

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**

**“EL INCUMPLIMIENTO DEL ALCALDE Y EL SECRETARIO MUNICIPAL DE  
RENDIR EL INFORME AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE LA  
INSPECCIÓN OCULAR QUE REALIZA CUANDO SE LLEVA A CABO  
DILIGENCIAS PARA TITULAR SUPLETORIAMENTE UN BIEN INMUEBLE EN LA  
CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO.**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
De la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**MARIA HERLINDA SAQUEC GÓMEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Guatemala, Mayo de 2006.

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



DECANO:	Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis
VOCAL II:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V:	Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana.

**NOTA:** “Únicamente la autora es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis”.

Artículo 25 del reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía  
Y Notariado y Público de Tesis).



## OFICINA JURÍDICA

Licenciado: Víctor Raúl Roca Chavarría.

Chimaltenango, 23 de agosto de 2,005.

Señor Decano

Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Universidad de San Carlos de Guatemala.

Presente.



Señor Decano

Según resolución de ese Decanato, procedí a asesorar a la Bachiller MARÍA HERLINDA SAQUEC GÓMEZ, quien realiza el trabajo de tesis titulado: “EL INCUMPLIMIENTO DEL ALCALDE Y EL SECRETARIO MUNICIPAL DE RENDIR EL INFORME AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE LA INSPECCIÓN OCULAR QUE REALIZAN CUANDO SE LLEVA A CABO DILIGENCIAS PARA TITULAR SUPLETORIAMENTE UN BIEN INMUEBLE EN LA CABECERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO”

Durante la realización del trabajo en referencia la Bachiller SAQUEC GÓMEZ, puso de manifiesto su interés en solucionar el problema aportando soluciones factibles en la viabilización de dicho problema.

En mi opinión el trabajo reúne los requisitos indispensables para que pueda pasar a la fase de Revisión, para posteriormente ser discutido en examen público de tesis.

Sin otro particular, me suscribo del señor Decano su atento y deferente servidor.

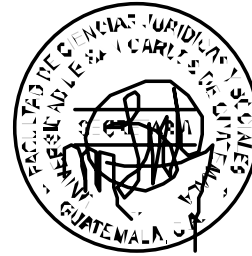


Colegiado No. 3863

4ª. Calle 4-108 “A”, zona 3, Chimaltenango, Chimaltenango.

Teléfono: 78-39-33-09.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

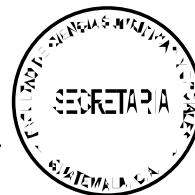


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, Guatemala, veintiséis de agosto del año dos mil cinco-----

Atentamente, pase al LIC. MIGUEL ANGEL SOLÓRZANO MONZÓN, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis de la estudiante MARIA HERLINDA SAQUEC GÓMEZ, Intitulado: "EL INCUMPLIMIENTO DEL ALCALDE Y EL SECRETARIO MUNICIPAL DE RENDIR EL INFORME AL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE LA INSPECCIÓN OCULAR QUE REALIZAN CUANDO SE LLEVA A CABO DILIGENCIAS PARA TITULAR SUPLETORIAMENTE UN BIEN INMUEBLE EN LA CABEGERA DEPARTAMENTAL DE CHIMALTENANGO. en su oportunidad emita el dictamen correspondiente.-



MIAE/allh



## **DEDICATORIA**

- A Dios:** Supremo ser, a Él sea la gloria.
- A mi padre:** Arnulfo Asunción Saquec Bac, con amor y profundo respeto
- A mi madre:** Elena Gómez Miranda (+), madre en el cielo la veré.
- A mi esposo:** Daniel Gorgonio Cojón Ambrocio. Por su apoyo, comprensión y tolerancia.
- A mis hijos:** Gladys Elena, Walter Eduardo, Esteban Leonel, Por su amor, y comprensión, este triunfo es de ustedes.
- A mis hermanos:** Nolberta, Arnulfo, Erminia, María Eugenia, Marilena, especialmente a Luis Ernesto. Gracias por el apoyo brindado.
- A mis sobrinos:** Carlos Arnulfo, Luis Alejandro, Sergio Luis, Luis Humberto, Pablo Fernando, Mynor Policarpo, Mónica Alejandra, Ruth Elena, Luis Arnulfo, Raquel Nohemí, Byron Efraín, Edy Vinicio, Erik Ramiro, Berta Andrea, Joel Justiniano, María Alejandrina, Evelyn Eugenia. Con mucho cariño.
- A mis cuñados:** Luis Humberto Canú, Policarpo López, Joel Justiniano Esquit, Efraín López. Con respeto y aprecio.
- A mis cuñadas:** María Isabel Canú, Licda. Ruth Nohemí González. Gracias por su amistad.

- A mis primos:** Con mucho cariño.
- Y primas**
- A mis amigos:** Luis Armando Xocop Gabriel (Tito), Enrique Tubac, Francisco Efraín González Peña, Wilfido Marroquín Boteo, Otto Raúl Carbonell Donis, Lic. Francisco Coloj Mazate, Lic. Martín Abaj Hernández, Lic. Fredy Rolando Sajbochol, Lic. Luis Rigoberto Quiñones Morales, Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis, con cariño y respeto.
- A mis amigas:** Evita Santiago de Mazariegos, Vilma Violeta Coc Santizo, Tomasa Sian Calel, Rosa María de los Angeles Carbonell Donis, Licda. Rosa Amparo Donis Flores, Licda. Carmen Cojti García, Licda. Soria Toledo Castañeda, Licda. Claudia Josefina Chopén Raxtún. Gracias por su amistad sincera.
- A los licenciados:** Héctor Augusto Sánchez Ávila, Víctor Raúl Roca Chavarría, Miguel Ángel Solórzano Monzón, Giovanni Noriega. Gracias por su apoyo y confianza en la elaboración de este trabajo de tesis.
- A:** La FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES de la UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.
- A:** La gloriosa UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.
- A:** COLEGIO EVANGÉLICO LA PATRIA, QUETZALTENANGO

A: Usted que hoy comparte este momento conmigo, gracias.

## ÍNDICE

Introducción..... I

### CAPÍTULO I

Titulación supletoria.....	1
Concepto y definición .....	1
Naturaleza jurídica.....	2
Clases.....	2
Titulación ordinaria.....	3
Titulación supletoria .....	3
Efectos.....	3
Formas para su obtención .....	4
Modo de adquirir la propiedad.....	4
Por el origen.....	4
Originarios o primitivos.....	4
Derivados o derivativos.....	4
Por el título.....	5
1.6.2.1. Universal.....	5
1.6.2.2. Particular.....	5
1.6.2.3. Oneroso.....	5
1.6.2.4. Gratuito.....	5
Por la causa.....	5
Entre vivos.....	5
Por causa de muerte.....	5
Fundamentación legal de la titulación supletoria.....	7

## CAPÍTULO II

La posesión como antecedente necesario de la titulación supletoria.....	11
2.1. Presupuestos necesarios.....	11
2.2. Fundamentos Doctrinarios.....	15
2.3. Origen de la protección posesoria.....	15
2.4. Condiciones de la protección posesoria.....	19
2.4.1. El corpus .....	20
2.4.2. El animus.....	24
2.5. Clases de posesión en la doctrina .....	26
2.5.1. Natural.....	26
2.5.2. Civil.....	26
2.5.3. En nombre propio.....	27
2.5.4. En nombre ajeno.....	28
2.5.5. Posesión clandestina.....	28
2.5.6. Posesión ilegítima.....	29
2.5.7. Posesión continua.....	29
2.5.8. Posesión legítima.....	29
2.5.9. Posesión judicial.....	29
2.5.10. Posesión pacífica.....	29
2.5.11. Posesión pro indivisa.....	29
2.5.12. Posesión pública.....	29
2.6. Requisitos de la posesión.....	30
2.7. Presunciones que se originan de la posesión.....	30
2.8. Clasificación de la adquisición.....	31
2.9. Modos de adquirir la posesión.....	33
2.9.1. Por ocupación material.....	33
2.9.2. El hecho de guardar la cosa o el derecho sujeto a la acción de nuestra voluntad.....	33



2.9.3. Por los actos propios y formalidades establecidas para adquirir tal derecho.....	33
2.10.Capacidad para adquirir.....	34
2.11.Conservación de la posesión.....	35
2.12.Pérdida de la posesión .....	36
2.12.1. Por abandono de la cosa.....	36
2.12.2. Por cesión hecha a otro, a título oneroso o lucrativo.....	37
2.12.3. Por destrucción o pérdida de la cosa o quedar esta fuera del comercio.....	38
2.12.4. Puramente doctrinal.....	38
2.12.5. Reivindicación del propietario de la posesión.....	38
2.13. Recuperación .....	39
2.13.1. La posesión en nuestra legislación.....	39

### **CAPÍTULO III**

3. La Usucapión o prescripción adquisitiva.....	41
Antecedentes históricos de la usucapión.....	41
Requisitos para obtener el dominio de la usucapión.....	43
Procedimiento para que la posesión se vuelva usucapión.....	44
Procedimiento judicial.....	45

### **CAPÍTULO IV**

4. Conceptos relevantes sobre la función del alcalde municipal, en rendir informe al juez de primera instancia civil y económico coactivo en el perentorio termino de quince días sobre los inmuebles objeto de titulación supletoria.....	57
Alcalde.....	57
Antecedentes.....	57

Concepto.....	57
Requisitos para optar al cargo de alcalde.....	57
Principales atribuciones, funciones y obligaciones del alcalde municipal.....	59
4.2. Secretario.....	62
Antecedentes.....	62
Concepto.....	62
Requisitos para optar al cargo de secretario municipal.....	62
Principales atribuciones, funciones y obligaciones del secretario municipal.....	64

## **CAPÍTULO V**

Investigación de campo sobre “El incumplimiento del alcalde y del secretario de la municipalidad del municipio de Chimaltenango de rendir en el perentorio termino de 15 días a juez de primera instancia civil y económico coactivo el informe de la inspección ocular realizada sobre los inmuebles que fueron objeto de titulación supletoria durante los años del 2,001 al 2,003”.....	67
Entrevista dirigida al secretario que fungió en el período 2,001 a 2,003, de la municipalidad de municipio de Chimaltenango del mismo nombre.....	68
Análisis e interpretación de resultados.....	70
CONCLUSIONES .....	77
RECOMENDACIONES .....	79
BIBLIOGRAFIA .....	81

## INTRODUCCIÓN

De la mayoría de personas que de una u otra forma estamos involucradas como partes, asesores o directores de los procedimientos de titulación supletoria de bienes inmuebles, es de nuestro conocimiento del burocrático trámite que se tiene que seguir ante la municipalidad jurisdiccional del lugar en donde se encuentra el inmueble que es objeto de la titulación supletoria.

Se encuentra regulado en el Artículo 8 de la ley de titulación supletoria, decreto número 49-79 del congreso de la república que tanto el alcalde como el secretario municipal son responsables de remitir dentro del perentorio término de quince días de realizada la inspección ocular sobre el inmueble objeto de diligencia, el informe respectivo al juez de primera instancia civil. Sin embargo, la realidad es que estos funcionarios que están al servicio del pueblo y no para servirse del pueblo, remiten dicho informe más bien “cuando les da la gana” con el pretexto de que el señor juez nunca les impone una multa, de acuerdo a lo regulado en la ley específica, y también porque la mayoría de veces, el señor alcalde delega dicha responsabilidad en otras personas miembros del concejo.

El determinar las razones por las cuales dichos funcionarios de la municipalidad de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango, no rinden el informe respectivo sobre la inspección ocular que deben llevar a cabo dentro de los requisitos del procedimiento de la titulación supletoria y remitirlo al señor juez dentro del perentorio plazo de quince días, es lo que me ha motivado realizar la presente investigación.

El trabajo que concluyo, conlleva una serie de situaciones que tuve que superar, tanto de índole económico, como esfuerzo físico e intelectual, el descuido de la familia, etc. Empero, considero que cuando el ser humano se propone determinadas metas y objetivos debe luchar por alcanzarlos para así, al final, poder disfrutar del esfuerzo realizado cuando éste, se concretiza en la satisfacción que proporciona el logro del objetivo propuesto.

Mi trabajo de tesis se encuentra dividido en cinco capítulos. En el primero abordo el tema de la Titulación supletoria, sub-dividiéndolo en los sub-temas de la definición y el concepto de la misma, su naturaleza jurídica, las clases y efectos que se derivan de la misma; las diferentes formas de obtenerlas; los modos de adquirir la propiedad de un inmueble, para concluir dicho tema con la fundamentación legal.

Luego en el capítulo II, abordo el tema de la posesión como antecedente necesario de la titulación supletoria. Durante dicho capítulo se desarrollan sub-temas tales como los presupuestos necesarios para que se dé la posesión, así como sus fundamentos doctrinarios. Para tratar luego, las clases de posesión doctrinariamente, la posesión en nombre propio y en nombre ajeno; las presunciones que se derivan de la posesión; así como la adquisición, conservación, pérdida y recuperación de la posesión para concluir con el sub-tema de la posesión en nuestra legislación, o dicho, de otra manera, cómo y que forma regula la posesión nuestro ordenamiento civil sustantivo.

En el capítulo III, se desarrolla el tema de la usucapión o prescripción adquisitiva, empezando por sus antecedentes históricos luego los requisitos para obtener el dominio por usucapión, dando a conocer que para ello es necesaria la previa posesión integrada por los requisitos del mínimo de diez años, para que sea justo título, en forma continua, pública y de buena fe luego se concluye dicho capítulo con el procedimiento para que la posesión se vuelva en usucapión dando a conocer un ejemplo del primer memorial o escrito de demanda inicial presentada ante el juzgado de primera instancia civil y económico coactivo, para finalizar los requisitos de la resolución final del auto que aprueba la titulación supletoria. Luego en el capítulo IV introduzco al lector al conocimiento de las figuras del alcalde y el secretario municipal dando a conocer sus antecedentes, sus conceptos y los requisitos y atribuciones como obligaciones de dichos funcionarios.

Al final, el capítulo V, se desarrolla la investigación de campo, que constituye la parte funcional y relevante de la investigación dentro de la tesis por cuanto en ella se da a conocer el trabajo realizado para confirmar o desechar la hipótesis de trabajo planteada, la

unidad de análisis investigada, para luego a través del análisis de las respuestas, arribar a las conclusiones, las posibles soluciones de la problemática por medio de recomendaciones.

El presente trabajo de investigación esta dirigido a todas las personas, estudiantes y profesionales del derecho notarial, civil y administrativo a quienes les puede servir de fuentes de consulta para profundizar sus conocimientos.

## CAPÍTULO I

### 1. Titulación supletoria

#### Concepto y definición

Previo a conceptualizar la titulación, creo conveniente indicar que, concepto es la idea que se forma, el entendimiento acerca de una cosa, o la abstracción que concibe el espíritu a través del pensamiento, de una cosa u objeto; por lo que el concepto de una institución jurídica constituye el juicio o pensamiento que se tiene de la misma cosa u objeto.

Con base en la idea anteriormente esbozada, estoy en capacidad de indicar entonces, que la titulación consiste en “dotar de título documental al interesado para que pueda efectuar las operaciones registrales”. La prueba documental generalmente emana del negocio jurídico inscribible y por ello, por ser lo usual, común y corriente, se le denomina “titulación ordinaria “, acto al cual también se le puede denominar titulación originaria, pues se trata del documento que nace con la necesaria y suficiente autorización para que constituya un acto inscribible (entiéndase, como acto transformado en documento inscribible).

El documento o serie de documentos que se originen del acto antes mencionado, tienen que ser públicos, pero especialmente notariales, en los cuales siempre o casi siempre, están plasmados consentimientos bilaterales, o sea la voluntad bilateral, con los cuales se justifica el acto inscribible, ya sea éste de constitución, transmisión o extinción de la propiedad o derechos reales. También pueden existir documentos judiciales y muy eventualmente, administrativos, que tiene eficiencia registral y por lo tanto, eficacia probatoria.

Nuestra legislación no define lo que es la Titulación. Por lo que recurrimos a la doctrina y así observamos que el Doctor Guillermo Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual, la define así: “Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o de un derecho”. Este tecnicismo imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al Registro para probar la propiedad y otros derechos reales. Sus dos especies principales, objeto de las voces que siguen a ésta, las constituyen la titulación ordinaria y la titulación supletoria.<sup>1</sup>

#### Naturaleza jurídica

Hay casos en los que no existe título que constituya documento idóneo para su inscripción en el registro correspondiente; en infinidad de casos existen personas que son dueñas de alguna finca o titulares de algún derecho, pero que carecen de la prueba directa de la adquisición, es por ello que en las diferentes legislaciones se ha recurrido a una nueva forma de titulación que viene a ser la “sucedánea” de la titulación ordinaria, denominada titulación supletoria, que habilita o dota del título inscribible y oponible “erga omnes”, a aquel que carece del normal y ordinario, sin las limitaciones, que las establecidas en las leyes.

#### Clases

La doctrina establece dos tipos o clases de titulación, haciéndolas depender de la forma en que la misma tenga su origen; por lo que diré entonces que existen la titulación ordinaria y la titulación supletoria.

---

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

#### 1.3.1. Titulación ordinaria

Es el documento o serie de documentos por medio de los cuales se acredita la propiedad inscrita o inscribible en el registro correspondiente u otro derecho real. La cual está contenida en documentos públicos y especialmente notariales, en los cuales siempre o casi siempre, están plasmados consentimientos bilaterales. Documento que comprueba o justifica el acto de que se trata, ya sea de constitución, transmisión, o extinción de la propiedad o derechos reales. Además de los documentos notariales existen otros como judiciales o administrativos que tiene acceso directo al registro y que cuentan con eficacia probatoria.

#### 1.3.2. Titulación supletoria

Es la que se adquiere por medios especiales, con la cual puede justificarse la propiedad. A través de la Titulación Supletoria se da a quien no la tiene, la garantía registral necesaria con la cual podrá hacer valer el derecho que le asiste en determinados momentos y protegerse contra terceros. Por la naturaleza de la misma, requiere de actos especiales y solo puede registrarse cuando sea declarada.

#### 1.4. Efectos

Los efectos que produce la titulación, son las siguientes:

- Es un medio de acreditar el derecho de propiedad o la titularidad que se ejerce sobre un bien.
- El título constituye base suficiente para obtenerse la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad.



- Si el título proviene de titulación supletoria, una vez se inscriba o registre, la inscripción constituye un medio de adquisición de la propiedad.

#### Formas para su obtención

A este aspecto me refiero solo en forma breve, en virtud de que la forma para la obtención de la titulación se subsana en el medio de adquirir la propiedad; aspecto que lo trataré con mayor detenimiento en otro de los títulos o capítulos siguientes. En consecuencia diré, que la forma de obtener la titulación se ubica en la generalidad de los casos, en la manifestación de la voluntad de las partes; la que deberá reunir los requisitos que para la celebración de los contratos establece la ley. También puede constituir otra forma para obtener la titulación, una resolución judicial, cuando se trate de una titulación supletoria, o bien otro juicio declarativo a través del órgano jurisdiccional.

#### 1.6. Modos de adquirir la propiedad

La doctrina establece los modos de adquirir la propiedad, en la forma que a continuación describo:

##### 1.6.1. Por el origen

1.6.1.1. Originarios o Primitivos: Son aquellos bienes que no han estado bajo el dominio de personas o persona alguna, o sea que no ha existido propietario anterior (EX NOVO) y como ejemplo puedo citar la Ocupación, la Accesión y la Usucapión.

1.6.1.2. Derivados o Derivativos: Es la forma de adquisición operada por la transmisión del dominio de una persona a otra, sobre una cosa o un derecho. Ejemplos: La Compraventa, la Donación y la Permuta.

1.6.2. Por el título

1.6.2.1. Universal: Es aquella por la cual se transfiere el patrimonio como una universalidad jurídica, es decir, como un conjunto integrado por derechos, obligaciones y bienes, constituyendo un activo y un pasivo. Ejemplo: La Herencia

1.6.2.2. Particular: Cuando se transmite uno o varios bienes, pero no la totalidad del patrimonio. En consecuencia, puede darse entre vivos (contratos) y en caso de muerte (los legados y donaciones por causa de muerte)

1.6.2.3. Oneroso: Cuando la transmisión del dominio de la cosa se hace recibiendo un precio o un valor a cambio de la cosa que se entrega. Ejemplo: Contrato de compraventa, contrato de permuta.

1.6.2.4. Gratuito: La transmisión del dominio se hace sin recibir un precio, sino como una liberalidad. Ejemplo: Las donaciones entre vivos y por causa de muerte, las herencias y legados.

1.6.3. Por la causa

1.6.3.1. Entre Vivos: Actos jurídicos en general. Ejemplo: Los contratos.

1.6.3.2. Por Causa de Muerte: Son aquellos cuyos efectos jurídicos se producen o deben producirse, después de la muerte del titular. Ejemplo: La Herencia, ab-intestato y testamentaria, así como la Donación Mortis-Causa.

Además de la clasificación antes consignada, existen otras tratadas por los distintos autores de la materia, pero por su didáctica y claridad escogí la que hace el

autor Clemente Soto Álvarez, la cual fue extractada y aumentada de su libro Introducción al estudio del Derecho y Nociones de derecho Civil, por la Autora Hilda Morales Trujillo quien elaboró el esquema siguiente:

### Modo de adquirir la propiedad

#### Por título

<u>Universal:</u>	<u>Particular:</u>	<u>Oneroso:</u>	<u>Gratuitos:</u>
Se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica (herencia)	Se transmite bienes determinados (por contratos, legados).	El adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes, servicios, a cambios del bien que recibe. (Contratos onerosos).	El adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación. (Donación, herencia, legado).

### 1.7. Fundamentación legal de la titulación supletoria

Los fundamentos legales de esta institución actualmente en Guatemala, los encontramos por la ley específica contenida en el decreto número 49-79 del Congreso de la República, emitido el veintiséis de julio de mil novecientos setenta y nueve, el cual vino a poner fin a la suspensión temporal que fue decretada por el Congreso de la República en el año 1978, mediante el decreto número 31-78.

La ley específica tuvo su origen en la institución de la usucapión contenida en los Artículos 642 al 654 del código civil, promulgado en septiembre del 1963.

Los elementos que contiene la titulación supletoria son semejantes a los que concurren en la titulación ordinaria, con las variantes que le son propias a aquellas, por lo que tales elementos son los siguientes:

La titulación supletoria necesariamente tiene que ser declarada actualmente solo por el órgano jurisdiccional.

La declaración que hace el órgano jurisdiccional aprobando las diligencias, al inscribirse, constituye un derecho real, por venir a constituir una situación jurídica firme, oponible a todo el mundo como sujeto universal pasivo, siempre que no le sea opuesto durante el lapso que la ley establece, un mejor título.

La titulación supletoria solo procede sobre predios urbanos o rústicos. No son susceptibles de titularse supletoriamente, bienes incorpóreos, así como tampoco los bienes muebles.

Para inscribirse en el registro de la propiedad, debe existir un documento judicial, consistente en la certificación del auto declaratorio de la procedencia de la titulación que debe extender el órgano jurisdiccional correspondiente.

La declaración emanada del órgano jurisdiccional, para que surta los efectos deseados, debe inscribirse en el registro de la propiedad. Si se omitiere su inscripción en el Registro indicado, no surte efectos registrales.

Precisamente, los efectos que está llamada a producir la titulación supletoria son los siguientes:

- Constituye un medio de legalizar la posesión que se ejerce sobre un bien inmueble.
- La certificación del auto que extiende el órgano jurisdiccional, por medio del cual se aprueban las diligencias, surte efectos registrales.
- Su inscripción en el registro de la propiedad, constituye un medio de adquirir la propiedad, siendo único requisito, para que surta tal efecto, el transcurso del tiempo que la ley establece.
- Transcurrido el tiempo que la ley establece, computado desde la fecha de su inscripción registral, adquiere la calidad de título de propiedad indiscutible, oponible erga omnes.

Cabe mencionar que aún cuando en apariencia la titulación ordinaria con la titulación supletoria son idénticos, ambas contienen algunos elementos que las hace diferenciarse, tales como:

#### Diferencias

##### Titulación ordinaria

- Es un derecho real de efecto

##### Titulación supletoria

- Es un derecho real pero de efecto mediato. En virtud que es necesario

inmediato

- No esta sujeta cualitativa ni cuantitativamente a condición alguna ni está sujeta a tiempo.
- La Titulación Ordinaria tiene efecto registral que emanan de la voluntad contractual plasmada en el documento inscribible

Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y los efectos que surge dicha inscripción son inmediatos.

que transcurra el tiempo que la ley establece para que surta los efectos de título definitivo.

- Tiene limitaciones cuantitativas y cualitativas, solo pueden titularse áreas no mayores de 45.125 hectáreas ( una caballería) y no son susceptibles de titulación supletoria los excesos de fincas rústicas o urbanas así como tampoco puede titularse una sola persona, terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima señalada por la ley específica así mismo, no puede titular supletoriamente las personas que no sean guatemaltecas

El título Supletorio tiene efecto registral pero no emana de la voluntad contractual, sino de la declaración que hace el órgano jurisdiccional, al declarar la procedencia de la titulación supletoria.

El Título Supletorio también debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, pero sus efectos registrales son de efecto mediato, por cuanto debe de transcurrir el tiempo que la ley establece para que

finalmente surta los efectos de título de propiedad.

### Similitudes

#### Titulación ordinaria

- Constitutiva de un derecho real

Solo proceden sobre bienes inmuebles urbanos y rústicos

Deben inscribirse en el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales correspondientes

#### Titulación supletoria

- Constitutiva de un derecho real

Solo procede sobre bienes inmuebles urbanos y rústicos

Deben inscribirse en el registro de la propiedad para que surtan los efectos legales correspondientes

## CAPÍTULO II

### 2. La posesión como antecedente necesario de la titulación supletoria

#### 2.1. Presupuestos necesarios.

El concepto de posesión es posiblemente el más discutido del Derecho Privado; las épocas y el derecho positivo influyen poderosamente en la cuestión, por lo que citaré lo que opinan diversos autores sobre el particular y es así como observamos que para Planiol y Ripert se “trata del ejercicio de un simple poder de hecho sobre una cosa, que corresponde exteriormente al ejercicio de un derecho”<sup>14</sup> Para el *vocabulaire Juridique*, “situación del que ejerce de hecho prerrogativas ajenas a un derecho y se comparte como su titular verdadero. Se refiere particularmente a lo que concierne a los derechos reales”<sup>2</sup>

Alcubilla citado por Cabanellas establece una interesante gradación en la relación del hombre con las cosas y en la superación de los poderes jurídicos sobre las mismas. Declara que debe distinguirse entre la “mera detentación”, la “detentación legal” y la “posesión”, que en último término, dice Alcubilla, viene a ser la doctrina del Código Civil Español, sin otra diferencia que es la consistente en denominar “posesión” a la detentación legal. Es “mera detentación” la ocupación de la cosa sin título, sin buena fe, indebida, viciosa o clandestinamente o por mera tolerancia del dueño, “detentación legal”<sup>15</sup>, o “posesión natural” o “tenencia” es la posesión a nombre de otro; la precaria, la que tienen o ejercitan el arrendatario, el usufructuario, el comodatario, el administrador, etc. “Posesión verdadera” es la que se ejercita en concepto de propietario, por sí o por otro, con intención de haber la cosa o derecho como suyo, con buena fe, cuidando de aquellos de quienes las reciben han hecho de las enajenaciones, como dicen las Partidas, y en virtud de título hábil para transferir el dominio de la cosa o derecho: compra, donación cambio u otra razón semejante”

---

<sup>14</sup> Cabanellas, Guillermo. *Ob Cit*; Pág. 330.

<sup>2</sup> *Ibid.*



Doctrinariamente podemos citar las siguientes definiciones en relación a la posesión:

“La posesión es un poder de hecho sobre una cosa independientemente del concepto en que ésta se tenga como propia o como ajena, con derecho o sin él”<sup>4</sup>

“Poder de hecho ejercido sobre una cosa”.<sup>5</sup>

“Ejercicio de hecho de un derecho, independiente de que este derecho pertenezca a quien lo ejercita como propio”.<sup>6</sup>

“Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o “animus” (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o “corpus” (la tenencia o disposición efectiva de un bien material)”<sup>7</sup>

“La posesión es un estado de hecho que permite a una persona detentar (poseer materialmente) una cosa, de una manera exclusiva, para ejercitar sobre ellas actos materiales de uso y goce como si fuese dueño”<sup>8</sup>

“La posesión es más fáctica, la más tangible de las relaciones jurídicas, toda vez que indica algo que es representable físicamente y en ella vemos ante todo, una relación de hecho del hombre sobre una cosa determinada”, según expone Hernández Gil, autor citado en el trabajo de tesis del Licenciado Manuel Eduardo Conde Orellana.<sup>9</sup>

En las partidas encontramos como la: “Tenencia de derecho que radica en las cosas corporales, con ayuda del cuerpo y del entendimiento”.

---

<sup>15</sup> **Ibid.**

<sup>4</sup> Espin Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Volumen II derechos reales. Pág. 16.

<sup>5</sup> De Pina, Rafaél. **Diccionario de derecho privado**. Pág. 381.

<sup>6</sup> **Diccionario de derecho privado**. Pág. 3009.

<sup>7</sup> Cabanellas, Guillermo. **Ob.Cit.** Pág. 330.

<sup>8</sup> Moto Salazar, Efraín. **Elementos de derecho**. Pág 206.

<sup>9</sup> Conde Orellana, Manuel Eduardo. **Trabajo de tesis la posesión y la usucapión, antecedentes necesarios para la titulación supletoria**. Pág. 3.

Según el análisis de las anteriores definiciones, llego a la conclusión que todos los autores entienden la posesión, como una situación puramente de hecho, que por su ejercicio se convierte en un derecho; situación que en nuestro ordenamiento jurídico ha sido regulado en una forma muy precisa y acertada; talvez con una sobreprotección, debido al sistema económico que en nuestro medio impera. Aceptando que el hombre pueda ejercitar un derecho, tanto si lo tiene como si no lo tiene, en ambos casos estaríamos frente a la posesión, la que en todo caso cae en una situación de hecho, por lo que por excesiva protección que la ley otorga a la posesión, la situación de hecho, se transforma en una situación de derecho o jurídica.

Es así como con el discurrir del tiempo, la posesión se ha ido aclarando y depurando; pues ya no se tiene la primitiva concepción, que se concretaba a la simple tenencia material de una cosa. También se ha superado la clásica concepción de la posesión, que la constituía el hecho de tener una cosa como si el poseedor fuera su dueño. La moderna concepción de la posesión la entiende no como la sola tenencia de una cosa, sino como la existencia de un derecho como si el poseedor fuera realmente su titular. Por ser la posesión una institución jurídica de importancia primaria, ha sido siempre protegida o apoyada tanto por la doctrina, como por las legislaciones, volcándose en ella para su estudio y perfeccionamiento, dándole una mejor estructuración.

Los diferentes tratadistas no se han conformado con denominar a la posesión como una situación de hecho y le han agregado, para definirla, un elemento más, consistente en el ejercicio de un derecho; otros le agregan el ejercicio de un derecho como si fuera el titular del mismo; de donde se desprende que no se conforman con la indicación que se trata de una situación de hecho, sino que le reconocen la necesidad de que la misma sea amparada por la ley en caso de que se carezca de tal amparo legal, el poseedor debe creer sentirse que si lo tiene.

Así es que observamos que Cabanellas, en su Diccionario de Derecho Usual, incluye en su concepto, los elementos: “el corpus” y “el animus”, con lo que quiere significar que no basta con estar detentando algo, o que no basta con tener algo, sino que es necesario querer detentarlo, y querer tenerlo; sentir el derecho de poder ejercer sobre algo, lo que pueden ejercer sobre ese algo, sus propietarios o dueños.

Después de las consideraciones sobre los distintos puntos de vista existentes sobre el tema que me ocupa, formulo una definición de acuerdo con mi particular criterio con respecto a la posesión; para tal fin parto desde el punto de vista que la posesión constituye una situación de hecho, de la cual se deriva el derecho de actuar como si existieran realmente los derechos de dominio sobre un bien determinado, obteniéndose así, la protección legal que en un momento dado pueda hacerse valer ante terceros. Por lo que diré que la “Posesión” en su más amplia acepción: “Es una situación de hecho que una persona mantiene sobre determinado bien inmueble, ejercitando sobre él, los mismos derechos que tendría como propietario, de cuyo ejercicio se deriva la protección jurídica frente a otras personas”.

Nuestra legislación civil no da una definición de posesión, pues más parece que el legislador prefirió conceptualizar lo que es un poseedor, en vez de conceptualizar o definir la posesión y, es así como observamos que el Artículo 612 del Código Civil establece que: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

Se observa en el concepto legal del poseedor, que no puede ejercer siempre todas las facultades inherentes al dominio, ya que mientras la posesión se encuentre en la situación de hecho, es decir, que aún no se haya legalizado la posesión y mientras no se hayan dado las condiciones que la ley misma establece para que la posesión legalizada surta efectos de título de propiedad, el poseedor no podrá ejercer todas las facultades que puede ejercer el que tiene el dominio total.

## 2.2. Fundamentos doctrinarios

Muchos tratadistas y estudiosos del derecho, preocupados por la protección jurídica que tiene la posesión, siendo una situación meramente de hecho, que no tiene su origen en una disposición emitida por el legislador o de algún juez, han profundizado tratando de encontrar respuestas a la pregunta que se hacen de por que la posesión se encuentra amparada por medios jurídicos, mientras que otras situaciones de igual entidad no lo son así. Por lo que partiendo de esta base, nos encontramos con las diferentes teorías que estudiaremos en los apartados siguientes.

## 2.3. Origen de la protección posesoria

La tutela posesoria, como también se le conoce en la doctrina, tiene dos puntos de partida o son dos los criterios existentes en relación a su origen a saber:

- 1) El primero de ellos afirma que el amparo posesorio debe buscarse en los medios con los que se empezó a proteger a los poseedores del “ager publicus”. Se sabe que estos fundos eran propiedad del Estado Romano, quien los dio a los particulares para que ellos los cultivaran a cambio del pago de un canen o “vertigal”, pues el Estado no podía permitirse el despojo de las tierras que les había dado a los particulares. Pero como tales particulares no eran propietarios sino simplemente “Poseedores” no estaban en condiciones de defenderse utilizando la acción reivindicatoria ante terceros; situación que hizo necesaria la creación de una defensa que pudieran oponer contra eventuales agresiones. Por lo que es esta tutela la que se otorga a los “Poseedores” del “ager publicus”, la que constituye el punto de partida del origen de la tutela posesoria, siendo precisamente esta teoría la más aceptada con respecto a su origen o nacimiento.

2) El segundo criterio es el que muchos defienden y lo relacionan con la protección que daba el “Magistrado Romano” a unas de las partes en un litigio relacionado con una cuestión referente a la propiedad de la misma. Con lo que se lograba el fin de la violencia material, iniciando un estado de legalidad provisional que daba protección a uno de los litigantes, el que no podía ser removido sino por declaración judicial. En esta teoría se ampara la jurisprudencia configurando la “Posesión” y la protección jurídica que le dispensa. En resumen diré que se tiene dos teorías sobre el origen de la protección posesoria: la de la protección al “Ager Publicus” y la de la protección interina o provisional que se le daba a una parte mientras no ventilaba un litigio; siendo estas dos aceptadas. La mayoría de los autores se inclinan por la primera de ellas.

Con respecto al origen de la protección posesoria, existen entre otras dos doctrinas que se disputan la solución del mismo; siendo tales doctrinas, la de Savigny, que tiene como fundamento el hecho de que “nadie puede tomarse la justicia por su mano” y la segunda, de Ihering, basada en la defensa del propietario.

Para una mejor ilustración de ambas teorías haré la exposición de las bases de sustentación de cada una de ellas para arribar a una conclusión que constituya una solución del cuestionario. La teoría de Savigny tiene como fundamento el hecho de que nadie puede tomar justicia por su mano, que significa que desde el momento en que ha quedado constituido un Estado de derecho, tiene que respetarse un orden social, y jurídico que prohíbe los actos de violencia; por lo que al encontrarse un propietario desposeído de un bien, éste no puede ni debe de tratar de recuperarlo por la fuerza, sino más bien ejercitando las acciones legales llamadas Interdictos, que son los medios legales idóneos para proteger su propiedad y reprimir cualquier abuso que se cometa contra la misma. Para Savigny, el motivo de la protección posesoria constituye la conexión de intimidad existente entre el hecho de la posesión y el poseedor, dicho autor dice que es el respeto debido a la persona que refleja

indirectamente el derecho sobre el hecho, pues debe el derecho ser garantizado contra toda violencia.

Otra de las teorías, es la que sustenta el célebre tratadista Ihering, que tiene como fundamento “La Defensa del Propietario”, el cual es por lo general el poseedor, dice Ihering, y él agrega con que ello se le está evitando la enojosa situación de estar constantemente demostrando su derecho por medio de sus títulos de propiedad.

El fundamento más fuerte de sustentación de esta teoría está constituido por el hecho que la posesión es para este autor, la exteriorización de la propiedad, y como la ley debe proteger a aquella, también debe proteger a ésta, que es su elemento externo. La defensa de la posesión, es la extensión de la protección a la propiedad; por algo es la posesión respecto de la propiedad, su exterioridad y su manifestación.

Asienta Ihering que la posesión es la más evidente manera de ejercitar la propiedad; pues es de suponer que quien está poseyendo es propietario; es en base a esto que se concede protección a todo aquel que se comporta como el señor de la cosa.

El mismo sustentante de la teoría que se comenta, reconoce que en más de una oportunidad puede darse el caso de que por medio de la protección posesoria se aprovecha quien tiene derecho, inclusive el ladrón, pues esto sería una consecuencia inevitable de haber querido proteger al propietario como poseedor, independientemente de demostración alguna de su derecho de propiedad. Así mismo Ihering hizo una muy importante clasificación de teorías, en su obra “Uber den Grund des Besitchullzes”, a las que denominó “absolutas” y “relativas”, las que se pueden resumir, en la siguiente forma:

- Absolutas: Que considera que la posesión es protegida en sí misma., en atención a que:

- a) Constituye la voluntad de su encarnación real, sostenida esta teoría, por los tratadistas Gans, Puchta y Bruns.
- b) Sirve la propiedad, como destino universal del patrimonio, a la satisfacción de las necesidades de la humanidad por medio de las cosas y el poder libre que sobre ellas se ejerce; su fin es conservar el “estado de hecho de las cosas”, teoría sostenida por el tratadista Stahl.

➤ Relativas: Son las que entienden que la protección de la posesión no tiene su fundamento en la posesión misma, sino:

En la imperiosa necesidad de evitar la violencia (Interdicción de la violencia), la que fuera comentada al analizar el criterio que Savigny, quien reconoce que “la perturbación posesoria es un delito en contra de la persona del poseedor”. Se puede agregar a ésta el criterio del jurisconsulto Rudorf, quien por el contrario, se fija más en el motivo jurídico que asiste a la comunidad;

En el principio de que “Nadie puede vencer jurídicamente si no tiene los motivos preponderantes en que funda su prerrogativa”, que es sostenido por Thibaut;

En la prerrogativa de la propiedad, en virtud de la cual debe de suponerse, hasta prueba en contrario, que el poseedor que pueda tener un derecho a la posesión, tiene en realidad ese derecho; sostenida tenazmente por Reeder;

En la propiedad la posesión es protegida:

- Como propiedad probable.
- Como propiedad que empieza, que está en gestación - Cans.
- Como complemento de la propiedad, según lo dijo Ihering.

#### 2.4. Condiciones de la protección posesoria

Como elemento de la posesión, todas las corrientes que se han estudiado, han reconocido elementos de la misma el CORPUS y el ANIMUS; los que concurren en la formación de la llamada “POSSESSIO”. Uno de tales elementos es exclusivamente físico y consiste en la relación de hecho de la persona con la cosa; el otro, psíquico e intelectual, subjetivo, intencional. El primero de ellos, el denominado Corpus, es llamado por los jurisconsultos como: *Tenere, detineri in possessione*, derivándose de éstas la llamada “*naturalis o corporalli possessio*”, motivándose que la terminología escolástica tradicional le diera el nombre de “Corpus”, que significa para éstos, el “señorío que se ejercía sobre la cosa”.

El segundo de los elementos, el “Animus”, es el elemento psíquico e intelectual; término del cual el lenguaje tradicional integran los de “*animus domini*” o *animus resibi habendi*”, los que con el uso se han quedado en “Animus”.

Los dos elementos anteriores que claramente se distinguen en una relación posesoria, pueden ser analizados en una forma independiente. Dentro del elemento material siempre existe un factor interno y esencial, un elemento intencional, un acto de la voluntad consistente y conciente que se realiza por quien ejerce el corpus o elemento material, dicho de otra manera, bastaría para que se diera el elemento material, el mero contacto del hombre con las cosas, lo que sería totalmente insuficiente, ya que para tener las cosas, es además indispensable quererlo. El apoderamiento de ellas es un acto de la voluntad consciente; sin embargo, la doctrina ha querido ver en el corpus, un elemento intencional distinto, un acto de voluntad independiente de lo que es el animus, de donde deviene necesario hacer un estudio de cada uno de éstos, para poder establecer lo que cada cual es.



#### 2.4.1. El corpus

Los primeros que externaron sus opiniones con respecto a estos elementos, fueron los Glosadores, apoyados en los textos romanos, que exigían la toma material de la cosa. Para aquellos la posesión consistía en el acto o hecho de colocarse sobre la cosa “rei insistere”, pues para ellos, el acto de la adquisición de la posesión, era menester poner la adquisición de la posesión, era poner la planta sobre el inmueble y en materia de muebles, exigir la aprehensión material o corpore “et tactu”, o sea el acto de tener la cosa en su poder. Para los Glosadores, la posesión es la aprehensión material, el poner la mano o el pie sobre la cosa, constituyendo los únicos casos de excepción que admitían, las tomas de posesión simbólicas, como lo constituían la entrega de llaves, la toma de posesión con la vista y otras que simbolizaban la posesión, que para ellos era dominar materialmente las cosas ejerciendo un poder físico sobre ellas.

Para el autor Savigny el corpus es un “acto externo y visible que revela la existencia de una dominación de hechos sobre la cosa misma”, siendo las condiciones para engendrar la efectividad de esta toma de posesión, la disponibilidad de la cosa, la posibilidad de someterla inmediatamente a su poder y a la de excluir toda intromisión de extraños. Tal como se observa, la doctrina de Savigny no estriba precisamente, con respecto al corpus, en que se exija sobre la cosa un poder físico, basta únicamente que haya posibilidad de realizarlo, siendo necesario para la existencia de esta posibilidad, que la entrega se verifique ante el mismo poseedor. Para este autor la posibilidad de una aprehensión inmediata de una cosa, aunque esté presente; dicho de otra manera, lo que importa es que el poseedor pueda ser oponible a terceros y que la cosa se encuentre a su entera disposición. Visto desde otro punto, diría que la cosa se encuentre

bajo la guardia y custodia del poseedor, teniéndola en su poder y pudiéndola defender de cualquier otra persona que pretenda poseerla.

Ihering, antes de exponer su teoría crítica la teoría de Savigny e indica que es totalmente contradictoria y opuesta a lo que sostienen los textos; teniendo como punto de partida, que la posesión es una imagen de la propiedad, integrándose aquella, no por la aprehensión inmediata que defiende Savigny, ni por la aprehensión material que indicaban los Glosadores, sino por el hecho de actuar como un legítimo propietario, en una manera de obrar, análoga a la de todo propietario.

Dedico especial comentario para el caso de los bienes inmuebles, indicando que por su naturaleza, dichos bienes no siempre están en contacto continuo con su propietario, siendo por dicha razón que pueden darse situaciones ambiguas, en virtud de que no son constantes los actos externos de apariencia del derecho de propiedad, el hecho que el propietario se encuentre sólo por momentos en posesión del bien, no induce a pensar que el mismo carezca de propietario, ya que aún estando ausente, éste puede obrar como tal. El autor aludido da especial importancia al acto de transmisión de la cosa, la cual no tiene por fin la aprehensión inmediata del bien, pues tratándose de inmuebles, siempre será simbólica.

Cuando ocurre la ocupación, no es suficiente dicho acto de ocupación del bien, ya que aunque el propietario se encuentre ausente, puede continuar poseyéndolo. Para que se dé este supuesto se requiere un acto del anterior poseedor, que no se oponga a la ocupación, o bien que se esté en el caso de un abandono tácito. Tratándose de muebles, basta con la detentación material de la cosa para tener el corpus, por ser ésta el símbolo más visible de la propiedad. En el caso de la tradición de muebles, como se dan actos del anterior poseedor, no es necesaria la aprehensión material de la cosa, ya que hay hechos visibles que demuestran abandono por parte del

poseedor anterior, siendo estos actos, la entrega de llaves o de títulos de propiedad, por ello es indudable que en este caso exista el corpus.

Con respecto al “corpus” existe otra corriente, la que sostiene el ilustre profesor Saleilles. Este jurisconsulto presenta un nuevo elemento de sustentación de su teoría y dice que: el elemento material de la posesión es la exteriorización de un vínculo económico con la cosa. Sostiene que entre la cosa y el que se sirve de ella; existe un vínculo de subordinación y de disfrute económico y comenta al respecto el ilustre profesor que el hecho de una explotación económica, no supone un acto de señorío, porque la explotación económica puede darse como consecuencia de diversos tipos de relaciones económicas o comerciales. El sustentante de la teoría, concluye indicando que el “corpus” en la posesión no es más que una expresión visible, una prueba de un vínculo económico entre el hombre y la cosa, no el acto brutal de aprehensión ya realizado o pronto a realizarse, sino la manifestación externa de un vínculo de apropiación.

Realizando un resumen de las distintas teorías analizadas, concluyo que para los llamados Glosadores, “el corpus” es la aprehensión material de la cosa, un acto brutal de poseer la cosa; para Savigny no necesariamente es o se tiene que estar en posesión material de la cosa, sino una posesión material de la cosa, y una posesión material pronta a realizarse, sumada a una manifestación de dominación, la que puede oponerse a cualquier otra persona que intente poseerla, para Ihering el corpus se da desde el momento en que el poseedor actúa como si fuera propietario; y para el Profesor Saleilles, quien agrega un elemento económico a esta situación, indica que el corpus es una expresión visible de la posesión, por medio del cual se prueba el vínculo económico que existe entre el hombre o la persona y la cosa. Mi criterio es que para que se de el “corpus”, como manifestación externa de la posesión, es necesario que se den todos los argumentos sostenidos por los autores citados. Para que el corpus como elemento de la posesión se cumpla, debe darse una posesión material de la cosa, la que así mismo puede estar

muy pronta a realizarse. Durante el ejercicio de la posesión, se tiene que obrar como si se fuera propietario y por consiguiente, dependiendo de la actividad que se realice en el ejercicio de la posesión, se dará o no un vínculo económico. Como conclusión diré que se puede reconocer al corpus, como la expresión, la que es visible y material de la posesión, la que permite al poseedor realizar todos los actos propios del dominio sobre la cosa. Como un comentario adicional a mi argumentación, puedo asentar que el poseedor puede aprehender la cosa si la quiere conservar, o puede actuar a título de propietario; y puede así mismo, realizar actividad económica con la cosa, pues su dominio sobre la misma es de lo más amplio.

#### 2.4.2. El animus

Como elemento intencional de la posesión y que consiste en la voluntad del poseedor o en el hecho de actuar como propietario y aspirar a la propiedad; este elemento fue primeramente aceptado por la doctrina; pero los citados autores Savigny y Ihering, han sostenido diversos criterios con respecto de este elemento.

En el desarrollo del presente trabajo de tesis, precisamente, he analizado con bastante profundidad aspectos que interesan al estudio de este elemento; por lo que en una forma muy somera y concreta, me refiero a las teorías que sustentan los jurisconsultos mencionados.

Por su parte el maestro Savigny desarrolló la “Teoría Subjetiva”, la que fundamentó en el “animus domini” reconocido por el Derecho Romano, como “intención en el poseedor de actuar como verdadero propietario, gestionando como si fuese tal”. Según el sustentante de esta teoría, para cumplir el animus, esto tendrá que ser un “animus domini”, reconociendo casos como los llamados “Poseedores nomine alicui”, quienes a su criterio recibían una posesión derivada, citando como ejemplo a los precaristas,

acreedores pignoratícios y el depositario en secuestro, a quienes protegía la “Protección Interdictal”. Para concluir diré que como subjetiva que es ésta teoría, reina el criterio del reconocido elemento intencional, pesa demasiado el deseo o intención del poseedor; quien tiene que actuar como si fuera propietario; tiene que quererlo así y sus actos deben ser como tal. El animus domini no se entiende simplemente como una aspiración a la propiedad, sino como un “animus possidendi”, o sea la intención del poseedor de tener la cosa para sí.

Para querer reconocer doctrinariamente a la posesión un elemento intencional, considerado individual y equiparándolo al “animus domini”, se creó un conflicto o contradicción; por lo que el jurisconsulto Ihering desarrollo la Teoría Objetiva, que substituyó a la subjetiva, con la cual se despejó la incógnita y resolvió el conflicto que se había creado.

Ihering dice que en la posesión no hay “animus domini”, pues todo detentador tiene la posesión y se fundamenta en el hecho que el animus y el corpus no significa más dos aspectos de una relación, siendo el animus, el propósito de servirse de las cosas para satisfacer las necesidades del poseedor y el corpus, la exteriorización de este propósito y, por lo tanto, uno no se da sin el otro, toda detentación comprende ambos elementos y todo acto de detentación es una posesión, por lo que es del criterio; de que basta con el corpus para que tenga lugar la posesión.

Para diferenciar fácilmente e identificar ambas teorías, debe tenerse presente que para Savigny y los detentadores a nombre de otro no ejercen la posesión, por no tener el elemento necesario como lo es el llamado “animus domini” y todo aquel que posee en virtud de un título que excluya la idea de propiedad, es incapaz para poseer. Mientras que para Ihering, todo detentador es poseedor tomando en cuenta únicamente los casos de excepción; o sea cuando la ley así lo determine, entonces se le puede privar o no reconocerle la calidad de poseedor.

Para arrojar mayor luz sobre el presente tema, es de mucha importancia hacer referencia a la teoría sostenida por el profesor Saleilles, quien con relación al elemento “animus” en la posesión; sostiene que donde hay un vínculo de hecho capaz de probar la independencia del poseedor, hay posesión. En ésta relación de hecho, si fue constituida con violencia, el poseedor puede no tener un título jurídico. La importancia de esta relación de hecho estriba en que sea demostrable la independencia económica del poseedor, o sea que éste parezca gozando en la forma independiente de la posesión. Para Saleilles no importa más que la independencia económica de que goce el poseedor, y no se trata de que todo detentador tiene la posesión; lo que realmente interesa es la independencia económica dentro de la cual se desenvuelva el poseedor, su libertad de disponibilidad con que cuente con respecto del bien poseído, la facilidad que tenga de aprovecharse de él y de los beneficios que pueda derivar del mismo.

Mi criterio personal con respecto a este elemento de la posesión, puedo indicar que la teoría que sostiene el tratadista Ihering es la que refleja un criterio más acertado desde el punto de vista puramente jurídico.

Observamos que la postura de Savigny constituye una teoría muy radical y por lo mismo origina el conflicto al considerar el “animus” como un elemento independiente dentro de la posesión. Si consideramos que el “animus y el “corpus” son dos aspectos de una misma relación, como lo afirmó Ihering, estaremos siendo más centrados con respecto a las dos competencias que se producen con la posesión, o sea que una actitud provoca dos efectos, “el animus”, o sea el propósito de servirse de determinada cosa para la satisfacción de las necesidades y el “corpus”, que es la exteriorización de este propósito; por lo que en consecuencia, uno no se da sin el otro. No se puede hablar de una teoría exclusivamente subjetiva como lo hizo Savigny, así como tampoco podríamos pensar en una teoría de un sentido económico como lo haría Saleilles, quien al hablar de

independencia lo hace desde el punto de vista económico. Se debe estar en una posición de tipo netamente jurídico, que tenga alcance jurídico doctrinario, de donde al medir los extremos que pueda cubrir la teoría sostenida por Ihering, pues es obvio que si el animus es la intención, el corpus es la manifestación externa de esta intención; es por ello que comparto las ideas de Ihering al afirmar que toda detentación comprende dos elementos y en toda detentación una posesión, el corpus es la exteriorización del animus y tomando en cuenta que una apropiación económica unida a la voluntad de realizar en beneficio propio la utilización de la cosa, baste el corpus para que tenga lugar la posesión.

## 2.5. Clases de posesión en la doctrina

Al revisar diferentes autores pude observar que sus clasificaciones son muy similares, con sutiles variantes, por lo que la presentación de esta clasificación, la haré en una forma muy general, sin entrar a estudiar la clasificación que cada uno de éstos hace, sino más bien las diversas clases de posesión que los autores presentan en forma genérica y que es precisamente lo que nos interesa.

### 2.5.1. Natural

Constituye la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. En el Derecho Romano se le conoce como la tenencia material de una cosa, sin intención de ejercer poder sobre ella y por propia cuenta sin la protección otorgada por los interdictos posesorios.

### 2.5.2. Civil

Es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona que une a ello la intención de haber la cosa o el derecho como suyo. En torno a la presente clasificación puedo comentar que: desde el momento en que se habla de una posesión, resulta totalmente lógico pensar en que obligadamente tienen que darse los dos típicos elementos de esta institución,

el corpus y el animus; siendo el corpus el que presenta la nota principal de esta clasificación, pues las mismas diferencias y definiciones presentan al hacer mención de la Posesión Civil, de la “intención” del poseedor de haber la cosa o el derecho como suyo. Este animus no necesariamente tiene que ser un “animus domini” , sino simplemente el llamado por el Derecho Romano “animus remsibi habendi”, o sea ejercer el derecho de que se trate, estando consciente de ello y teniendo como base para ello, el ejercicio de ese derecho. De donde se desprende que en la Posesión natural tiene que haber una “Intencionalidad”, una tenencia consciente, pero nunca con los alcances de la posesión civil. Esta nota diferencial no tiene ninguna importancia con respecto a la protección interdictal; pero sí tiene importancia primaria en el caso de Usucapión, ya que para que ésta pueda darse, es necesario que la posesión que se ejerce sea en concepto de dueño, la que muchos equiparan con la posesión civil.

Para afianzar los conceptos relacionados con los efectos de la Posesión, como requisito para que pueda darse la Usucapión transcribo en forma textual uno de los considerandos de una sentencia dictada por el Tribunal Supremo de España con fecha ocho de abril de mil novecientos veintiséis, que reza: “está únicamente aceptado por jurisconsultos y legisladores el principio de que solamente la Posesión Civil reúne los caracteres independientes e indispensables para dar nacimiento al derecho de posesión, porque la que no está acompañada de la creencia de poseer que ampara el Derecho, ni aunque llegaren a concurrir los plazos y demás circunstancias legales, pueden convertirse en verdadero derecho de propiedad”.<sup>10</sup>

### 2.5.3. En nombre propio

---

<sup>10</sup> Conde Orellana, Manuel Eduardo. **Tomado de la tesis de graduación**, Página 17.



Es aquella que se ejercita directamente por el poseedor, sin la intervención de otra persona.

#### 2.5.4. En nombre ajeno

Es la que se ejercita por una persona en virtud de una autorización o designación por parte del poseedor.

Con respecto a la anterior clasificación, puedo comentar que nuestro Código Civil no contempla la posibilidad de que pueda realizarse la posesión a nombre ajeno, como ocurre en otras legislaciones; al decir: “la posesión se ejerce en las cosas o en los derechos, por la misma persona que los tiene y los disfruta y por otra en su nombre”. (Códigos Civiles de Alemania y España); nuestra ley contempla, más bien, los llamados “casos en que no hay posesión”; que es en aquellos casos en que la posesión no es ejercitada por el verdadero poseedor ni propietario, salvaguardándolos al decir que “No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra al respecto del propietario de la misma y, la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido”. (Artículo 614, Código Civil).

De lo anterior se desprende que nuestra ley sí permite que el poseedor o propietario designe a una persona para que ejercite el dominio, o poder sobre una cosa, dominio o poder que se está ejercitando en nombre ajeno, lo que equivale a decir se está ejercitando la posesión en nombre ajeno, y partiendo del supuesto legal que es llamado poseedor el que ejerza sobre un bien, todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

#### 2.5.5. Posesión clandestina

Es la que se adquiere o conserva oculta o furtivamente, sobre todo con respecto a aquellos que tuvieran interés en conocerla.

#### 2.5.6. Posesión ilegítima

Es la que ejercita careciendo de título, o la que se ejercita fundada en título nulo; la que se adquiere de modo insuficiente para crear derechos reales y la adquirida de quien no tenía derecho de poseer la cosa para transmitirla.

#### 2.5.7. Posesión continua

Es la que se mantiene sin interrupción desde su origen, hasta el momento actual o el de alguna perturbación de hecho.

#### Posesión legítima

Es la que se refiere a un derecho real, cuando se haya constituido con base en el contenido del texto legal.

#### 2.5.9. Posesión judicial

En sentido amplio, aquella que se obtiene, recupere o conserva por sentencia del juez o tribunal.

#### 2.5.10. Posesión pacífica

Es la que no se toma por la fuerza ni se ejerce por la violencia.

#### Posesión pro-indivisa

La tienen dos o más personas sobre una misma cosa, pero concurrentemente, sin ningún conflicto sobre la totalidad.

#### 2.5.12. Posesión pública

La que se manifiesta por medio de actos que permiten a todos conocer o darse cuenta que se posee.

## 2.6. Requisitos de la posesión

Doctrinariamente se ha determinado que los requisitos de la posesión, son los siguientes:

Que la posesión debe realizarse en concepto de dueño o bien, que se ha encontrado la posesión en virtud de un título, que fundamente y se crea suficiente para ejercer el dominio sobre la cosa;

Que la misma sea pacífica, o sea que se haya entrado en la posesión, sin haber recurrido a la violencia para tomar la cosa.

Que sea continua: Es aquella que se da sin interrupción alguna, que se ejercita desde su origen hasta el actual momento;

Que la Posesión sea Pública: o sea que debe ser manifiesta para todos los que quieran y puedan conocerla, sin ninguna ocultación.

En la doctrina se ha reconocido a las características anteriores, como los requisitos necesarios para que la posesión pueda producir la usucapión. Para el efecto conviene mencionar que nuestra ley establece las llamadas “condiciones para la usucapión” entre las cuales se incluyen las anteriormente citadas, adicionándose las siguientes: “la buena fe”, que debe observar el poseedor; el denominado “justo título”, que sería el hecho de poseer a título de dueño, así como en el transcurso del tiempo que la misma ley establece, el cual se debe ser de diez años, cuando se trata de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, y de dos años para bienes muebles o semovientes.

## 2.7. Presunciones que se originan de la posesión

Resulta de suma importancia analizar las presunciones a que da origen el ejercicio de la Posesión. Tanto desde el punto de vista doctrinal como legislativo; se ha reconocido a la Posesión una serie de presunciones; mismas que le permiten gozar una protección tanto doctrinal como legislativa. Es así como dentro de las presunciones, tanto legales como doctrinales, nos encontramos con las siguientes:

La primera de las presunciones que provoca la posesión es la que todo poseedor es propietario, siempre ejerce sobre la cosa todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Igualmente se presume la posesión intermedia, presupuesto que va con respecto al tiempo de la posesión o sea que la posesión actual y la anterior a la intermedia, hacen presumir ésta (la intermedia)

Asimismo, desde el punto de vista doctrinario, se presume que el que posee un bien inmueble, posee también los bienes que en él se encuentren.

Otra presunción, tanto legal como doctrinaria que se da en la posesión, la “buena fe” por parte del poseedor; esto siempre que no se pruebe lo contrario. La buena fe se presume en tanto no se presenten circunstancias que permitan presumir que el poseedor ejerce la posesión ilegítimamente.

Recapitulando diría que en todo momento se presume; la calidad de propietario del poseedor; la posesión intermedia; la posesión de los bienes muebles que se encuentren en el bien inmueble poseído, tienen la buena fe del poseedor.

## 2.8. Clasificación de la adquisición

Con el objeto de facilitar el estudio de la adquisición de la posesión, consigno a continuación la clasificación que considero de mucha utilidad, así: <sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Conde Orellana, Manuel Eduardo “Ob. Cit.” Pag. 84.

- Originaria: Se está en presencia de ésta, cuando el derecho (la posesión) surge e novo, para una determinada persona; o sea que este derecho posesorio es nuevo, no ha existido anteriormente, nunca ha tenido vida jurídica.
- Derivativa: Esta adquisición se da cuando la incorporación del derecho tiene como base un acto anterior del titular; en este caso, la posesión ha tenido antes un titular, ha pertenecido a otra persona y por un acto de esta persona, se traslada al titular actual.
- Derivativa traslativa: Es la que se da, constituyendo un mero cambio de titularidad del derecho posesorio; subsiste la misma relación jurídica, se produce una sucesión en cuanto al derecho, pero éste es uno solo y se mantiene antes y después. Se transmite el derecho y éste sin sufrir ningún cambio, sigue produciendo los mismos efectos. El derecho no cambia, lo que cambia es su titular.
- Derivativa Constitutiva: Esta adquisición tiene como diferencia fundamental, que el derecho que se transmite deja de ser el mismo, se da una sucesión de derecho que se origina ya no es el mismo, sus consecuencias son otras distintas, con ella se constituye un nuevo derecho que es ejercitado por el nuevo titular.
- Extrajudicial: Esta forma de adquirir la posesión es aquella en la cual en ningún momento se está en presencia de una orden o autorización de autoridad jurisdiccional competente, sino únicamente interviene la buena voluntad de la persona que adquiere la posesión y de la persona que la entrega al adquirente, siendo ésta, por cualquiera de los medios aceptados por la ley, para tal efecto, tales como la posesión material o bien la entrega o tradición de la misma.
- Judicial: Esta forma de adquirir la posesión se verifica mediante orden o autorización emitida por un órgano jurisdiccional. En algunas

oportunidades porque la misma debe ser declarada, ya sea para dar mayor autenticidad a la adquisición de la posesión, o bien la entrega de la misma.

#### Modos de adquirir la posesión:

Tanto doctrinariamente como para la legislación ordinaria vigente, existen diversos modos de adquirir la posesión, entre los que se pueden citar los siguientes:

##### 2.9.1. Por ocupación material

La que ya fue anteriormente explicada y debe entenderse no solo en cuanto a las cosas, sino también a derechos: tomando en consideración que los derechos no son ni pueden ser susceptibles de ocupación material.

Cabe mencionar que nuestra ley establece (Arto. 616 del Código Civil), 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 por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales. Siendo éste precisamente, el más común y tradicional de los medios para la adquisición de la posesión.

El hecho de guardar la cosa o el derecho, sujeto a la acción de nuestra voluntad

Es la típica adquisición derivativa, lo que se da en un ámbito sumamente amplio, tanto que hasta podemos hacernos representar, citando como típicos de ilustración, la entrega o tradición; o sea que todo lo relacionado con este modo de adquirir la posesión, debe estar inspirado por la voluntad, tanto de quien adquiere como de quien la entrega.

##### 2.9.3. Por los actos propios y formalidades establecidas para adquirir tal derecho

Es la “posesión civilísima”; Que es el interdicto de adquirir la posesión judicialmente. En dicho caso, el derecho que se pretende debe ser declarado; lo que habrá de ocurrir a través de un proceso preestablecido, el cual se ha de seguir cumpliendo todas sus etapas, para demostrar al órgano jurisdiccional competente, la titularidad del derecho que se pretende sea declarado. Ejemplo: juicio ordinario de posesión.

De suma importancia resulta que nos refiramos a aspectos relacionados con la

#### 2.10. Capacidad para adquirir

La que por su naturaleza, amerita un comentario especial, por constituir la capacidad lo que primero servirá a toda persona que quiera hacer valer su derecho de posesión. Comentaré algunos aspectos importantes;

El primer aspecto a mi criterio está, en que la persona que desee declarar su derecho de posesión, habrá de establecer primero, si es menor o incapacitado, para los cuales nuestra ley, que es bastante completa en este sentido, establece que estas personas pueden y deben, necesariamente, accionar a través de sus representantes legales, siendo en estos casos los llamados a representarlos, sus padres, tal como lo indica la ley, o bien las personas que por declaración judicial cuenten con tal facultad.

El segundo aspecto está constituido por; quien adquiere la posesión por medio de representante legal, mandatario judicial, o de un tercero. La posesión de un bien puede mantenerse por medio de un representante legal, quien ejercerá todas las facultades inherentes el dominio, como lo indica la ley, no siendo éste el poseedor, sino la persona de quien depende y quien la retiene en su provecho, de conformidad con las instrucciones que reciba su representado. Así mismo, la persona que pretenda que sea declarado en juicio su derecho de posesión, puede actuar a través de un “mandatario judicial” en todo el proceso, pudiendo ser éste una de las personas que la ley acepta, tales como los abogados

o cualquiera de sus parientes dentro de los grados de ley; y para el caso de que sea por medio de un tercero que se pretenda adquirir la posesión, la petición deberá ser ratificada ante autoridad competente de que se trate, o sea el órgano jurisdiccional.

#### 2.11. Conservación de la posesión

La posesión, como todo derecho adquirido, debe poder conservarse; para el efecto, los legisladores han creado normas que se encuentran en nuestro derecho vigente, que tienden a proteger al poseedor en su derecho; tomando en cuenta para ello, situaciones como el hecho de que el titular del derecho de posesión faculte o autorice a una persona determinada para que la posea, constituyendo este caso un acto de tolerancia del poseedor, o bien que una persona, en forma clandestina y sin el consentimiento del poseedor, o con uso de violencia, ejecute actos típicos de la posesión sobre una determinada cosa, lo que no afecta en manera alguna la posesión con respecto de su titular.

Nuestra ley contiene normas que tienen por objeto proteger y conservar la posesión, a las que llaman “casos en que no hay posesión” (Artículo 614 del código civil), que establece que: “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”. “Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario”. (Artículo 615 del Código Civil). Pude observar que el espíritu de las normas citadas es proteger al poseedor manteniéndolo con la posesión del bien, no obstante se dan las situaciones indicadas; con lo que el poseedor logra mantener su status con respecto del bien, aunque otra persona actúe como poseedor sin su autorización, ya sea por actos meramente clandestinos y por violencia.

Recapitulando sobre los puntos relacionados, asentaré que el poseedor conserva su derecho frente a terceros y puede hacerlo valer no obstante haber



facultado a determinada persona hará que ejecute actos del poseedor, aunque ésta pretenda así demostrarlo y ante todas aquellas personas que sin su consentimiento o clandestinamente pretendan adjudicarse este derecho.

## 2.12. Pérdida de la posesión

La posesión sobre un determinado bien, así como la posesión sobre los derechos que son susceptibles de apropiación, pueden perderse al darse cualquiera de los siguientes supuestos:

### 2.12.1. Por abandono de la cosa

En este caso existe una cesación completa del corpus y del animus; el abandono de la cosa debe hacerse con el deseo de perder el señorío que se tiene sobre la misma, siendo indiferente que sea ocupada o poseída por otro; se debe diferenciar el llamado “abandono de la cosa”, pues en esta última persiste el “animus possidendi” aunque transitoriamente pueda estar ausente el “corpus”, por lo que se corre el riesgo de extinguirse totalmente la posesión. Mientras la cosa se encuentre dentro de la esfera de disponibilidad del poseedor, no podrá nunca entenderse como pérdida de la posesión.

Doctrinalmente se reconoce que “mientras la cosa se encuentre a disponibilidad del poseedor, éste no pierde su calidad de tal, aunque accidentalmente ignore su paradero”<sup>12</sup>. De donde, para que se pierda la posesión, es preciso que salga totalmente de la esfera de disponibilidad de quien la posee. Como mera referencia doctrinaria cito a Puig Peña quien indica: Según doctrina sentada por tribunal supremo de fecha 17 de noviembre de 1931 y 13 de junio de 1942. Para que el abandono de la cosa por el poseedor produzca el efecto jurídico de la derelicción o pérdida de la posesión. Es preciso que el abandono se manifieste de modo claro e

---

<sup>12</sup> Conde Orellana, Manuel Eduardo. **Op. Cit.** Pág. 26.

inequívoco, ya que no es lícito deducirlo de expresiones y actitudes de dudosa significación<sup>13</sup>.

En lo que se refiere al abandono de la cosa, cuando éste lo realiza el poseedor inmediato, un arrendatario, por ejemplo, ¿Qué sucede? Lo que ocurre es que el abandono de la cosa, cuando éste lo realiza el poseedor inmediato, un arrendatario, es que el abandono es de la posesión inmediata, pero para producir los efectos extintivos de la posesión el poseedor inmediato debe manifestar su voluntad en forma clara como se ha sostenido. Nunca por este supuesto de que el poseedor inmediato abandone la cosa, saldría afectado el poseedor mediato, en consecuencia, esta actitud no le afecta, a menos que ésta manifieste aceptarlo.

Para que se pierda la posesión de un bien o de un derecho por el abandono, aquella debe suceder de manera clara e inequívoca. Pues conviene recordar que la posesión se conserva mientras no se pierda y que no debe confundirse el abandono de la cosa, con la pérdida de la cosa, así como que la actitud de abandonar la cosa poseída que pueda realizar el poseedor inmediato, si éste no lo manifiesta así.

#### 2.12.2. Por cesión hecha a otro, a título oneroso o lucrativo

Si se diera este caso, la posesión puede perderse: nuestra ley es muy clara cuando permite que por medio de la libre voluntad de las partes, éstas puedan ceder sus derechos; además nuestro código civil, en el Artículo 618 establece que: “La posesión continua de derecho en la persona del sucesor”. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales”. O sea que está permitido por la ley, ceder la posesión; ocurriendo en tal caso, que quien hace la cesión, pierde su derecho y es así como “pierde la posesión”. Asimismo, cabe mencionar que la cesión de la posesión

---

<sup>13</sup> Puig Peña, Federico. **Derecho civil español**. Tomo II, Pág. 426.

inmediata requiere únicamente de la voluntad de realizarla, mientras que para la cesión de la posesión principal es necesaria una voluntad constitutiva de un negocio jurídico.

2.12.3. Por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar ésta fuera del comercio

Al ocurrir la destrucción o pérdida de la cosa, o bien que por cualquier motivo la cosa quedara fuera del comercio de los hombres, estaríamos en presencia de una pérdida involuntaria de la posesión, pues al ocurrir cualquier supuesto de los mencionados, se daría la pérdida o destrucción del corpus, resultando evidente así que deja de haber posesión, pues a nadie se le puede llamar poseedor de una cosa que no existe, tanto material, como jurídicamente; al no haber cosa, no hay posesión.

2.12.4. Puramente doctrinal

Constituye un típico caso de la pérdida del Corpus, que es la denominada “Prescripción extintiva de la acción interdictal para recobrar la posesión de la que indebidamente se nos ha privado”<sup>14</sup> o sea que, producido el despojo no delictivo, sin la voluntad del poseedor, se convierte éste en un poseedor ideal frente al despojante, quien actúa materialmente y tiene a su disposición la protección de los interdictos.

2.12.5. Reivindicación del propietario de la posesión

Esta es posiblemente la más real y verídica forma de perder la posesión, ya que cuando una persona cuenta con el derecho para reivindicar la posesión, de cualquier otro poseedor de buena o mala fe, éste pierde la posesión que ejercita y se da el supuesto contemplado por la ley en el sentido de que: “El que hubiere perdido la posesión de una cosa mueble o

---

<sup>14</sup> **Ibidem.** Pág. 28.

semoviente o aquel a quienes la hubiesen quitado, podrá reivindicarla de quien la tenga, sin perjuicio de que este último, si hubiese adquirido la cosa de buena fe, puede exigir indemnización de quien la hubiere habido”. (Artículo 639 del Código Civil).

### 2.13. Recuperación

Tradicionalmente la doctrina estudia la recuperación de la posesión, desde dos puntos de vista: La extrajudicial o voluntaria, que sería la devolución o el hallazgo de la cosa perdida; la que depende de la mera intención de quien la tenga o la encuentra. Y la Judicial o autoritaria, que es la que se obtiene mediante un acto de autoridad competente, tal es el caso de una sentencia interdictal o un juicio declarativo; en este la autoridad ordena o declara la entrega de la cosa y su consecuente posesión por parte del que gestionó y resultó victorioso en el juicio.

#### La posesión en nuestra legislación

Nuestro ordenamiento jurídico dedica a la posesión, el capítulo VII del título II de nuestro código civil, precisamente en los Artículos del 612 al 641.

En el capítulo mencionado se inicia con el Artículo 612, que al tratar o intentar de definir la posesión, indica qué es un Poseedor: situación en la que se encuentra cierta influencia de los Códigos Civiles de Brasil, Perú y México.

Al referirme a la posesión temporal, se establecen dos clases de poseedores: El poseedor inmediato, que es el que tiene la posesión de un bien en forma temporal, y el poseedor mediato, que es el que ha dado tal derecho al poseedor inmediato (Artículo 613 Código Civil).

Frente a la existencia de la posesión y como contraposición a la misma, encontramos que hay casos en los cuales no hay posesión aunque se

tenga una cosa bajo nuestro cargo, tal como sucede en la situación de dependencia, cuando se cumplen instrucciones que haya sido dada por el propietario de la cosa, al tenedor de la misma.

Resulta conveniente indicar cuales son los bienes que pueden ser objeto de posesión; nuestro Código Civil, en su Artículo 616 indica que pueden ser objeto de posesión, los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación, dando para el caso de los derechos, se dé el mismo tratamiento que para las cosas corporales.

Nuestro Código Civil, al seguir la corriente de garantizar la posesión y equipararla a un derecho, en su Artículo 617 declara que la posesión presume la propiedad aceptando contra dicha presunción, la prueba en contrario.

Al adjudicarle a la posesión el tratamiento de presunción de propiedad, cabe la necesidad de dictar normas que regulen su transmisión y es en esta forma como surge la adquisición derivativa, o derivativa translativa, que es cuando la posesión se transfiere de su titular a otra persona, al igual que en la propiedad, que en calidad de nuevo poseedor o propietario de la cosa, adquiere el derecho de poseerla y en la posesión, de agregar a su ejercicio, la posesión anterior, o sea la posesión del antecesor. La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia; pero la posesión actual, no hace presumir la anterior.

## CAPÍTULO III

### 3. La usucapión o prescripción adquisitiva

#### 3.1. Antecedentes históricos de la usucapión.

En la forma que se han tratado los temas y subtemas anteriores, prácticamente los antecedentes de la usucapión han sido ya tratados indirectamente al abordar profundamente la posesión.

La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquirir la propiedad por medio de una posesión prolongada durante un plazo determinado.

Es el modo de adquirir la propiedad de una cosa por posesión prolongada de la misma, durante el período de tiempo determinado y exigido por la ley.

La palabra prescripción no significa nada. Es una abreviatura de la expresión latina “*praescriptio longi temporis y longissimi temporis*”, es decir, una excepción fundada en el tiempo transcurrido y que era escrita al principio de la fórmula, de aquí su nombre.

Se dice también en forma abreviada que prescripción significa el transcurso del tiempo.

La palabra usucapión, aunque ya está tratada anteriormente, y, aunque se entra en algunas leyes o es poco empleada, es sin embargo, útil para distinguir las dos especies de prescripción: la prescripción adquisitiva, que hace adquirir la propiedad y la prescripción extintiva, que hace perder todos los derechos en general. Estas dos funciones opuestas de la prescripción no siguen las mismas reglas.

Solo tenemos que considerar aquí la función positiva de la prescripción, empleada como medio de adquirir , y a la cual llamaré usurpación.

Los precedentes o antecedentes históricos de la usucapión fueron dos fueron figuras existentes en el derecho roma denominada usucapió, propia de Ius civele y tenia lugar respecto del dominio Quiritario y la "Praescriptio" que regia en el Ius Gemtium y se aplicaba a los fundos provinciales. Justiniano unifico ambas instituciones surgiendo la usucapión actual.

La utilidad de la usucapión, derivada en que los antiguos decían que la prescripción es la patrona del género humano; y también que la prescripción, es de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social. Y, creo que no hay nada más verdadero, la prueba de la propiedad seria imposible si la usucapión no existiera.

Basta con que pensemos cómo se ha llegado a ser propietario. Porque se adquirió la cosa por compraventa, por donación o por sucesión, pero solo se ha podido adquirir la propiedad si el poseedor anterior la tenia con este título. El mismo problema y en los mismos términos se plantea para todos los poseedores sucesivos de la cosa, y si uno solo en la serie no ha sido propietario, todos los que le han seguido no lo serán tampoco.

La prescripción suprime esta dificultad, que sería insoluble, cierto número de años de posesión bastan. Se puede suponer también que el título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus antecesores más cercanos se ha perdido o es desconocido. Entonces la prescripción viene en ayuda del poseedor.

La usucapión tiene un papel importante, juega un papel social considerable, ya que sin ella ningún patrimonio estará al abrigo de las reivindicaciones imprevistas. Aunque en muchas oportunidades la usucapión puede favorecer a un poseedor ilegítimo que incurre en vicios como la mala fe, y siendo éste elemento

subjetivo, el poseedor con ilegitimidad para ser usucapiente cubriría un despojo legal.

Requisitos para obtener el dominio de la usucapión.

Para que se adquiriera el dominio de la cosa por usucapión es requisito sine-quantum haber ejercitado la posesión que reúna los requisitos legales siguientes:

La posesión que reúna los siguientes requisitos:

Mínimo por mas de diez años: El Artículo 633 del Código Civil establece que la posesión por diez años, da el derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria, siempre y cuando existan, los presupuestos que abajo se señalan.

A justo título:

Expone Puig Peña, que justo título, es generalmente, y en este caso, la causa o razón que justifica una cosa; es el hecho o acontecimiento también la adquisición de la propiedad de no adolecer de algún defecto que lo ha impedido.

El Código Civil en el Artículo 621 establece respecto al “título” que: “es justo para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación”.

En forma continua:

La discontinuidad en la posesión, se traduce en la inutilización del tiempo corrido antes de ella. Doctrinariamente la interrupción puede ser natural que es la producida por el abandono o bien por la pérdida de la cosa poseída; y



civil, que es motivada en primer lugar, por la discontinuidad en la posesión ya referida por la notificación de demanda o cualquier providencia precautoria, salvo si se produce el desistimiento de la acción por parte del acreedor o el demandado fuere absuelto, y por cualquier reconocimiento expreso o tácito del dueño.

En forma pública y pacífica:

Se requiere también que la posesión sea pública, es decir no se ejerza de manera clandestina, puesto que de esta manera no aprovecha la usucapión. En cuanto a que sea “pacífica”, significa que no sea violenta, dado que uno de los valores a obtener mediante la regulación legal es la paz social. No cabría realizar el procedimiento de la titulación supletoria (usucapión) habiendo sacado violentamente al que ya poseía la cosa con anterioridad al que trata de obtener la prescripción adquisitiva.

De buena fe:

El Artículo 622 del Código Civil indica: “la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella, y podría transmitir su dominio”.

Procedimiento para que la posesión se vuelva usucapión

Tal y como se apuntó anteriormente para que la posesión se vuelva o convierta en usucapión (prescripción adquisitiva), es necesario que reúna dicha posesión ciertos requisitos o elementos los cuales fueron tratados en el subtema anterior, siendo éstos:

Haber poseído la cosa por un mínimo de diez años

Que la cosa se haya poseído de buena fe.

A justo título.

En forma continua

En forma pública y pacífica

Si el poseedor considera y demuestra que reúne los requisitos anteriores los cuales están regulados en los Artículos 620 y 633 del Código Civil, entonces se encuentra en la posibilidad de ser un virtual usucapiente, por lo que la misma ley de la materia, Decreto número 49-79 del Congreso de la República, ley de Titulación Supletoria lo ampara para que pueda realizar el procedimiento para que su posesión se vuelva en usucapición a través de la titulación supletoria.

#### 3.4. Procedimiento judicial

El trámite o procedimiento de la titulación supletoria sólo puede hacerse en la vía judicial y consiste en presentar ante un Juzgado de Primera Instancia del ramo civil, la solicitud que cumple con los requisitos de una primera solicitud establecidos en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil y los establecidos en la Artículo 5 de la ley específica (ley de Titulación Supletoria, Dto. 49-79 del Congreso de la República), o sea los siguientes:

Descripción del inmueble, nombre y dirección, si la tuviere, ubicación de aldea, municipio y departamento; su extensión, así como su condición de rústico o urbano;

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;

Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;

Tiempo que el solicitante y sus antecesores durante el cual han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo haya existido litigio, limitaciones, o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro General de la Propiedad;

Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;

Indicación si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y ,

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

Debe tenerse presente siempre, que con un solo requisito que falte, ya sea de los establecidos por el Código Procesal Civil y Mercantil, en su Artículo 61 o la ley específica al cual me he referido, o sea el Decreto 49-79 del Congreso de la República, en su artículo 5°. , es motivo suficiente para que el juzgado al cual se somete el conocimiento del asunto, rechace la solicitud y si ello ocurriere, es necesario replantearla.

La naturaleza del proceso consiste en diligencias voluntarias; que nuestro Código Procesal Civil y Mercantil contempla en el libro cuarto, capítulo I, como procesos especiales de jurisdicción voluntaria, sin mencionar precisamente la titulación supletoria; debiendo recurrir a la ley específica que la constituye el decreto 49-79 del congreso de la república.

A partir de la hoja siguiente, se introduce un memorial de solicitud inicial ante el órgano jurisdiccional respectivo a manera de ejemplificar lo descrito anteriormente. Es de hacer notar, que al igual que todo memorial presentado ante un juzgado, el papel debe ser bond oficio, o carta, o papel de impresora, papel español, etc. Con el cuidado de no escribir más de veinticinco líneas en cada lado de la hoja, de acuerdo a la ley del Timbre fiscal y papel sellado especial para protocolos, Dto. No. 32-92 del Congreso de la República.

Para efectos de estudio he decidido incluir a este punto de análisis el modelo del primer escrito que debe presentarse ante los tribunales jurisdiccionales para iniciar una titulación supletoria.

TITULO SUPLETORIO NUEVO No. \_\_\_\_\_ OFICIAL \_\_\_\_\_ NOT. \_\_\_\_\_  
SEÑOR JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONÓMICO  
COACTIVO RAMO CIVIL DEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO.

DANIEL GORGONIO COJON AMBROCIO<sup>14</sup>, de cuarenta y seis años de edad, casado, comerciante, guatemalteco, del domicilio de Chimaltenango, me identifico con la cédula de vecindad número de orden C guión tres y registro quince mil cincuenta extendida por el alcalde municipal del municipio de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango; señalo lugar para recibir notificaciones la cuarta calle cuatro guión sesenta y tres zona tres de la ciudad de Chimaltenango, oficina profesional de la abogada Rosa Amparo Donis Flores, bajo cuya dirección procuración actúo. Respetuosamente comparezco ante usted a solicitar en la VÍA VOLUNTARIA, diligencias de TITULACIÓN SUPLETORIA de una finca de naturaleza rústica denominada PLAN DE CARCELEN ubicada en el Municipio de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango y para los efectos legales, expongo los siguientes,

#### HECHOS:

- I. Por contrato verbal que celebré con el señor; Juan Onofre López Teret en la Ciudad de Chimaltenango el dos de junio de mil novecientos setenta, adquiriré por compra que le hice a dicha persona una finca rústica ubicada en el lugar denominado PLAN DE CARCELEN. Dicha finca posee un área superficial de dos mil ciento cincuenta y cuatro punto noventa y seis metros cuadrados (2,154.96 Mts.2) con las siguientes medidas y colindancias: NORTE: treinta y tres punto cuarenta y cinco metros (33.45), con Eulalio Roquel Yoc; SUR: treinta punto cuarenta y un metros

---

<sup>14</sup> Todos los nombres y datos. Son ficticios.

(30.41), con Lázaro Hernández Luna; ORIENTE: sesenta y ocho punto cero cinco metros (68.05), con Víctor Cumes Mux, PONIENTE: sesenta y seis punto noventa y dos metros (66.92), metros con Esteban Leonel Sincal

Gómez, los colindantes pueden ser citados o notificados en la dirección de la oficina profesional de la abogada que me auxilia, ubicada en cuarta calle cuatro guión sesenta y tres de la Ciudad de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango.

El inmueble antes descrito lo dedico para cultivos de maíz y frijol.

Mi posesión sobre dicho inmueble, es por más de treinta años en forma legítima, continua, pública, de buena fe, pacífica y a nombre propio, manifestando que sobre el mencionado inmueble no ha existido ni existen litigios, limitaciones o cuestión judicial o extrajudicial alguna pendientes; y en forma expresa declaro bajo juramento que dicho inmueble en ninguna oportunidad ha estado inscrito en el Registro General de la Propiedad y que carece de Matrícula Fiscal.

El Inmueble mencionado, cuya posesión tengo, lo estimo en el valor de DOS MIL QUETZALES (Q 2,000.00).

El inmueble carece de servidumbres activas y pasivas.

#### DERECHO:

El artículo 633 de nuestro Código Civil preceptúa: Posesión de bienes inmuebles: “ Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad”.

El Artículo 634 de dicha ley dice: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”.

El artículo 1º de la Ley de Titulación Supletoria establece: “El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe, y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos”.

El artículo 2º. De dicha ley en su parte conducente: “Solo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles”.

El Artículo 7º. De la citada ley dice: “Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará: .... preceptúa en la literal 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 solicitantes y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos)”.

Las normas legales anteriormente citadas, son aplicables al presente caso. Ofrezco probar lo expuesto con los siguientes medios de,

#### PRUEBAS:

A) DECLARACIÓN TESTIMONIAL: Proponiendo para el efecto a los señores Diego Socop Merén y Federico Yool Velásquez quienes son vecinos del municipio de Chimaltenango y son propietarios de bienes inmuebles situados en esta cabecera departamental de Chimaltenango, declaración que se hará con citación de la Procuraduría General de la Nación, quienes deberán responder conforme al siguiente interrogatorio: a) Sobre sus datos de identificación personal, b) Diga el testigo si es cierto y le consta, que el señor Daniel Gorgonio Cojón Ambrocio adquirió por compra que hizo al señor Juan Onofre López Ichaj el dos de junio de mil

novecientos setenta, una finca rústica denominada PLAN DE CARCELEN con una extensión superficial de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (2,154.56 Mts-2), inmueble ubicado en el municipio de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango; c) Diga el testigo: si es cierto y le consta que el señor Daniel Gorgonio Cojón Ambrocio, ha tenido la posesión sobre el inmueble que ha iniciado su titulación supletoria por más de treinta años, en forma legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio? D) Diga el testigo: si es cierto y le consta que el inmueble denominado PLAN DE CARCELEN ubicado en el municipio de Chimaltenango departamento de Chimaltenango que titula supletoriamente el señor Daniel Gorgonio Cojón Ambrocio, está comprendido entre las siguientes medidas y colindancias: NORTE: treinta y tres punto cuarenta y cinco metros (33.45), con Eulalio Roquel Yoc; SUR: treinta punto cuarenta y uno metros (30.41), con Lázaro Hernández Mercar; ORIENTE: sesenta y ocho punto cero cinco metros (68.05), con Víctor Cumes Mux; PONIENTE: sesenta y seis punto noventa y dos metros (66.92), con Juana Curruchich López, e) Diga el testigo la razón de su dicho?,

- B) DICTAMEN DE EXPERTO MEDIDOR, Proponiendo para el efecto al señor Julio Roberto Noj Atz, a quien deberá de hacerse saber el cargo recaído en él, para su aceptación y discernimiento;
- C) DOCUMENTOS: Consistente en Certificación de la partida de mi nacimiento; en donde consta mi nacionalidad de guatemalteco de origen, que acompaño;
- D) LAS PRESUNCIONES LEGALES Y HUMANAS: Que de lo actuado se desprendan.

Por lo anteriormente expuesto, al señor Juez atentamente formulo las siguientes;

## PETICIONES

Que se admita para su trámite en la vía voluntaria, las presentes diligencias de Titulación Supletoria, y con el documento adjunto, se forme el expediente respectivo;

Que se le confiera la dirección y procuración de este asunto a la abogada Rosa Amparo Donis Flores y se tenga por señalado el lugar para recibir notificaciones

Que se tenga por ofrecidos los medios de prueba individualizados en el apartado respectivo;

Que con citación de los colindantes mencionados en el apartado de HECHOS de este memorial por medio de despacho, se mande a publicar en el Diario Oficial de Centro América, los Edictos respectivos y se fijen los mismos en los estrados de ese tribunal y en la Municipalidad del Municipio de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango.

Que con citación de la Procuraduría General de la Nación, sean examinados los testigos mencionados en el apartado de Pruebas conforme al interrogatorio inserto en el mismo punto;

Que se le discierna el cargo al experto medidor propuesto;

Que se envíe lo actuado a la Municipalidad del Municipio de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango, para que pruebe la existencia real del inmueble y rinda su informe en el perentorio plazo de quince días;

Que agotados los trámites se dé audiencia a la Procuraduría General de la Nación ; y

Que cumplidos con todos los requisitos legales, se dicte el auto aprobatorio de las presentes diligencias de titulación supletoria y se ordene extenderme



certificación en duplicado de dicho auto para que me sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central.

CITA DE LEYES : Artículos citados y 29, 50, 51, 61, 63, 64, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 79, 81, 82, 83, 106, 107, 127, 128, 129, 130, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 164, 165, 166, 167, 177, 178, 179, 401, 402, y 403 del Decreto Ley Número 107, Código Procesal Civil y Mercantil; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, de la Ley de Titulación Supletoria; 171, 172, 173, 174, 175, 176 de la Ley del Organismo Judicial. Acompaño siete copias del presente memorial y documento adjunto.

Chimaltenango, 22 de junio de 2,005.

F. \_\_\_\_\_

Daniel Gorgonio Cojón Ambrocio.

EN SU AUXILIO:

Firma y sello del Abogado.

AUTENTICA O ACTA DE RATIFICACIÓN:

En la Ciudad de Chimaltenango el veintidós de junio del año dos mil cinco, el infrascrito Notario Doy Fe: Que la firma que antecede a la firma del Auxilio es AUTENTICA por haber sido puesta en mi presencia y que calza memorial de titulación supletoria, el día de hoy por el señor Daniel Gorgonio Cojón Ambrocio, quien se identifica con la Cédula de Vecindad Números de Orden C guión tres y de registro Quince mil cincuenta extendida por el Alcalde

Municipal del Municipio de Chimaltenango, departamento de Chimaltenango, y quien firma nuevamente conmigo la presente acta de legalización.

F) \_\_\_\_\_

Daniel Gorgonio Cojón Ambrocio.

ANTE MI:

Firma y sello del Notario.

En conclusión podemos resumir el procedimiento de la siguiente manera:

Solicitud inicial ante el Juzgado de Primer Instancia ramo Civil conteniendo los requisitos de Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil y Artículo 5 de la Ley de Titulación Supletoria.

Si la solicitud está conforme a derecho el Juez mandará que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publiquen en el Diario Oficial por tres veces durante un mes edictos que contengan .....

Que se fije edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días;

Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación de la Procuraduría General de la Nación;

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.

Si hay oposición, la persona podrá presentarse al Tribunal, caso en el cual 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.

Concluidas las diligencias, el Juez dará audiencia por ocho días al representante de la Procuraduría General de la Nación, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto, procede el recurso de apelación.

Resolución final del juzgado de primera instancia civil y económico coactivo.

La Resolución final del Juzgado competente es el auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria el cual deberá contener los requisitos que señale la ley del organismo judicial, para las resoluciones judiciales y además expresará: (Artículo 11 de la Ley de Titulación Supletoria, Dto. No. 49-79 del Congreso de la República).

- a) Nombres y apellidos de la persona solicitante.
- b) La identificación completa del inmueble cuya titulación supletoria se solicita, su extensión, colindancias nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, si fuere pertinente; fecha y modo de la adquisición, valor real en que fue estimado el inmueble y cuánto dato sea necesario para una plena identificación del bien;
- c) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias; y
- d) Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio para que sirva de título inscribible en el registro de la propiedad; y se de aviso a las oficinas de rentas internas y municipales, si se trata de un bien urbano, para la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto único sobre inmueble. El aviso incluirá todos los datos de identificación

del inmueble. La certificación se extenderá en el papel sellado correspondiente al valor del inmueble y a la misma se acompañará el plano respectivo.



## CAPÍTULO IV

4. Conceptos relevantes sobre la función del alcalde municipal, en rendir informe al juez de primera instancia civil y económico coactivo en el perentorio termino de quince días sobre los inmuebles objeto de titulación supletoria.

### 4.1. Alcalde

#### 4.1.1. Antecedentes

Voz proveniente del árabe “al-cadi”, que significa “el juez”, o sea, el funcionario que tenía atribuciones judiciales y administrativas. En el derecho político actual, la autoridad administrativa encargada en cada ciudad, villa o aldea o, más propiamente, en cada municipio, del gobierno municipal. En varios países se les da el nombre de intendentes o de comisionados municipales. Su nombramiento puede hacerse según las legislaciones, mediante sufragio popular o por delegación o designación del poder ejecutivo<sup>15</sup>.

#### 4.1.2. Concepto

El Alcalde es el funcionario público electo por sufragio popular para que durante un período de cuatro años ejerza jurisdicción municipal en su territorio velando por el bienestar común de dicho municipio. Durante el ejercicio de su cargo goza del derecho de antejuicio a menos que sea encontrado in-fraganti en la comisión de un ilícito. Tal es el caso de la legislación guatemalteca.

#### Requisitos para optar al cargo de alcalde

En el Artículo 43 del Código Municipal, Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República se establece que para ser electo alcalde, síndico o concejal se requiere:

---

<sup>15</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. Pág. 48.

Ser guatemalteco de origen y vecino inscrito en el distrito municipal.

Estar en el goce de sus derechos políticos.

Saber leer y escribir.

Como se puede observar, es obvio que debido a la pobreza de los requisitos exigidos para optar al cargo de alcalde, síndico o concejal, es que en la mayoría de los casos llegan a ocupar dichos cargos personas totalmente incapaces e ineptas que incluso ni siquiera tiene cursado el sexto grado de primaria; circunstancias éstas, que coadyuvan a que el alcalde municipal cuando ya está desempeñando el cargo, no es él, el que realmente tenga el mando sino quienes mandan realmente son los concejales, síndicos, etc. O el funcionario que tenga más experiencia.

Se hace imperativo entonces a manera de recomendación que la literal c) de la citada normativa sea reformada, en el sentido de que el alcalde y los concejales al menos, ostenten un título del nivel secundario, y que mejor si fuese universitario, porque de esa manera talvez llegaría a dicho cargo una persona que quiera hacer algo bueno para el pueblo y no a enriquecerse a costillas del pueblo que es lo que en la mayoría de los casos sucede. A todos nos consta que el alcalde nuevo, llega al cargo por lo común, a pié, o en bicicleta, alquilando vivienda, y sin embargo cuando termina su período tanto él como su núcleo familiar cuenta cada uno con vehículo último modelo, viven en viviendas de hasta tres niveles, por no decir en otros casos, hasta viven en mansiones, y con grandes inversiones en Activos fijos, claro que no en los mismos municipios a los cuales dejan peor que cuando tomaron la administración. Sin embargo, los hay tan descarados, en nuestro medio, que en el mismo lugar dan a conocer en que invierten los recursos que el pueblo tributa en concepto de arbitrios.

Vale la pena preguntarnos entonces: Es derecho positivo la ley de probidad? o la contraloría de cuentas se la aplica solo a funcionarios de quienes reciben órdenes, que hay que aplicárselas? dejemos por el momento la respuesta en el ambiente por cuanto que no es motivo de la presente investigación.

#### Principales atribuciones, funciones y obligaciones del alcalde municipal

El Artículo 53 del decreto No. 12-2002 del Congreso de la República nos indica las atribuciones generales y específicas del “honorable alcalde municipal” cuando establece que:

“En lo que le corresponde, es atribución y obligación del alcalde hacer cumplir las ordenanzas, reglamentos, acuerdos, resoluciones y demás disposiciones del concejo municipal y al efecto expedirá las órdenes e instrucciones necesarias, dictará las medidas de política y buen gobierno y ejercerá la potestad de acción directa y, en general, resolverá los asuntos del municipio que no estén atribuidos a otra autoridad.

El alcalde preside el concejo municipal y tiene las atribuciones específicas siguientes:

Dirigir la administración municipal.

Representar a la municipalidad y al municipio.

Presidir las sesiones del concejo municipal y convocar a sus miembros a sesiones ordinarias y extraordinarias de conformidad con este Código.

Velar por el estricto cumplimiento de las políticas públicas municipales y de los planes, programas y proyectos de desarrollo del municipio.

Dirigir, inspeccionar e impulsar los servicios públicos y obras municipales.



Disponer gastos dentro de los límites de su competencia, autorizar pagos y rendir cuentas con arreglo al procedimiento legalmente establecido.

Desempeñar la jefatura superior de todo el personal administrativo de la municipalidad; nombrar, sancionar y aceptar la renuncia y remover de conformidad con la ley a los empleados municipales.

Ejercer la jefatura de la policía municipal, así como el nombramiento y sanción de sus funcionarios.

Ejercer acciones judiciales y administrativas en caso de urgencia.

Adoptar personalmente, y bajo su responsabilidad en caso de catástrofe o desastres o grave riesgo de los mismos, las medidas necesarias, dando cuenta inmediata al pleno del Concejo Municipal.

Sancionar las faltas por desobediencia a su autoridad o por infracción de las ordenanzas municipales, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos.

Contratar obras y servicios con arreglo al procedimiento legalmente establecido con excepción de los que corresponda contratar al Concejo Municipal.

Promover y apoyar, conforme a este Código y demás leyes aplicables, la participación y trabajo de las asociaciones civiles y los comités de vecinos que operen en su municipio, debiendo informar al Concejo Municipal, cuando éste lo requiera.

Tramitar los asuntos administrativos cuya resolución corresponda al Concejo Municipal y, una vez substanciados, darle cuenta al pleno del Concejo en la sesión inmediata.

Autorizar conjuntamente con el secretario municipal, todos los libros que deben usarse en la municipalidad, las asociaciones civiles y comités

de vecinos que operen el municipio, se exceptúan los libros y registros auxiliares a utilizarse en operaciones contables, que por ley corresponde autorizar a la Contraloría General de Cuentas.

Autorizar, a título gratuito, los matrimonios civiles, dando dentro de la ley las mayores facilidades para que se verifiquen, pudiendo delegar esta función en uno de los concejales.

Tomar el juramento de ley a los concejales, síndicos y a los alcaldes comunitarios o auxiliares, al darles posesión de sus cargos.

Enviar copia autorizada a la Contraloría General de Cuentas del inventario de los bienes del municipio, dentro de los primeros quince (15) días calendario del mes de enero de cada año.

Ser el medio de comunicación entre el Concejo Municipal y las autoridades y funcionarios públicos.

Presentar el presupuesto anual de la municipalidad, al Concejo Municipal para su conocimiento y aprobación.

Remitir dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de vencido cada trimestre del año, al Registro de Ciudadanos del Tribunal Supremo Electoral, informe de los avecindamientos realizados en el trimestre anterior y de los vecinos fallecidos durante el mismo período. Las demás funciones y atribuciones que expresamente le

Secretario

Antecedentes

En cuanto al antecedente del secretario, se puede decir que deriva de la “secretaría” semejándola con oficina o que hacer del secretario. Entonces el secretario es la persona a quien se revela un secreto<sup>16</sup>.

### Concepto

Es el empleado de mayor relieve, en la administración privada o pública encargado de mantener las relaciones de la entidad, además de actividades internas, como la correspondencia, los autos, el archivo, el inventario. Fedatario de un organismo. En algunos estados es sinónimo de Ministro.

#### 4.2.3. Requisitos para optar al cargo de secretario municipal

El artículo 83 del Decreto No. 12-2002 del Congreso de la República, Código Municipal establece cuales son los requisitos para optar al cargo de Secretario Municipal, o sea para ser nombrado Secretario Municipal, los cuales son:

Ser guatemalteco de origen

Ciudadano en ejercicio de sus derechos políticos

Tener aptitud para optar al cargo de conformidad con el reglamento municipal respectivo.

Vale la pena hacer un ligero comentario:

En la literal b) extraída del Artículo 83 citado que establece, ser ciudadano en ejercicio de sus derechos políticos, también deja mucho que desear, por cuanto que valdría la pena que fuese vecino también del municipio, de reconocida honorabilidad y honradez. Pero desgraciadamente sucede en la mayoría de municipalidades que el cargo de secretario lo desempeña una persona que reúne los requisitos mencionados pero en

---

<sup>16</sup> **Ibid.**

sentido contrario, ya que por lo común son ciudadanos vecinos de otros municipios, y a la vez son “hurtadores de cuello blanco” de primera categoría, que en otras municipalidades en períodos anteriores robaron y hurtaron, y luego se avocan a otros candidatos, por lo común de municipios lejanos. Y allí obtienen nuevamente el cargo que ya desempeñaron, y esto, agregado a la “excelente experiencia acumulada” contribuye a que lleguen a cometer directa o indirectamente malversaciones, peculado, cohecho, etc. A las nuevas municipalidad en donde por compromisos partidarios políticos o por compadrazgos son acogidos con los brazos abierto. Pero qué vamos a hacer?

Tal pareciera que en Guatemala todos estamos acostumbrados a criticar, pero nunca hablamos. Algunos conocemos el código municipal. Conocemos de las garantías contenidas en el Artículo referente a la auditoria social, conocemos nuestra libertad de acción y el acceso a los expedientes administrativos (Artículos 5 y 3° de la Constitución Política de la República de Guatemala), y sin embargo no lo hacemos valer. Nuestras autoridades saben que el pueblo a todo dice “amén” y por ello hacen lo que les viene en gana, sin embargo llegará el día en que el pueblo haga valer sus derechos, en que se quite la venda de los ojos. Ojalá cuando lo haga no sea demasiado tarde.

#### 4.2.4. Principales atribuciones, funciones y obligaciones del secretario municipal

De acuerdo con el Artículo 84 del Decreto No. 12-2002 del Congreso de la República, Código Municipal, dentro de las atribuciones del secretario es necesario mencionar las que considero que tienen relación con nuestro tema y son el inciso a, b, i. Los cuales describo a continuación:

Elaborar, en los libros correspondientes, las actas de las sesiones del concejo municipal y autorizarlas, con su firma, al ser aprobadas de conformidad con lo dispuesto en este código.

Certificar las actas y resoluciones del alcalde o del concejo municipal.

Desempeñar cualquier otra función que le sea asignada por el Concejo Municipal o por el alcalde.

Y el Decreto 49-79 de la ley de Titulación Supletoria en el Artículo siete inciso d) asigna a la municipalidad en cuya jurisdicción este situado el inmueble rinda en el perentorio termino de quince días informe a que se refiere el Artículo ocho de la misma ley, en el cual se establece la responsabilidad de la municipalidad de enviar por el correo inmediato, sancionándose la demora injustificada con multa de cinco a veinticinco quetzales, de la que serán responsables solidariamente el alcalde y el secretario de la corporación municipal.

Por lo anterior descrito es clara y precisa la responsabilidad que tanto el Código Municipal como la ley específica de Titulación Supletoria establecen tanto al señor alcalde en funciones como al secretario municipal de rendir informe en el perentorio término de quince días sobre el inmueble objeto de dicho titulación función que lastimosamente no esta siendo cumplida por el señor secretario de la municipalidad del municipio de Chimaltenango cabecera del mismo nombre. Tanto el alcalde como el secretario son solidariamente responsables, ante el juez de primera instancia civil y económico coactivo, y por tal razón el proceso se prolonga y retarda las resoluciones que en derecho corresponden.



## CAPÍTULO V

5. Investigación de campo sobre “El incumplimiento del alcalde y del secretario de la municipalidad del municipio de Chimaltenango de rendir en el perentorio termino de 15 días a juez de primera instancia civil y económico coactivo el informe de la inspección ocular realizada sobre los inmuebles que fueron objeto de titulación supletoria durante los años del 2001 al 2003”

La investigación de campo es la parte más relevante de todo trabajo de investigación por cuanto que es ésta, la que nos permitirá confirmar o rechazar la hipótesis de trabajo formulada en el plan de investigación.

Cuando el investigador llega a esta etapa de su trabajo de investigación, -- en este caso, de tesis -- , ya no se concreta a transcribir lo escrito por otros autores. En este lapso del trabajo en donde también el estudiante se vuelve autor porque al realizar un proceso de análisis lógico y concatenado de las interrogantes que planteará a las diferentes unidades de análisis, está desarrollando la fase con más relevancia de la tesis. Estas preguntas ya depuradas, se plasman en un cuestionario para obtener de las unidades de análisis las respuestas que al ser tabuladas, depuradas y analizadas, me servirán para aportar nuevos conocimientos extraídos de la praxis social y que al abstraerlos y plasmarlos a través de la escritura se convertirán en teorías científicas.-

El cuestionario utilizado para obtener la información necesaria, fue respondido por el señor secretario de la administración 2001 - 2003, habiendo sido el siguiente, con las respectivas respuestas:





Motivo por el cual cree que viene un expediente de Titulación Supletoria a la  
Municipalidad?

Porque así es el trámite

Para realizar inspección ocular para constatar la existencia del inmueble.

Para dar el visto bueno que se solicita.

Sabe usted que tanto el Alcalde como usted son responsables de enviar el informe  
de la inspección ocular al juez de primera instancia civil dentro del perentorio  
término de 15 días de realizada la inspección?

SI

NO

SE ABSTUVO

Sabe usted que significa la palabra perentorio?

SI

NO

SE ABSTUVO

Tiempo durante el cual enviaron los informes de las inspecciones oculares  
realizadas:

De 1 a 15 días

De 16 a 30 días      10

De 30 a 60 días      20

Más de 60 días      30

Cantidad aproximada de expedientes que conocieron:

- a) De 1 a 50      b) 51 a 100      c) más de 100

Motivo por el cual los enviaron después de 15 días:

- a) ignorancia      b) El juzgado no impone multa

El alcalde casi nunca fue sino que mandó a alguien del concejo.

Cómo considera su actitud y la del Alcalde respecto a esta responsabilidad:

- a) regular      b) buena      c) mala

## 5.2. Análisis e interpretación de los resultados

Realizando un análisis e interpretación de las respuestas ofrecidas por la unidad de análisis encuestada, se deduce lo siguiente:

Pregunta No. 1

Durante el período comprendido del uno de enero del 2001 al 31 de diciembre del 2003, conoció tanto Usted como el señor Alcalde de expedientes de Titulación Supletoria.

Respuesta: SI.

Comentario: Es lógico que hayan conocido de expedientes de titulación supletoria por cuanto que en los municipios existe infinidad de fincas que carecen de título inscribible en el Registro de la Propiedad. Incluso en la misma cabecera departamental existen fincas en tal situación.

Pregunta No. 2

Sabe Usted en que consiste la Titulación Supletoria?

Respuesta: SI

Comentario: También es lógica la respuesta, porque no es lo mismo oír un concepto que saber su definición. Considero que no tiene tanto la culpa el Secretario de ignorar en sí en que consiste la Titulación Supletoria, sino la culpa la tiene el Alcalde y los otros miembros, por conceder el cargo de Secretario a persona del Comité Cívico o Partido Político o por compadrazgo en lugar de nombrar a una persona capaz, idónea y que al menos tenga ganados los cursos de derecho civil y procesal civil de cualquier Universidad del país.

Pregunta No. 3

Sabe Usted la importancia que tiene para una persona solicitar la Titulación Supletoria de un bien inmueble?

Respuesta: SI

Comentario: La respuesta es obvia, porque no ignora en qué consiste la Titulación Supletoria, pero no sabe la relevancia de la misma, tanto para el cliente quien solicita dicho trámite ante la autoridad competente, como para el Notario que lleva a cabo dicho juicio voluntario y que esta tardanza implica para él recibir sus honorarios tardíamente.

Pregunta No. 4

Motivo por el cual cree que viene un expediente de Titulación Supletoria a la Municipalidad

Respuesta:

De las tres opciones respondió la a) Porque así es el trámite, cuando debió haber respondido la b) Para realizar la inspección ocular para constatar la existencia real del inmueble.

Comentario: La respuesta pone de manifiesto que al menos los expedientes de Titulación Supletoria deben llegar a la Municipalidad “porque así es el trámite”, pero ignora el porqué, ignora la causa, el motivo por el cual se corre audiencia a la Municipalidad.

Pregunta No. 5

Sabe Usted que tanto el Alcalde como Usted son responsables de enviar el informe de la Inspección Ocular al Juez de Primera Instancia Civil dentro del Perentorio término de 15 días de realizada la Inspección?

Respuesta: NO.

Comentario: Es lógica también la respuesta, porque no ignora lo referente a la Titulación Supletoria, la importancia de la misma, el porqué llega el expediente a la municipalidad, pero no sabe de quien es la responsabilidad de remitir el informe al Juzgado de Primera Instancia Civil.

Pregunta No. 6

Sabe usted que significa la palabra perentorio?

Respuesta: NO

Comentario: Que podemos esperar de una persona ignorante, que solo está en el puesto porque tiene afinidad con el Alcalde, es familiar o tiene compadrazgo con el mismo.

Pregunta No. 7

Tiempo durante el cual enviaron los informes de las inspecciones oculares realizadas:

Respuesta:

Aproximadamente de 61 casos que conocieron, 10 informes fueron enviados al Juzgado competente dentro del término de 16 a 30 días; 20 informes fueron enviados dentro del termino de 30 a 60 días, en tanto que 31 informes fueron enviados después de 60 días de realizada la inspección.

Comentario: Estas respuestas confirman al ciento por ciento el tema y problema objeto de la presente investigación en cuanto al “Incumplimiento del Alcalde y del Secretario de la Municipalidad de Chimaltenango de rendir dentro del perentorio termino de 15 días al Juez de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo el informe de la Inspección ocular realizada sobre los inmuebles que fueron objeto de Titulación Supletoria durante los años del 2001 al 2003”, por cuanto que según las respuestas ningún informe fue rendido dentro del perentorio termino de quince días.

Pregunta No. 8

Cantidad aproximada de expedientes que conocieron:

Respuesta

Respondió en la literal b- de 51 a 100, lo cual coincide con las respuestas anteriores ya que la cantidad de 61 expedientes encaja dentro de los rangos de 51 a 100.

Comentario: Se pone de manifiesto que los poseedores de bienes inmuebles demuestran su interés por legalizar ante el Registro de la Propiedad el poder dominical sobre el inmueble que poseen. Lamentablemente la burocracia en toda institución tiene su valor.

Pregunta No. 9

Motivo por el cual los enviaron después de 15 días:

Respuesta:

Respondió a las interrogantes b- El Juzgado no impone la multa y c- El Alcalde casi nunca fue sino que mandó a alguien del concejo.

Comentario: Las respuestas anteriores confirman al cien por ciento la hipótesis de trabajo elaborado en el Plan de Investigación, ya que rinden el informe en el término o plazo que les viene en gana porque – según ellos-- b- el juzgado no impone multa; y c- el Alcalde casi nunca fue sino que mandó a alguien del Concejo. No obstante estar regulado en el Artículo 8 de la ley de Titulación Supletoria decreto No. 49-79 que es el propio alcalde quien debe realizar la inspección ocular, es sabido por los que estamos involucrados en la problemática que lo afirmado por el secretario encuestado en ese sentido es cierto porque el señor alcalde siempre está ocupado en otros asuntos. Cuando al final de estar rogando – por no decir, “poniéndose de rodillas”, van a realizar

la inspección, el interesado o el notario tiene que realizar “otra nueva tramitación” para que tengan a bien rendir el informe para el juzgado de primera instancia civil y económico coactivo.

Pregunta No. 10

Cómo considera su actitud y la del Alcalde respecto a esta responsabilidad?

Respuesta: Buena.

Comentario: Cabe preguntar: Qué se puede esperar?. Según el señor secretario la actitud, la conducta es buena, porque pienso que ellos consideran que es un favor el que están haciendo, olvidándose de que es su responsabilidad regulada en la Constitución Política, en el código Municipal, y en la Ley específica, la Ley de Titulación Supletoria. No obstante que existe el Juicio Sumario de Responsabilidad de Funcionario y empleados públicos, acaso enjuiciamos a estas personas irresponsables?

Alguna vez alguien lo hará y estos funcionarios públicos al fin tomarán conciencia de que son servidores al servicio de los ciudadanos, que están tras un escritorio para servir al pueblo y no para servirse del pueblo, a través de las indeseadas “mordidas” traducidas penalmente en “cohecho”, las cuales si el interesado no se las da, no hay trámite.





## CONCLUSIONES:

Durante el período comprendido del uno de enero del 2001 al treinta y uno de diciembre del 2003, tanto el Alcalde como el Secretario de la Municipalidad del municipio de Chimaltenango departamento de Chimaltenango, conocieron expedientes de titulación supletoria.

El Secretario Municipal del Municipio de Chimaltenango durante la administración pasada, ignoraba en que consiste la titulación supletoria.

El secretario municipal de la administración municipal anterior, también sabe la importancia que tiene para una persona solicitar la titulación supletoria de un bien inmueble.

El secretario municipal de la ciudad de Chimaltenango de la administración 2001-2003 considera que el motivo por el cual llega un expediente de titulación supletoria a la municipalidad es porque “así es el trámite” sin concretar a que trámite se refiere.

El secretario de la municipalidad de Chimaltenango ignora que tanto él, como el señor alcalde municipal son responsables de remitir dentro del perentorio término de 15 días al juez de primera instancia civil, el informe de la inspección ocular realizada sobre el inmueble objeto de la titulación supletoria.

El señor secretario municipal ignora el significado del concepto “perentorio”.

Tanto el alcalde como el secretario de la municipalidad del municipio de Chimaltenango remitieron fuera de tiempo el informe de la inspección ocular realizada sobre los inmuebles objeto de titulación supletoria durante el año 2001 a 31 de diciembre del año dos mil tres.

Durante el período comprendido del uno de enero de 2001 al 31 de diciembre de 2003, tanto el alcalde como el secretario municipal de la ciudad de Chimaltenango conocieron aproximadamente sesenta y un expedientes de titulación supletoria.

El alcalde municipal de la ciudad de Chimaltenango incumplió con remitir dentro de los 15 días perentorios el informe de la inspección ocular realizada sobre los inmuebles objeto de titulación supletoria debido a que el juez nunca les impone una multa ni a él, ni al secretario municipal, y también porque el alcalde no realiza personalmente las inspecciones sino que por lo común delega dicha responsabilidad en otro miembro del concejo.

Según el secretario municipal, de la ciudad de Chimaltenango durante el período 2001 al treinta y uno de diciembre del 2003, su actitud y la del alcalde frente a remitir tardíamente el informe sobre la inspección ocular realizada a los inmuebles objeto de titulación supletoria es buena , o sea, aceptable.

## RECOMENDACIONES

Tanto el Alcalde Municipal como el Secretario, deben conocer de todos los expedientes de titulación supletoria que llegan a la Municipalidad para la Inspección ocular respectiva.

El Secretario Municipal debe saber en qué consiste la Titulación Supletoria, para ello, el Alcalde debe contratar a una persona que tenga conocimiento de la materia para que imparta conferencias o talleres..

El Secretario Municipal debe conocer la importancia que tiene para una persona solicitar la Titulación Supletoria de un bien inmueble

Es necesario dar a conocer al Secretario Municipal el porqué de la Titulación Supletoria y el papel que él juega en el proceso de la misma.

Es necesario que tanto el Alcalde como el Secretario municipal tomen conciencia que ambos son responsables de remitir al Juzgado de Primera Instancia Civil, el informe de la Inspección ocular realizada sobre un inmueble objeto de titulación supletoria, para que lo remitan dentro del perentorio término de 15 días de realizada dicha inspección.

Se debe impartir un seminario al Secretario y al Alcalde municipal para que conozcan términos como: perentorio, titulación supletoria, término, etc.

Tanto el Alcalde como el Secretario municipal deben remitir el informe de la inspección ocular dentro del término de ley

El Secretario y el Alcalde municipal deben conocer de todos los expedientes de Titulación supletoria según como ingresaron, sin discriminación alguna.

Es necesario que el Juez de Primera Instancia Civil, imponga la multa máxima tanto al alcalde como al secretario municipal cuando no remitan a dicho Juzgado el informe de la inspección ocular dentro del perentorio término de 15 días.

El Juez de primera Instancia Civil y Económico coactivo debe imponer los apremios contenidos en el Artículo 8 de la Ley de Titulación Supletoria tanto al alcalde como al Secretario municipal par remitir tardíamente el informe sobre la inspección ocular realizada sobre los inmuebles objeto de Titulación Supletoria.

## BIBLIOGRAFÍA

- BORASSI, Lodovico. **Instituciones del derecho civil.** Ed. José María Basela, Barcelona España, 1985.
- BRAÑAS, Alfonso. **Derecho civil guatemalteco.** Ed. Piedra Santa, Guatemala 1987.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** Cuatro Tomos, Undécima ed. Ed. Heliasta, S.R.. Buenos Aires, Argentina, 1976
- CONDE ORELLANA, Manuel Eduardo. **La posesión y la usucapión, antecedentes necesarios para la titulación supletoria. su trámite y anexos.** Tesis de Graduación. USAC, 1984.
- DE PIÑA, Rafael. **Pequeño diccionario de derecho privado,** Madrid, España, 1965.
- ESPÍN CANOVAS, Guillermo. **Diccionario de derecho civil español.** Ed. Revista de derecho privado. Madrid, 1981.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca,** USAC 1998.
- MORGAN SANABRIA, Rolando. **Material de apoyo para el curso planeación de la investigación científica. Instituto de investigaciones jurídicas y sociales.** Unidad de Tesis, USAC. Talleres de Reproducción de materiales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Guatemala 1998.
- MOTA SALAZAR, Efraín. **Elementos de derecho.** Buenos Aires, Argentina, Ed. Heliasta, R.S.L. 1986.
- PUIG PEÑA, Federico. **Derecho civil español.** tomo II, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1974.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Ed. Heliasta, S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1984.

**Legislación:**

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

**Código Civil,** Decreto 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, Guatemala, 1973.

**Código Procesal Civil,** Decreto 51-92 del Congreso de la República de Guatemala, Guatemala, 1992.

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

**Código Municipal,** Decreto Número 12-2002. Congreso de la República de Guatemala.

