan mayor interés en los aspectos jurídicos que tienen a su cargo, pues de ello depende el velar por los derechos de los guatemaltecos, así como dar cumplimiento al bien común, pues no se debe olvidar que la propiedad permite a que las personas puedan tener una vida digna tal y como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Sacatepéquez, es uno de los departamentos en los cuales se encuentra una gran magnitud de bienes inmuebles, que carecen de título inscribible en el Registro General de la Propiedad; por lo que, los poseedores acuden a la tramitación judicial, mediante el proceso de titulación supletoria, con el objeto de obtener la declaratoria judicial de sus derechos posesorios y estos poder llegar a ser inscritos; encontrándose en el transcurso de la tramitación del proceso, que al ser remitido el proceso de titulación supletoria a la municipalidad, esta tardíamente emite su informe municipal.

Lo anteriormente mencionado, conlleva para el poseedor, consecuencias jurídicas; no logrando obtener préstamos hipotecarios y prendarios para la producción de sus cultivos; vendiendo sus derechos posesorios en un valor menor al que pueden tener por no estar inscritos, por lo que se considera necesario dar a conocer e incentivar la cultura de denuncia, contra funcionarios y empleados públicos que retardaren un acto propio de su función o cargo, y así emitan su informe municipal dentro del plazo perentorio de 15 días que regula la Ley de Titulación Supletoria, y a la vez contribuir al fortalecimiento del Catastro Nacional.

Asimismo, se considera necesario que, el Organismo Legislativo realice una reforma a la Ley objeto de análisis para que se aumente la sanción a imponer por no cumplir con el plazo legal; pues en la actualidad. El mismo, por el valor que tiene no es considerado por





BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario. **Repertorio de jurisprudencia**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1969.

ÁLVAREZ AHUMADA, Alfredo. **Hablemos de seguridad**. Colombia: Ed. Mompox, 2005.

BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Bialostosky, Sara. **Compendio de derecho romano**. México: Ed. Pax, 2010.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires: Ed. Heliasta, 2000.

CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Derecho administrativo. Parte especial**. Guatemala: Litografía Orión, 2011.

CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Manual de derecho administrativo, una perspectiva desde los ordenamientos jurídicos de Guatemala y España**. España: Universidad Autónoma de Barcelona, 2002.

CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Teoría general del derecho administrativo**. Guatemala: Ed. MR, 2011.

CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Derecho administrativo. Teoría general y procesal**. Guatemala: Ed. Impresiones Gráficas, 2011.

Centro de Investigaciones Económicas Nacionales. **Derechos de propiedad inmueble en Guatemala**. Guatemala: Centro de Investigaciones Económicas Nacionales, 2005.

GONZÁLEZ BARRÓN, Gunther. **Derecho urbanístico**. Lima, Perú: Ed. Legales, 2014.

GONZÁLEZ OBREGÓN, Diana. **Manual práctico del juicio oral**. México: Ed. IBIJUS, 2012.



LINARES LÓPEZ, Luís y Rubén Hidalgo. **Diccionario municipal de Guatemala.** Guatemala: Konrad Adenauer Stiftung, 2009.

LÓPEZ MAYORGA, Leonel Armando. **Introducción al estudio del derecho.** Guatemala, Ed. Lovi, 2002.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis doctrinario legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala.** Guatemala: Ed. Mayte, 2011.

ORELLANA Alfonso Rafael. **La usucapión y su regulación legal en Guatemala.** Guatemala: Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, 1980.

ORELLANA DONIS, Eddy Giovanni. **Derecho procesal civil I.** Guatemala: Ed. Universitaria, 2009.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires: Ed. Heliasta, 2006.

PRADO, Gerardo. **Teoría del Estado.** Guatemala: Ed. Renacer, 2011.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español.** España: Talleres Tipográficos Cuestas, 1936.

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto. **Derecho Civil II,** Guatemala: Ed. Pinedavela, 2006.

VILLEGAS BASAVILBASO, Benjamín. **Derecho administrativo.** Buenos Aires: Tipografía Editora Argentina, 1949.

WAGNER, Regina. **Historia del café en Guatemala.** Guatemala: Ed. Villegas, 2001.

ZORRILLA RUIZ, Manuel. **Manual de derecho civil.** Barcelona: Ed. Bosh, 1965.



Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe Guatemala. Decreto número 106, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto 107, 1964.

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

Ley de Probidad y Responsabilidad de Funcionarios y Empleados Públicos. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 89-2002. 2002

Reglamento de la Ley de Servicio Civil. Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo Número 18-98, 1998.