


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



**ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA TITULACIÓN  
SUPLETORIA REGULADA EN EL DECRETO 49-79  
DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
DE GUATEMALA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL  
REGULADA EN EL DECRETO 41-2005 LEY  
DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

**RUTH ABIGAIL REJOPACHI CARRERA**

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2007

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

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADA  
EN EL DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA  
Y LA TITULACIÓN ESPECIAL REGULADA EN EL DECRETO 41-2005 LEY  
DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

TESIS

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

Por

**RUTH ABIGAÏL REJOPACHI CARRERA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, noviembre de 2007.



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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Br. Hector Mauricio Ortega Pantoja  
VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Rafael Morales Solares  
Vocal: Lic. Silvia Marilú Solórzano de Sandoval  
Secretaria: Lic. Rosa Maria Ramírez Soto

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. César Rolando Solares Salazar  
Vocal: Lic. Marta Eugenia Valenzuela Bonilla  
Secretario: Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas Sustentadas en la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de la tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

Licenciado

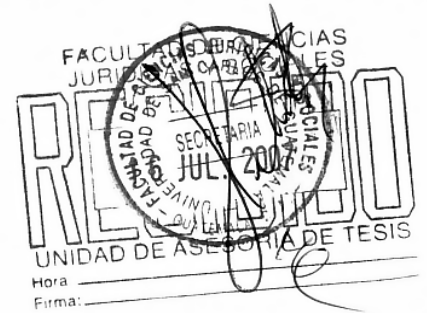
**RICARDO BUSTAMANTE MAYS**

**ABOGADO Y NOTARIO**

Colegiado No. 1874

8ª. Av. 20-22 , Edificio Castañeda Molina, zona 1

TEL. 22534917



Guatemala, 22 de junio de 2007.

Licenciado

**MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN**

Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

Universidad de San Carlos de Guatemala

SU DESPACHO

Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

En cumplimiento de la Resolución emanada de esa casa de estudios, me permito informarle que he procedido a asesorar el trabajo de Tesis de la Bachiller RUTH ABIGAÏL REJOPACHI CARRERA, intitulado "ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADA EN EL DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL REGULADA EN EL DECRETO 41-2005 LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL". Reuniéndome periódicamente con la ponente y haciendo las sugerencias que demanda la asesoría correspondiente.

De conformidad con lo regulado en el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de la tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala el trabajo de investigación contribuye científica y técnicamente a orientar a los Abogados y estudiantes de derecho, en cuanto a la procedencia o improcedencia en la aplicación del trámite de titulación supletoria o el trámite de titulación especial; utilizando para el efecto el método deductivo-inductivo, para determinar con claridad las diferencias y similitudes de ambos



trámites, que a la vez se sustentan en información sólida como resultado de un  
material bibliográfico.

En virtud de llenar satisfactoriamente los requisitos que la materia exige, considero pertinente emitir dictamen favorable para que continúe su tramitación académica, sometiéndolo oportunamente a la presente tesis al examen público correspondiente.

Atentamente,

*Ricardo Bustamante*  
RICARDO BUSTAMANTE MAYA  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, C. A.



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, diecisiete de julio de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante **RUTH ABIGAIL REJOPACHI CARRERA**, intitulado: **"ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADA EN EL DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL REGULADA EN EL DECRETO 41-2005 LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL"**.

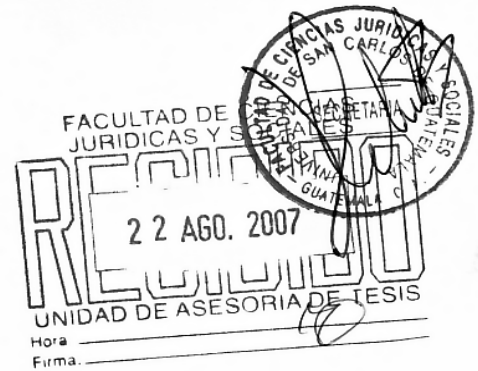
Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

  
**LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTÍN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh

Licenciado  
**CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
Colegiado No. 3426  
6ª. Avenida 0-60 torre profesional II  
6to. Nivel Oficina 612 "A", zona 4  
Tel. 23351617



Guatemala, 20 de agosto de 2007.

Licenciado  
**MARCO TULIO CASTILLO LUTÌN**  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
SU DESPACHO

Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

En cumplimiento de la Resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis de esa casa de estudios, me permito informarle que he procedido a revisar el trabajo de tesis de la Bachiller RUTH ABIGAÏL REJOPACHI CARRERA, intitulado "ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADA EN EL DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL REGULADA EN EL DECRETO 41-2005 LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL". Sugiriendo para el efecto las modificaciones pertinentes para mejorar el trabajo de investigación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Normativo para la elaboración de la tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; El presente análisis comparativo, a través de la utilización del método deductivo-inductivo contribuye científica y técnicamente a establecer las diferencias y similitudes entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial, que coadyuva a delimitar con precisión el

campo de aplicación de cada uno de los trámites para prevenir discrepancias futuras, que mermen los intereses de los legítimos poseedores.

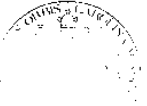


En virtud de llenar satisfactoriamente los requisitos que la materia exige, considero pertinente emitir dictamen favorable para que continúe su tramitación académica, sometiendo oportunamente la presente tesis al examen público correspondiente.

Sin otro particular, me suscribo con muestras de alta consideración y estima.

Carlos Enrique Aguirre Ramos  
ABOGADO Y NOTARIO





DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Guatemala, trece de septiembre del año dos mil siete.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante RUTH ABIGAIL REIOPACHI CARRERA, Titulado "ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA REGULADA EN EL DECRETO 49-79 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL REGULADA EN EL DECRETO 41-2005 LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/silh





## ACTO QUE DEDICO

- A DIOS: Con eterno amor y agradecimiento por ser mi fuente de sabiduría.
- A MI ESPOSO: Julio Betancourth, por haber llenado mi vida de amor y alegría. Gracias por enseñarme que con perseverancia y dedicación las metas se pueden alcanzar. Te Amo.
- A MI HIJO: Sebastián, mi tesoro más valioso. Que este logro sea un ejemplo para el.
- A MIS PADRES: Juan José Rejopachi Vega y Marta Lidia Carrera Oliva (Q.E.P.D.). Por su amor y sacrificio al haberme brindado la oportunidad de convertirme en profesional.
- A MIS HERMANOS: Juan José, Caleb, Jocabed, Salomón, Abinadab, Yadira y Jeksan. Por su apoyo incondicional, los quiero mucho.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA: Especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, forjadora de hombres y mujeres que a través de su profesión contribuyen al desarrollo de la Nación.
- A MIS PADRINOS: Con admiración y respeto.
- A MI ASESOR Y REVISOR DE TESIS: Por contribuir en mi formación profesional.
- ESPECIALMENTE A USTED: Por llevarme siempre presente en sus oraciones y en su corazón.

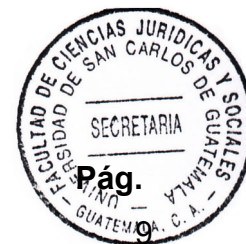


## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

## CAPÍTULO I

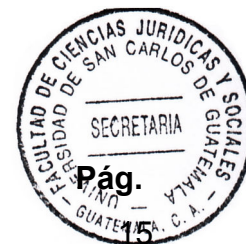
1. Derechos reales.....	1
1.1. Definición.....	1
1.1.1. Teoría clásica.....	1
1.1.2. Teoría personalista u obligacionista.....	2
1.1.3. Teoría ecléctica.....	3
1.2. Clasificación de los derechos reales.....	4
1.2.1. Derechos reales de goce y disposición.....	4
1.2.2. Derechos reales de mero goce.....	4
1.2.3. Derechos reales de garantía.....	4
1.3. La propiedad.....	5
1.3.1. Antecedentes históricos.....	5
1.3.1.1. Edad antigua.....	5
1.3.1.1.1. La propiedad religiosa.....	5
1.3.1.1.2. La propiedad colectiva o tribal.....	6
1.3.1.1.3. La propiedad en el derecho romano.....	6
1.3.1.1.4. Propiedad quiritaria o genuina....	6
1.3.1.1.5. Propiedad bonitaria o pretoriana...	6
1.3.1.2. Edad media.....	7
1.3.1.3. Edad moderna.....	7
1.3.1.4. Edad contemporánea.....	8
1.3.2. Definición doctrinaria.....	8
1.3.3. Definición legal.....	9



1.4.	Modos de adquirir la propiedad.....	
1.4.1.	Definición.....	9
1.4.2.	Clasificación.....	9
1.4.2.1.	Modos originarios.....	10
1.4.2.2.	Modos derivativos.....	10

## CAPÍTULO II

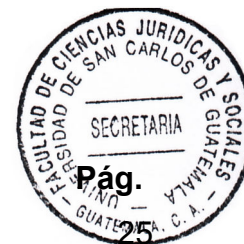
2.	Posesión.....	11
2.1.	Etimología.....	11
2.2.	Definición.....	11
2.3.	Elementos.....	12
2.3.1.	El corpus.....	12
2.3.2.	El animus.....	12
2.4.	Clases.....	12
2.4.1.	Posesión natural.....	13
2.4.2.	Posesión civil.....	13
2.4.3.	Posesión personal.....	13
2.4.4.	Posesión por otro.....	13
2.4.5.	Posesión de buena fe.....	13
2.4.6.	Posesión de mala fe.....	13
2.4.7.	Posesión inmediata.....	14
2.4.8.	Posesión mediata.....	14
2.4.9.	Posesión discontinua.....	14
2.4.10.	Posesión continua.....	14
2.4.11.	Posesión pacífica.....	14
2.4.12.	Posesión violenta.....	15
2.4.14.	Posesión pública.....	15



2.4.14. Posesión clandestina.....	15
2.4.15. Posesión registrada.....	15
2.4.16. Posesión no registrada.....	15
2.4.17. Posesión individual.....	16
2.4.18. Posesión indivisa.....	16
2.5. Posesión intermedia.....	16
2.6. Bienes susceptibles.....	17
2.7. Efectos.....	17
2.7.1. Presunción de propiedad.....	17
2.7.2. Dominio por usucapión.....	17
2.8. Pérdida de la Posesión.....	18
2.9. Protección legal de la posesión.....	18
2.9.1. Interdicto de amparo de posesión o de tenencia.....	19
2.9.2. Interdicto de despojo.....	19
2.10. Derecho de reivindicación.....	19

### CAPÍTULO III

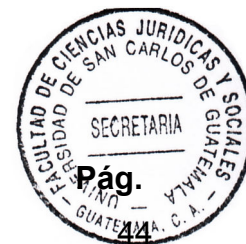
3. Usucapión.....	21
3.1. Etimología.....	21
3.2. Antecedentes históricos.....	21
3.3. Definición.....	22
3.4. Clases.....	23
3.4.1. Prescripción adquisitiva.....	23
3.4.2. Prescripción extintiva.....	23
3.5. Tipos de prescripción adquisitiva.....	23
3.5.1. Prescripción adquisitiva ordinaria.....	24
3.5.2. Prescripción adquisitiva extraordinaria.....	24



3.6. Elementos.....	25
3.6.1. Elemento personal.....	25
3.6.2. Elemento real.....	27
3.6.3. Elemento formal.....	28
3.6.3.1. Condiciones para la usucapión.....	28
3.6.3.1.1. Justo titulo.....	28
3.6.3.1.2. Adquirida de buena fe.....	29
3.6.3.1.3. De manera continua.....	29
3.6.3.1.4. Posesión Pública.....	30
3.6.3.1.5. Posesión Pacífica.....	30
3.6.3.1.6. El tiempo señalado en la ley.....	30

#### **CAPÍTULO IV**

4. Titulación supletoria.....	33
4.1. Evolución histórica de la tenencia de la tierra en Guatemala.....	33
4.1.1. Época pre-colonial.....	33
4.1.2. Época colonial.....	33
4.1.2.1. Régimen de propiedad territorial.....	34
4.1.3. Época independiente.....	37
4.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria.....	39
4.3. Definición.....	42
4.4. Objeto de la ley .....	42
4.5. Procedimientos para regular la posesión de bienes inmuebles.....	43
4.6. Quienes pueden obtener titulación supletoria de bienes inmuebles.....	44



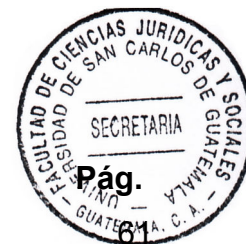
4.7. Condiciones.....	
4.8. Bienes no susceptibles.....	44

## CAPÍTULO V

5. Catastro.....	47
5.1. Antecedentes.....	47
5.2. Definición.....	50
5.3. Características.....	51
5.4. Fines.....	51
5.5. El Catastro y el Registro de la Propiedad.....	52
5.5.1. Antecedentes del Registro de la Propiedad.....	52
5.5.2. Importancia.....	53
5.6. Ley del Registro de Información Catastral.....	54
5.6.1. Antecedentes históricos.....	54
5.7. Integración del Registro de Información Catastral.....	55

## CAPÍTULO VI

6. Titulación Especial.....	57
6.1. Antecedentes históricos.....	57
6.2. Acuerdo para el reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el conflicto armado.....	59
6.3. Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas.....	60
6.4. Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.....	60
6.5. Definición.....	61

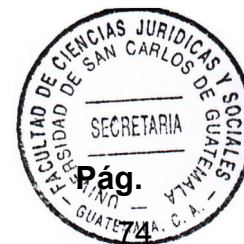


6.6. Predio.....	61
6.7. Predio catastrado.....	62
6.8. Predio catastrado irregular.....	62
6.9. Condiciones.....	65
6.10. Bienes susceptibles.....	65
6.11. Bienes no afectos.....	65
6.12. Transmisión de derechos sobre inmuebles.....	66
6.13. Integración de la ley.....	66

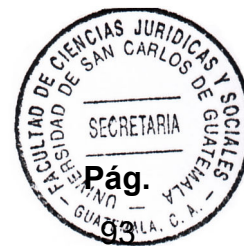
## CAPÍTULO VII

7. Análisis comparativo de la titulación supletoria regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y la titulación especial regulada en el Decreto 41-2005 del Congreso de la Republica de Guatemala.....	69
7.1. Casos en que procede aplicar el trámite de titulación supletoria.....	69
7.2. Casos en que procede aplicar el trámite de titulación especial.....	69
7.3. Tramite de la titulación supletoria.....	70
7.3.1. Solicitud.....	70
7.3.2. Resolución.....	72
7.3.3. Notificación.....	72
7.3.4. Publicación de edictos.....	72
7.3.5. Fijación de edictos.....	73
7.3.6. Declaración testimonial.....	73
7.3.7. Informe municipal.....	73
7.3.8. Oposición.....	74





7.3.9. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación.....	74
7.3.10.Auto.....	74
7.3.11.Certificación.....	74
7.3.12.Avisos.....	75
7.3.13.Recursos.....	75
7.3.14. Prescripción positiva o usucapión.....	76
7.4. Trámite de la titulación especial.....	76
7.4.1. Solicitud en Acta de Declaración Jurada.....	76
7.4.2. Formación y presentación del expediente.....	77
7.4.3. Publicación de edicto.....	77
7.4.4. Fijación de edicto.....	77
7.4.5. Oposición.....	78
7.4.6. Resolución de fondo.....	78
7.4.7. Notificación.....	78
7.4.8. Certificación de la resolución.....	78
7.4.9. Avisos.....	79
7.4.10.Recursos.....	79
7.4.11.Prescripción positiva.....	80
7.5. Similitudes entre el trámite de titulación supletoria y el tramite de titulación especial.....	80
7.6. Diferencias entre el tramite de titulación supletoria y el tramite de titulación especial.....	82
7.7. Ventajas y desventajas de la titulación supletoria.....	84
7.8. Ventajas y desventajas de la titulación especial.....	85
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
ANEXOS.....	91



ANEXO I.....	
ANEXO II.....	
BIBLIOGRAFÍA.....	

	143
	151



## INTRODUCCIÓN

La posesión precaria de la tierra en Guatemala, ha sido un problema persistente por años, y en aras de evitar despojos y establecer mecanismos que brinden seguridad y certeza jurídica en la legalización de la posesión de bienes inmuebles no inscritos en el Registro de la Propiedad, se han creado una serie de normas legales que no han logrado cumplir su objetivo.

En busca de soluciones a la problemática de la posesión precaria de la tierra, el Gobierno de la República de Guatemala durante la Celebración de los Acuerdos de Paz, específicamente en el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, se obliga a promover cambios legislativos que le permitan cumplir con sus deberes constitucionales de justicia, seguridad, paz, desarrollo integral de la persona y derecho a la propiedad privada, traducidos específicamente en justicia agraria, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad y respeto al derecho de propiedad individual de la tierra.

Como consecuencia del compromiso adquirido por el Gobierno de la República de Guatemala; en el año dos mil cinco entró en vigencia la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, la cual regula el marco jurídico de desarrollo del Catastro Nacional, que permita recabar información confiable que refleje la situación real de la tenencia de la tierra, y a la vez, establece un mecanismo sencillo de legalización de la posesión de bienes inmuebles denominado titulación especial.

Al entrar en vigencia el trámite de titulación especial, surge la necesidad de delimitar su ámbito de aplicación a casos concretos en virtud de la similitud que existe entre éste trámite y el trámite de titulación supletoria que es norma vigente



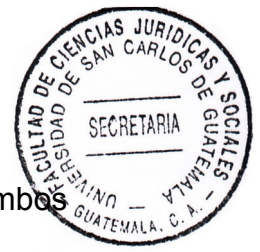
en el país; ya que ambos trámites están orientados a regular la posesión precaria de bienes inmuebles, y luego de transcurrido un período de inscritos tienden a producir el dominio por usucapión, razón que motivó el análisis profundo de este tema.

El desconocimiento de las diferencias que existen entre la titulación supletoria y la titulación especial crean incertidumbre al momento de determinar en que casos procede aplicar el trámite de titulación supletoria o el trámite de titulación especial.

La procedencia o improcedencia en la aplicación del trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial encuentra su sustento hipotético en la formulación siguiente: Procede aplicar el trámite de titulación supletoria regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, cuando existan bienes inmuebles situados en áreas rurales o urbanas que no se encuentren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, y que a la vez carezcan de un título inscribible. Procede aplicar el trámite de titulación especial regulado en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral, cuando existan bienes inmuebles situados en áreas rurales o urbanas ubicadas en zonas declaradas catastradas, que no se encuentren debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, y que carezcan de título inscribible.

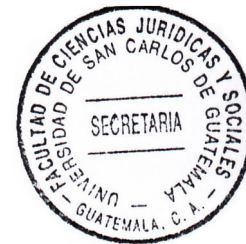
Mediante la utilización del método deductivo-inductivo durante el desarrollo de la investigación, se logró comprobar la hipótesis formulada.

Los objetivos principales del análisis comparativo del trámite de titulación supletoria y titulación especial están orientados a establecer los casos de procedencia en la aplicación de cada trámite, y a la vez proporcionar al lector material de apoyo que le permita conocer los procedimientos, la delimitación de su campo de aplicación, sus diferencias y similitudes, ventajas y desventajas, que



coadyuven a formar su propio criterio de interpretación y aplicación de ambos trámites a casos concretos.

Para mayor comprensión, la investigación se encuentra conformada por nueve capítulos dentro de los cuales se desarrollan conceptos básicos tales como, la definición de los derechos reales y su clasificación; La propiedad, su definición legal y doctrinaria; la posesión y sus elementos; los modos de adquirir la propiedad; la usucapión, clases de prescripción, los elementos y condiciones de la usucapión; la titulación supletoria y su desarrollo a través de la historia, su definición, un análisis del objeto de la ley, condiciones y bienes susceptibles; el catastro su definición y generalidades; antecedentes históricos de la ley del registro de información catastral; definición de la titulación especial, conceptos generales, condiciones, bienes susceptibles e integración de la ley, y por último un análisis comparativo entre la ley de titulación supletoria y la titulación especial, los cuales conforman el sustento legal y doctrinario sobre el cual reposa el análisis comparativo entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial.



## CAPÍTULO I

### 1. Derechos reales

#### 1.1. Definición

Diversos autores al dar una definición sobre derechos reales coinciden en hacer una distinción entre derechos reales y derechos personales, entendiendo que ambos forman parte de los denominados derechos patrimoniales.

La diferencia sustancial entre los derechos reales y los derechos personales radica en el objeto que cada uno de ellos abarca.

Los derechos reales enfocan su objeto en las cosas que se encuentran en el mundo exterior, que dan origen a la relación y poder jurídico inmediato que tiene un individuo sobre una cosa; mientras que los derechos personales su objeto esta orientado a la relación jurídica que surge entre ciertos actos de los hombres.

“En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, y en los derechos personales en la relación jurídica”.<sup>1</sup>

El dar una definición de los derechos reales ha sido motivo de diversas discusiones que han desembocado en el surgimiento de las siguientes tres teorías que a través de distintos puntos de vista pretenden fundamentar su posición:

##### 1.1.1. Teoría clásica

Esta teoría surgió en Roma y se fundamentaba en la relación que existía entre un hombre y una cosa (**ius in ré**). Según Espín Cánovas, la teoría clásica concibe los derechos reales como “Un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer

---

<sup>1</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, Pág. 289.



**erga omnes**; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato y directo sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa”.<sup>2</sup> “El titular del derecho no necesita intermediarios para la actuación de su poderío”.<sup>3</sup>

Los opositores a la teoría clásica funda su objeción en la inexistencia de relación entre persona y cosa, contrario sensu exponen que todo derecho relaciona a personas entre sí.

### 1.1.2. Teoría personalista u obligacionista

También denominada por algunos autores como teoría anticlásica, surgió en Europa en oposición a la teoría clásica, derivado de los cuestionamientos formulados por el jurista alemán Windchaid, sobre la existencia de una relación jurídica entre el hombre y una cosa.

La teoría obligacionista fundamenta la naturaleza jurídica del derecho real en el vínculo de carácter personal que surge entre el titular del derecho frente a los hombres, quienes están obligados a abstenerse de perturbarlo.

La teoría personalista considera que las relaciones jurídicas solo pueden existir entre personas, no entre personas y cosas como lo concibe la teoría clásica.

En oposición a la teoría clásica, los derechos reales no están conformados por el poder directo entre la persona y la cosa sino que consiste en la relación jurídica que surge entre el titular del derecho real y las demás personas que por razones del vínculo existente quedan obligados a abstenerse de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo.

---

<sup>2</sup> Espin Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, vol. II, Pág. 1

<sup>3</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales en nuestra legislación**, Pág. 34



### 1.1.3. Teoría ecléctica

Al considerar que la teoría clásica y la teoría personalista adoptan posiciones extremas, al afirmar la teoría clásica que la relación jurídica surge entre persona y cosa; y la teoría personalista que el derecho real se reduce únicamente a la obligación pasiva universal de un no hacer, surge la teoría ecléctica.

Berker, el precursor de la teoría ecléctica extrae elementos de la teoría clásica y de la teoría obligacionista para formular la siguiente afirmación: El derecho real esta conformado por dos elementos fundamentales: el elemento interno y el elemento externo.

El elemento interno esta constituido por el poder que tiene el titular del derecho sobre la cosa y el elemento externo lo conforma su oponibilidad **erga omnes**.

Bonnecase define el elemento interno como “la inmediatez del poder del hombre sobre la cosa. El poder hace alusión a la potestad conferida por la ley, al titular del derecho, que la cosa es el objetivo sobre el que se proyecta el poder y que la inmediatez es la manera que asume la relación jurídica, la que se traduce en ausencia de intermediarios personalmente obligados”.<sup>4</sup> Y el elemento externo lo define como “la absolutividad del derecho real, ya que se da frente a todos, en oposición al derecho personal...”<sup>5</sup>

Tomando en cuenta las tres teorías y partiendo de la posición armónica de la teoría ecléctica por considerarla mas acertada, podemos definir los derechos reales como el poder directo e inmediato que una persona tiene sobre un bien y que puede ser ejercitado y hecho valer frente a terceros.

---

<sup>4</sup> Bonnecase. **Elementos de derecho civil**. Tomo II, Pág. 8

<sup>5</sup> **Ibid.** Pág. 36





## 1.2. Clasificación de los derechos reales

Diversos autores atendiendo a sus puntos de vista pretenden dar una clasificación mas acertada de los derechos reales.

La clasificación más aceptada es la que propone la corriente italiana impulsada por Dussi y Barassi, la cual disgrega la propiedad en dos vertientes: el derecho pleno de propiedad, y los derechos reales limitativos, que se dividen en derechos reales de mero goce y derechos reales de garantía.

Nuestro ordenamiento jurídico no adopta expresamente una clasificación de los derechos reales, pero el Código Civil Guatemalteco se ve influenciado por la corriente italiana al disgregar la propiedad en: derechos reales de goce y disposición; derechos reales de mero goce; y derechos reales de garantía.

### 1.2.1. Derechos reales de goce y disposición

La propiedad, Artículo 464 del Código Civil

### 1.2.2. Derechos reales de mero goce

Usufructo, Artículo 705 del Código Civil

Uso, Artículo 745 del Código Civil

Habitación, Artículo 746 del Código Civil

### 1.2.3. Derechos reales de garantía

Hipoteca, Artículo 822 del Código Civil



Prenda, Artículo 880 del Código Civil

### 1.3. La propiedad

#### 1.3.1. Antecedentes históricos

En los primeros estadios de la vida el hombre era un ser nómada, el cual por su condición carecía de conocimiento sobre la propiedad inmobiliaria.

El espíritu de dominio colectivo de los bienes que prevalecía en el ser nómada, se va transformando lentamente en dominio individual de la propiedad inmobiliaria al momento en que el hombre se transforma de un ser nómada a un ser sedentario.

Históricamente el derecho de propiedad se divide en cuatro edades: <sup>6</sup>

##### 1.3.1.1. Edad antigua

Período comprendido desde la era cuaternaria hasta la invasión de los bárbaros a Europa, durante el cual se dan distintas formas del derecho de propiedad:

###### 1.3.1.1.1. La propiedad religiosa

En esta etapa del derecho de propiedad, en Egipto y Asiria, la propiedad inmobiliaria era de carácter divino, el suelo pertenecía exclusivamente a la deidad, quien delegaba en los soberanos la potestad de distribuir el suelo entre sus habitantes, pero con carácter posesorio.

---

<sup>6</sup> **Ibid**, Pág. 62



#### 1.3.1.1.2. La propiedad colectiva o tribal

En esta forma de propiedad la tierra era de dominio colectivo, pertenecía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de cada familia a quienes se les otorgaba el derecho de uso y no de dominio sobre la misma.

#### 1.3.1.1.3. La propiedad en el derecho romano

En un inicio la propiedad en el derecho Romano era de carácter colectivo, posteriormente se transformó en propiedad individual.

La propiedad individual en el derecho Romano se caracterizaba por la coexistencia de dos tipos de propiedad:

#### 1.3.1.1.4. Propiedad quiritaria o genuina

La propiedad **quiritaria o genuina**, se caracterizaba por la transmisión del dominio sobre los bienes a través del **mancipatio**, rito que se efectuaba ante un representante del estado y cinco testigos, o a través de la **in iure cesio**, conocido como juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra. La particularidad de este tipo de propiedad radicaba en que solo los ciudadanos romanos podían optar a la propiedad quiritaria.

#### 1.3.1.1.5. Propiedad bonitaria o pretoriana

La propiedad denominado **bonitaria o pretoriana**, era un tipo de propiedad considerada de segundo grado la cual se obtenía mediante **la traditio**, por lo que no otorgaba el dominio sobre los bienes.

Estos dos tipos de propiedades fueron unificados por Justiniano, y se convirtieron en la llamada propiedad única.



### 1.3.1.2. Edad media

Período comprendido desde la caída del imperio romano de occidente, en 476, hasta el descubrimiento de América en 1492.

“En la Edad Media, merced al régimen feudal, se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste también como propietario y para distinguir los derechos de ambos, se llamo dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo”.<sup>7</sup>

En esta etapa el señor feudal poseía el dominio directo sobre los bienes raíces y al vasallo solo se le otorgaba el derecho a usar y disfrutar los bienes a perpetuidad.

### 1.3.1.3. Edad moderna

Período comprendido desde el siglo XV hasta la Revolución Francesa de 1789.

Durante la edad media los señores feudales se apropiaron desmedidamente de las tierras conquistadas lo cual lesionó los intereses de la monarquía, quienes por temor a la pérdida de su poderío y dominio sobre las tierras, adoptaron medidas tendentes a la centralización del poder en mano de los soberanos.

La centralización del poder en mano de los soberanos aunado al nacimiento de la burguesía, provocó la desaparición del régimen feudal y dio paso al surgimiento de una nueva etapa, la edad moderna.

El surgimiento de la Revolución Francesa se convierte en un acontecimiento significativo para el derecho de propiedad. Se separa definitivamente el derecho de

---

<sup>7</sup> Espín Canovas, **Ob. Cit**; Pág. 71.



propiedad o dominio directo, del denominado dominio útil que persistía durante la edad media.

#### 1.3.1.4. Edad contemporánea

Período comprendida desde 1789 hasta la actualidad.

En la actualidad el derecho de propiedad es concebido atendiendo a dos tendencias ideológicas: el capitalismo y el socialismo.

La corriente ideológica capitalista expone que toda persona tiene derecho a gozar y disponer libremente del dominio individual de los bienes; y en oposición a esta corriente surge la tendencia ideológica socialista que concibe el derecho de propiedad como un derecho colectivo orientado a satisfacer las necesidades de la comunidad.

#### 1.3.2. Definición doctrinaria

Diversos autores tratan de definir con precisión el derecho de propiedad, tal es el caso de la doctrina moderna que conceptúa el derecho de propiedad como “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”.<sup>8</sup>

Para Piug Peña, el dominio sinónimo de propiedad “es la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico privado”.<sup>9</sup>

Dentro de las innumerables definiciones surgidas encontramos la de, Scialoja, quien citado por Juan Francisco Flores Juárez, establece que “propiedad es una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona está

---

<sup>8</sup> Piug Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**. T. II, Pág. 283

<sup>9</sup> **Ibid.** Pág. 283



completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resultare prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno”.<sup>10</sup>

Con mayor claridad y precisión, el diccionario usual del derecho define la propiedad como “el derecho real que una persona ejerce sobre una cosa corpórea o incorpórea para someterla jurídicamente a su voluntad”.<sup>11</sup>

### 1.3.3. Definición legal

El Código Civil guatemalteco en su Artículo 464 define el derecho de propiedad como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

## 1.4. Modos de adquirir la propiedad

### 1.4.1. Definición

Puig Peña, expone: “se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en determinado sujeto”.<sup>12</sup>

### 1.4.2. Clasificación

Los hechos jurídicos susceptibles de ser reconocidos por la ley como modos eficaces para hacer surgir el dominio de un bien se dividen en dos: los modos originarios y los modos derivativos.

---

<sup>10</sup> Flores Juárez, Ob. Cit; Pág. 60.

<sup>11</sup> Cabanellas Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 170

<sup>12</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. T, II, Pág. 277



#### 1.4.2.1. Modos originarios

Son modos originarios de adquirir la propiedad, todos aquellos hechos jurídicos en los que el poseedor un bien, no recibe derechos de ninguna persona ya sea porque el bien poseído no estaba sujeto a un derecho preexistente o porque la ley lo transforma en beneficio del nuevo adquirente.

#### 1.4.2.2. Modos derivativos

Son modos derivativos de adquirir la propiedad, todos aquellos hechos jurídicos a través de los cuales el poseedor de un bien adquiere el bien poseído en virtud de la transmisión de un derecho preexistente.



## CAPÍTULO II

### 2. Posesión

#### 2.1. Etimología

De acuerdo al diccionario de derecho privado de Casso y Cervera, el origen etimológico de la palabra posesión proviene del latín **posesio**, de **sedere**, sentarse estar sentado y **pos**, prefijo que refuerza al sentido, establecerse, estar establecido.

La posesión es una figura jurídica compleja que se encuentra estrechamente relacionada con el derecho de propiedad. Dependiendo las circunstancias, la posesión puede ser considerada como la exteriorización del derecho de propiedad, una presunción legal de propiedad o simplemente el inicio para adquirir su dominio por usucapión.

#### 2.2. Definición

La posesión puede definirse con precisión como: La ostentación que ejerce el poseedor de un bien, de todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, como si tuviera la propiedad del mismo.

Algunos autores consideran que la posesión es un estado o poder de hecho a través del cual da inicio el derecho de propiedad, por lo que la posesión se convierte en una presunción legal de propiedad que constituye la base fundamental para obtener el dominio por usucapión.

Citando a Brañas, la posesión “no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Brañas, **Ob. Cit**; Pág., 293.





Piug Peña, considera que la posesión “Es una situación jurídicamente tutelada por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuere su titular verdadero”.<sup>14</sup>

### 2.3. Elementos

Algunos autores, tal es el caso de Valverde, consideran que en la posesión intervienen dos elementos fundamentales: “el corpus o elemento material y el animus o elemento intencional”.<sup>15</sup>

#### 2.3.1. El corpus

Es el elemento material de la posesión, que se manifiesta en el poder físico a través del cual surge la relación directa entre el poseedor y el bien poseído conocido como tenencia.

#### 2.3.2. El animus

Es el elemento intencional de la posesión, que se manifiesta en la voluntad del poseedor de conservar la cosa y actuar como propietario del bien poseído.

### 2.4. Clases

Atendiendo a la existencia de distintas posibilidades de posesión tales como la posesión como exteriorización de la propiedad, la posesión como una presunción legal de propiedad, o la posesión como el inicio del derecho de propiedad, Brañas enumera las distintas clases de posesión:<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Piug Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. T II, Pág. 277

<sup>15</sup> Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 198

<sup>16</sup> Brañas, **Ob. Cit**, Pág. 298



#### 2.4.1. Posesión natural

Es la posesión que consiste en la simple tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho sobre la misma.

#### 2.4.2. Posesión civil

Consiste en la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho sobre la misma, pero con la intención de obtener la propiedad de ésta.

#### 2.4.3. Posesión personal

En cuanto a quien posee, es la posesión que es ejercida por la persona que tiene en su poder el bien o el derecho.

#### 2.4.4. Posesión por otro

Es la posesión que ejerce una persona en nombre de otro sin ser poseedor.

#### 2.4.5. Posesión de buena fe

La posesión de buena fe relacionada con la buena fe del poseedor, como lo señala el Artículo 622 del Código Civil consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

#### 2.4.6. Posesión de mala fe

Existe posesión de mala fe cuando una persona entra a poseer un bien sin título alguno que lo justifique, o conociendo de los vicios que adolece. De conformidad con lo establecido en el Artículo 623 del Código Civil, “La buena fe dura mientras las



circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio”.

#### 2.4.7. Posesión inmediata

La posesión inmediata esta ligada a la temporalidad de la misma. Entendiendo que la misma deviene de un derecho temporal otorgado por el poseedor mediato.

#### 2.4.8. Posesión mediata

La posesión mediata corresponde a aquel poseedor no temporal que puede otorgar posesiones inmediatas o temporales, sin perder el carácter de poseedor mediato.

#### 2.4.9. Posesión discontinua

Existe posesión discontinua cuando el bien poseído es abandonado durante un tiempo, haciendo presumir la falta de interés en conservar la cosa. Al tenor del Artículo 630 del Código Civil, “Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla”.

#### 2.4.10. Posesión continua

Contrario Sensu, la posesión continua se manifiesta en la permanencia de la posesión del bien poseído, manifestando interés en conservar el mismo.

#### 2.4.11. Posesión pacífica

Es aquella posesión que ha sido adquirida sin el uso de la fuerza o cualquier método violento o coactivo moral o material en contra del poseedor o de la persona que represente al poseedor.



#### 2.4.12. Posesión violenta

De manera comprensible el Artículo 631 del Código Civil establece: “Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél”.

#### 2.4.13. Posesión pública

Es aquella posesión en la cual el poseedor disfruta de la cosa o goza del derecho ante todas las personas.

#### 2.4.14. Posesión clandestina

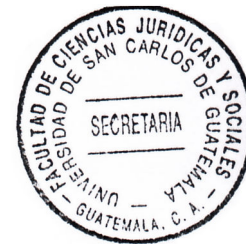
Es la posesión que se ejerce ilícitamente, ocultando a quienes tienen derecho a oponerse a la misma.

#### 2.4.15. Posesión registrada

De especial importancia por el tema tratado; Existe posesión registrada cuando el legítimo poseedor de un bien inmueble ha iniciado un juicio de titulación supletoria o titulación especial y reunidos los requisitos establecidos por la ley, se emite el auto aprobatorio que sirve de título inscribible en el Registro de la Propiedad, a través del cual se puede obtener el dominio por usucapión.

#### 2.4.16. Posesión no registrada

Existe posesión no registrada cuando llenando los requisitos establecidos por la ley para iniciar un juicio de titulación supletoria o titulación especial no se han iniciado las diligencias, o estando emitido el auto aprobatorio, no se ha presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad.



#### 2.4.17. Posesión individual

Es la posesión que ejerce una sola persona sobre un bien o un derecho. Al tenor del Artículo 638 del Código Civil: “Una misma cosa no puede ser poseída por varias personas a la vez, de suerte que cada uno pretenda poseerla toda...”

#### 2.4.18. Posesión indivisa

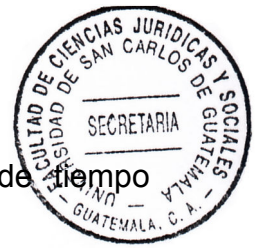
La posesión indivisa es la que ejercen dos o más personas sobre un mismo bien o derecho. En cuanto a la posesión indivisa, nuestra legislación contempla en el Artículo 638 del Código Civil “...pero si pueden poseer una cosa en común, teniendo todas ellas la posesión indivisa.”

#### 2.5. Posesión intermedia.

La posesión intermedia aunque no se encuentra aludida dentro de la clasificación enumerada por Brañas, es de suma importancia mencionar en virtud de encontrarse regulada dentro de nuestro ordenamiento jurídico, en el Artículo 619 del mismo cuerpo legal que establece: “La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia; pero la posesión actual no hace presumir la anterior”.

Aunado a ello el Código Civil en el Artículo 618 admite expresamente la transmisión de la posesión sin que exista interrupción de la prescripción: “La posesión continúa 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.”

Por lo tanto, la posesión intermedia opera en el sentido que el poseedor de un bien inmueble puede transmitir su derecho de posesión a un tercero, y juntamente con ese derecho transmite el tiempo que poseyó, para que aunado al tiempo de posesión del



nuevo poseedor (debidamente comprobada), cumpla con la condición de tiempo establecido en la ley para solicitar su titulación supletoria.

## 2.6. Bienes susceptibles

De conformidad con lo establecido en el Artículo 616 del Código Civil: “Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación”.

## 2.7. Efectos

La posesión produce los siguientes efectos:

### 2.7.1. Presunción de propiedad

“La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario”.<sup>17</sup>

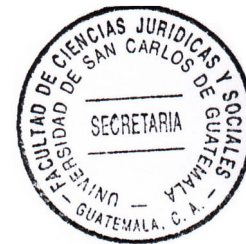
### 2.7.2. Dominio por usucapión

“Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión”.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Código Civil Guatemalteco, Decreto 106. Art.617.

<sup>18</sup> **Ibid.**



## 2.8. Pérdida de la posesión

Nuestro ordenamiento jurídico contempla dos supuestos legales que producen la pérdida de la posesión:

- Cuando se comprueba a través de un juicio, la mala fe del poseedor;
- Cuando existe discontinuidad en la posesión, ocasionada por el abandono por más de un año o antes del bien poseído;
- Cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.

## 2.9. Protección legal de la posesión

Los mecanismos de defensa contemplados en la ley como medidas de protección frente a la privación del derecho de posesión, varían atendiendo a distintos criterios legislativos, predominando en la actualidad el criterio proteccionista, cuyo objetivo principal es dirimir con prontitud conflictos derivados de la posesión, sin que ello signifique que conozcan y resuelvan conflictos de propiedad ni posesión definitiva.

El criterio proteccionista encuentra su fundamento en la teoría clásica atribuida a Savigny, la cual se basa en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacer justicia por sí mismo.

En nuestro ordenamiento jurídico, el criterio proteccionista de la posesión se encuentra plasmado dentro del Código Procesal Civil y Mercantil a través de los interdictos o juicios que de acuerdo a la ley solo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva.



### 2.9.1. Interdicto de amparo de posesión o de tenencia

Procede de acuerdo a lo contemplado en el Artículo 253 del Código Procesal Civil y Mercantil, cuando el que se halla en posesión o tenencia de un bien inmueble es perturbado en ella, por actos que pongan de manifiesto la intención de despojarlo.

### 2.9.2. Interdicto de despojo

El Artículo 255 del Código Procesal Civil y Mercantil establece: “ El que tenga la posesión o la tenencia de un bien inmueble o de derecho real, que fuere desposeído, con fuerza o sin ella, sin haber sido citado, oído y vencido en juicio, puede pedir la restitución ante juez respectivo”.

Así mismo el interdicto de despojo procede en contra de aquella resolución emanada de un órgano jurisdiccional que prive a alguno de su posesión, sin previa citación y audiencia.

### 2.10. Derecho de reivindicación

El derecho de reivindicación, consiste en la potestad que tiene el poseedor de buena fe o el propietario de un bien inmueble, de acudir ante un órgano jurisdiccional a solicitar mediante la interposición de un juicio ordinario, la devolución del bien inmueble del que fue despojado, así como de sus frutos, o el valor estimado de estos, resolviendo conflictos relacionados al derecho de propiedad y posesión definitiva.

Según lo contemplado en el Artículo 469 del Código Civil: “El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador”.

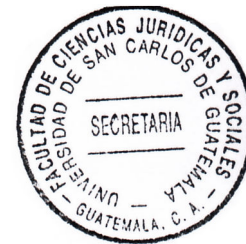
Tomando en cuenta que uno de los efectos que produce la posesión de acuerdo a lo contemplado en el Artículo 617 del Código Civil, es la presunción de propiedad: “La





posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario...”.

El poseedor de buena fe tiene el derecho de solicitar la reivindicación del bien del que ha sido despojado.



## CAPÍTULO III

### 3. Usucapión

#### 3.1. Etimología

El origen etimológico de la palabra usucapión, proviene del latín **usus** de uso o posesión y **capere** de adquirir, adquirir la propiedad o el dominio de la cosa a nombre propio por el uso durante determinado tiempo.

Es importante referir que el término usucapión y prescripción adquisitiva pueden ser utilizados indistintamente, y derivado de la sinonimia existente entre ambos términos es necesario hacer alusión al origen etimológico de la palabra prescripción: proviene de la locución latina praescriptio-onis, del verbo prescribir, que según el diccionario de la real academia significa, adquirir una cosa o algún derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada durante el tiempo establecido en la ley.

#### 3.2. Antecedentes históricos

La usucapión ha sido una figura conocida desde la antigüedad. Su origen se remonta al derecho romano, como consecuencia de la fusión que hace Justiniano de las figuras denominadas **Usucapio**, que regía el ius civile, y la **praes criptio**, que regía el ius gentium.

En cuanto a los efectos de la usucapión, al poseedor de mala fe, la prescripción no le otorgaba la propiedad, sino solo le permite rechazar la acción reivindicatoria y discutir entre actor y demandado la posesión; en cambio al poseedor de buena fe, la prescripción le otorgaba el carácter de un verdadero propietario, quien podía ejercer acciones reales contra terceros.



Existían dos tipos de praescriptio: la praescriptio longi temporis y la praescriptio longissimi temporis.

La **Praescriptio longi temporis**, o prescripción de largo tiempo, pero menor que la posterior, regía a los extranjeros y consistía en la defensa que oponía el que estaba en la posesión de la cosa durante diez o veinte años, según se tratara de presentes o ausentes, rechazando la reivindicación del auténtico dueño.

Posteriormente aparece la figura de la **praescriptio longissimi temporis**, la cual requería la posesión por treinta o cuarenta años para los supuestos siguientes:

- Cosas robadas;
- Cosas fuera del comercio;
- Posesión sin justo título.

### 3.3. Definición

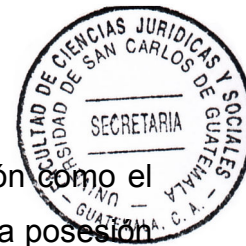
Distintos autores han tratado de definir la usucapión, tal es el caso de Rojina Villegas para quien la usucapión no es mas que “Un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley”.<sup>19</sup>

“La usucapión es una consecuencia de la posesión ejercida previamente durante el tiempo señalado por la ley, y en virtud de ella la posesión, que es un estado precario e inseguro, se convierte en derecho real, generalmente de propiedad”.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo II. Pág. 219

<sup>20</sup> PNUD, **Maga/Protierra**. Pág. 15



En términos sencillos podemos definir la prescripción adquisitiva o usucapión como el modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble, en virtud de la posesión prolongada durante el tiempo y condiciones exigidas por la ley.

### 3.4. Clases

Existen dos clases de prescripción; La prescripción adquisitiva o positiva, y la prescripción extintiva.

#### 3.4.1. Prescripción adquisitiva

Como su nombre lo indica, es una clase de prescripción que hace adquirir la propiedad de un bien por el transcurso del tiempo. Se basa en la adquisición de un derecho real fundamentado en la posesión de un bien.

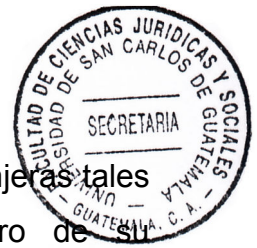
#### 3.4.2. Prescripción extintiva

Esta clase de prescripción hace perder todos los derechos, como consecuencia de la inactividad del titular de un derecho que deja pasar el tiempo establecido en la ley sin hacer uso de las acciones o defensas legalmente establecidas. La prescripción extintiva tiene como función la cancelación o liberación de un derecho real o un derecho de crédito, fundamentado en la inactividad del titular del mismo.

Tanto en la prescripción adquisitiva como en la prescripción extintiva el elemento temporal es un requisito esencial sin el cual no quedaría asegurada la certidumbre y firmeza del tráfico jurídico.

### 3.5. Tipos de prescripción adquisitiva

Doctrinariamente existen dos variaciones o tipos de prescripción adquisitiva: La prescripción adquisitiva ordinaria y la prescripción adquisitiva extraordinaria.



Atendiendo a la clasificación doctrinaria anterior, algunas legislaciones extranjeras tales como la legislación francesa, española, argentina y mexicana, dentro de su ordenamiento jurídico contemplan expresamente estos tipos de prescripción adquisitiva.

### 3.5.1. Prescripción adquisitiva ordinaria

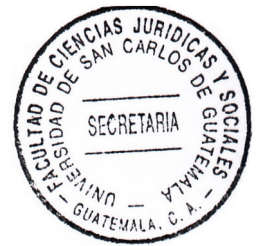
La prescripción adquisitiva ordinaria, es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble fundamentado en los supuestos de la existencia de un justo título, posesión de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por diez años.

### 3.5.2. Prescripción adquisitiva extraordinaria

La prescripción adquisitiva extraordinaria, es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble, condicionado únicamente al supuesto de la existencia de la posesión por un plazo más prolongado.

Este tipo de prescripción es conocido en el derecho francés con el nombre de prescripción treintenaria, a través del cual se puede obtener el dominio de un bien poseído aún sin la existencia de un justo título ni buena fe, con la única condición de que el bien inmueble o derecho real se haya poseído durante un plazo de 30 años.

Los tipos de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, coinciden en el supuesto de que el poseedor debe haber poseído el bien por determinado tiempo, con las variantes que en la prescripción ordinaria debe haber existido buena fe y justo título para entrar a poseer, así como la existencia de un período no muy prolongado.



### 3.6. Elementos

La usucapión esta conformada por tres elementos esenciales sin los cuales quedaría desvirtuada la seguridad y certidumbre jurídica del derecho de propiedad: Elementos personales, reales y formales.

El objetivo de estos elementos contemplados en la ley se deriva de la necesidad de evitar que la figura de la usucapión sirva como amparo para el fraude o se convierta en una legitimación del despojo.

#### 3.6.1. Elemento personal

El elemento personal se encuentra relacionado con la persona, sea ésta jurídica o individual, que posee un bien y acude ante un órgano jurisdiccional competente a promover la acción para adquirir su dominio por usucapión.

El fundamento legal del elemento personal lo encontramos plasmado en el Artículo 642 del Código Civil Guatemalteco que establece: “pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título”.

La capacidad a que hace alusión el Artículo 642 del Código Civil se relaciona con la facultad que posee una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones por si mismo cuando se ha adquirido la mayoría de edad (dieciocho años), o a través de su representante legal en el caso de los menores de edad, los declarados en estado de interdicción, y las personas jurídicas.

La excepción a la regulación anterior se encuentra contemplada en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 123, que establece: “Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea



divisoria...” y en el Artículo 635 del Código Civil Guatemalteco que preceptúa **solo los** guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento”.

Se consideran guatemaltecos de origen según lo regulado en el Artículo 144 de la Constitución Política de la República, “... los nacidos en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero”.

La excepción a la premisa “todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad por usucapión” se encuentra limitada a la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras.

Fuera de la limitación anterior cualquier guatemalteco de origen o naturalizado puede adquirir la propiedad de bienes inmuebles por usucapión.

El Artículo dos de la Ley de titulación supletoria puede crear confusión al establecer: “Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener titulación supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, estas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos...”. Atendiendo al principio de supremacía constitucional, el cual contempla como nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza, y tomando en cuenta lo regulado en el Artículo dos de la Ley de titulación supletoria, “ todos los guatemaltecos de origen o naturalizados, así como las personas jurídicas civilmente capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad por usucapión, con la excepción en el caso de los guatemaltecos naturalizados o sociedades cuyos miembros no tengan la calidad de guatemaltecos de origen de adquirir la propiedad por usucapión de



inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras”.

### 3.6.2. Elemento real

El elemento real se relaciona con la aptitud de las cosas para ser poseídas y adquirir su dominio por usucapión. Es por ello que el Artículo 643 del Código Civil establece que “son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.”

La exclusión a la premisa anterior se encuentra regulada en el Artículo 444 del Código Civil, el cual establece “Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular”.

Para Noailles, las cosas imprescriptibles por su naturaleza “son aquellas que por destino natural pertenecen a todo el mundo y no son susceptibles de apropiación privada, como el mar, la libertad del hombre y también aquellas que por la naturaleza de su destino, admiten la propiedad privada, pero que están retiradas del comercio y afectas al uso público, como las calles, los caminos, etc.”<sup>21</sup>

Son cosas imprescriptibles por disposición de la ley:

- Los bienes incorpóreos. Artículo 616 del Código Civil
- Los bienes de uso común. Artículo 458, 461 del Código Civil
- Las reservas territoriales del Estado. Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala; Artículo 636 Código Civil; Artículo 153, 154, 156 de la Ley de Transformación Agraria.

---

<sup>21</sup> Valiente Noailles. **Derechos Reales**. Pág. 243.





### 3.6.3. Elemento formal

Este conformado por ciertos requisitos o condiciones establecidas en la ley, sine qua non, sería posible obtener el dominio por usucapión.

#### 3.6.3.1. Condiciones para la usucapión

Según el ordenamiento jurídico guatemalteco en el Artículo 620 del Código Civil, establece que para que la posesión pueda producir el dominio es necesario que reúna las siguientes condiciones: que este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

##### 3.6.3.1.1. Justo título

Doctrinariamente conocido como Título Colorado, "...es aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad a no adolecer de algún defecto que lo ha impedido".<sup>22</sup>

Legalmente el Artículo 620 del Código Civil establece que es justo título para la usucapión el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación.

Para entender de mejor forma lo que es el justo título, la exposición de motivos del Código Civil lo define como el acto jurídico que transfiere el derecho. Es decir, la causa por la cual se entró a poseer independientemente que se haya o no materializado formalmente. Por lo tanto puede existir o no un título material, el cual por no llenar los requisitos legales necesarios para que el adquirente pueda inscribir su derecho, se convierte en un título ineficaz.

---

<sup>22</sup> Piug Peña. **Ob. Cit.** Pág. 291.



### 3.6.3.1.2. Adquirida de buena fe

La buena fe del poseedor de conformidad con lo regulado en el Artículo 622 del Código Civil consiste en la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

Doctrinaria y legalmente para que exista buena fe es necesaria la concurrencia de dos elementos: El elemento positivo, que consiste en la convicción absoluta del poseedor de que el transmitente era efectivamente el propietario; y el elemento negativo, que se manifiesta en el desconocimiento absoluto del poseedor acerca de los vicios de que adolece el título.

“... la buena fe es una condición justa, pues la ley no puede ni debe amparar al que procede en sentido contrario”.<sup>23</sup>

### 3.6.3.1.3. De manera continua

La continuidad se traduce en el interés que tiene el poseedor de conservar ininterrumpidamente el bien poseído.

De acuerdo a lo regulado en el Artículo 630 del Código Civil la continuidad se ve interrumpida por dos supuestos legales:

- Cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año o antes;
- Cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.

---

<sup>23</sup> PNUD. **Ob. Cit.** Pág. 20



#### 3.6.3.1.4. Posesión pública

La publicidad de la posesión consiste en el goce y disfrute del bien poseído, ante todas las personas sin recurrir a la clandestinidad para obtener el dominio por usucapión.

La publicidad persigue que no se frustre la posibilidad de que la posesión del usucapiente llegue a ser conocida por quien podría reclamar la cosa.

#### 3.6.3.1.5. Posesión pacífica

Para que exista posesión pacífica es necesario que el derecho a poseer se haya adquirido sin el uso de la fuerza o cualquier método violento o coactivo moral o material en contra del poseedor o de la persona que represente al poseedor.

La posesión violenta o haciendo uso de la fuerza, descarta la posibilidad de adquirir el dominio por usucapión.

#### 3.6.3.1.6. El tiempo señalado en la ley

De conformidad con lo regulado en el Artículo 633 del Código Civil Guatemalteco, para obtener el dominio de un bien inmueble a través de la usucapión es necesaria la posesión por diez años y que la misma reúna las condiciones de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica.

Reunidas las condiciones necesarias para obtener el dominio por usucapión, el poseedor adquiere el derecho a solicitar su titulación supletoria con el fin de inscribir su derecho de posesión en el Registro de la Propiedad, y fijar con ello el inicio del plazo para adquirir su dominio por prescripción.

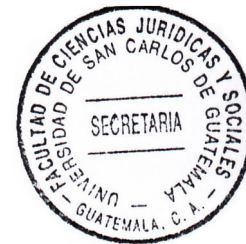
Una vez registrada la posesión de un inmueble y consumado el término de diez años contados a partir de la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad,



según lo regulado en el Artículo 637 del Código Civil, la posesión se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

No obstante lo anterior el usucapiente puede acudir ante los tribunales de justicia a solicitar que se le declare dueño aun antes del tiempo señalado, y la sentencia emitida se convierte en título inscribible en el Registro de la Propiedad, que cancela el asiento a favor del antiguo dueño.





## CAPÍTULO IV

### 4. Titulación supletoria

#### 4.1. Evolución histórica de la tenencia de la tierra en Guatemala

##### 4.1.1. Época pre-colonial

La civilización maya hizo su aparición hace más de dos mil años en el territorio que actualmente se conoce como el departamento del Petén. Al igual que en los primeros estadios de la vida humana, la civilización maya desconocía el concepto de propiedad privada sobre la tierra como se conoce en la actualidad.

Durante la época pre-colonial la propiedad sobre la tierra fue detentada únicamente por los Jefes y Caciques, mientras que al resto de los miembros de la comunidad se les otorgaban porciones de tierra para explotarla y usufruirla, a través del “Calpulli”, que no era mas que una forma de agrupación social, basada en los lazos de consanguinidad, en la que a cada casa grande, representada por un señor o jefe, se le repartían parcelas individuales para su explotación.

A la llegada de los españoles, la civilización maya se encontraba en la última fase del estado de desarrollo social gentilicio, donde la organización de un estado tribal (sociedad-Estado) estaba en proceso de formación.

##### 4.1.2. Época colonial

Con el advenimiento de la conquista española, la forma de organización de la civilización maya desaparece por completo e inicia el proceso de constitución e imposición de la estructura de dependencia y dominación sobre los indígenas de Guatemala, despojándolos de sus tierras y dando origen a la distribución desproporcionada que permanece en la actualidad.



Las Bulas Pontificias constituyeron el primer fundamento de la Corona Española para asegurar sus derechos territoriales en América, derivado de la disputa que surgió entre Portugal sobre la propiedad de las tierras descubiertas.

Posteriormente se dictaron normas jurídicas que regulaban el derecho de propiedad, tales como las capitulaciones de descubrimiento y conquista, y las Reales Cédulas, ordinarias o extraordinarias, de gracia o de merced, las cuales permitían a la Corona conservar el pleno dominio de las tierras conquistadas.

#### 4.1.2.1. Régimen de propiedad territorial

En la época colonial la propiedad territorial estaba conformada por instituciones de propiedad privada y pública las cuales se encontraban distribuidas de la siguiente forma:

Instituciones de propiedad privada:

- Las encomiendas
- Las mercedes reales (que eran afirmadas por la real confirmación y alentaban al descubrimiento de las tierras)
- Las composiciones,
- Las confirmaciones y
- La prescripción.



Instituciones de propiedad pública:

- Del Estado:

Realengos: Eran tierras de propiedad exclusiva de la corona y podían cederla a la población civil de América pero únicamente en arrendamiento a los pobres.

Montes,

*Aguas y pastos.*

- Del pueblo:

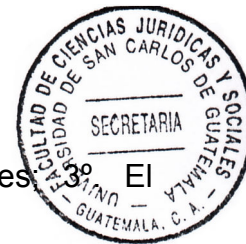
De uso comunal:

Ejidal, que consistían en una legua cuadrada de tierra alrededor de cada pueblo, tenían por centro la población y eran destinadas al uso común de los vecinos. No se podían plantar ni labrar.

Del Municipio: propios, de arbitrios y obvenciones.

El sistema colonial estuvo fundado en la explotación de la tierra por mano de los esclavos, a tal extremo que el uno de noviembre de 1591, se emitió una Real Cédula que ordenaba que todas aquellas tierras que fueran poseídas sin justos y verdaderos títulos fueran restituidas a favor de la corona; por lo tanto no se podía adquirir el dominio de un bien por usucapión. Los conquistadores impusieron un régimen feudal, representado por el despojo, la tributación y la servidumbre, el cual estuvo marcado por tres etapas: 1º. La militar, caracterizada por el enfrentamiento entre los aborígenes y los españoles, siendo derrotados los primeros; 2º. El sometimiento económico a través de instituciones como la encomienda, cuyo objetivo era amparar la esclavitud, y el





repartimiento de tierras que despojo a los nativos de sus propiedades sometimiento ideológico, a través de la evangelización de los nativos.

El repartimiento y la encomienda estuvieron fundamentados en el derecho de propiedad absoluto e ilimitado de las tierras conquistadas a favor de la corona; Y en virtud de ello en el año de 1513 Fernando V dicta la Ley de la venta, composición y repartimiento de tierras, solares y aguas, con el fin de afianzar el principio de “la tierra como aliciente”.

Mediante la creación de esta ley, quedó establecido: “Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las indias, y puedan vivir con la comodidad, y conveniencia que deseamos: Es nuestra voluntad, que se puedan repartir y repartan casas, solares, tierras, caballerías, y peones a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares, que por el Gobernador de la nueva población les fueren señalados....”.<sup>24</sup>

El repartimiento y la encomienda, fueron instituciones características de esta época que se justificaban en la necesidad de cristianizar a los indígenas. Al momento en que se daba la ocupación de los pueblos por parte de los españoles, estos últimos procedían a distribuirse las tierras y a asignarse un buen número de indígenas para su supuesta cristianización.

En cuanto a la titulación de tierras, se creó la institución denominada la composición, a través de la cual se legalizaba la usurpación, remedida y titulación de tierras.

La composición consistía en el reconocimiento que hacía la corona al derecho de propiedad sobre extensiones de tierra que no habían sido concedidas por orden real y que eran detentadas únicamente por los colonizadores, previo pago del valor dado a las mismas o bien por merced real o donación.

---

<sup>24</sup> Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Guatemala. 444 años de la Legislación Agraria 1513-1957. Págs. 9 y 10.



En enero de 1813, Fernando VII Rey de España, decreto que todos los terrenos baldíos o realengos debían reducirse a propiedad particular con pleno dominio.

#### 4.1.3. Época independiente

De 1821 a la Reforma Liberal de 1871

La Época independiente inicia con el apoderamiento del poder por parte de los criollos, quienes actuaron impulsados principalmente por el deseo de apropiarse de mayores porciones de tierra. Es por ello que la primera ley promulgada por la Asamblea Constituyente, en fecha 27 de enero de 1825, dispone que los terrenos baldíos se transformen en propiedad privada, con excepción de los ejidos y pastos comunales.

No obstante la disposición anterior, los miembros de las clases desposeídas no tuvieron posibilidad de adquirir las tierras en extensiones que les fueran rentables.

Posteriormente, Mariano Gálvez inicio un movimiento reformista 1831-1838 al declarar baldías todas las tierras realengas, y reducir a propiedad particular tanto los ejidos como las tierras baldías. El 30 de abril de 1835, Mariano Gálvez creó el Decreto de contribuciones sobre ejidos, el cual reguló: "...Como único medio para intensificar la economía nacional, haciendo productivas tierras baldías en gran escala... considerando las deficiencias de que adolecían la producción de la riqueza y su distribución y concibiendo una reforma con fines sociales, por lo cual se distribuyó en propiedad, una parte de los baldíos, en extensiones no mayores de cinco caballerías."<sup>25</sup>

En 1860 cuando la grana decayó como producto exportable, el cultivo de café empieza a tomar auge, incrementando con ello la demanda de tierras, trayendo como consecuencia las usurpaciones de grandes extensiones de tierra.

---

<sup>25</sup> Arriola Galvez, Jorge Luis. **La encrusijada**. Págs. 81,82



## La reforma liberal de 1871

En 1871 inicia la reforma liberal encabezada por el General Justo Rufino Barrios, y con ello surgen cambios orientados a la supresión de las tierras comunales, los cuales originaron procedimientos de compras, remates, ocupación de tierras por parte de terratenientes a parcelas pequeñas de indígenas.

Se crea el Registro de la Propiedad Inmueble con el objeto de asegurar la propiedad privada y especialmente las grandes explotaciones de derechos sobre la tierra.

## De la Revolución de 1944 a 1954

Con la Revolución del 20 de octubre de 1944, el tema de la tenencia de la tierra empieza a orientar su rumbo hacia la protección de los menos afortunados. Un ejemplo de ello es la creación del Decreto Número 70 del 11 de marzo de 1945, de la Junta Revolucionaria de Gobierno, Ley de titulación supletoria, que favoreció la posesión de la tierra por quienes la hubieran cultivado por un período no menor de 10 años sin título legal.

Bajo el régimen del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán, el 17 de junio de 1952 se promulgó la Ley de reforma agraria, Decreto 900, cuyos propósitos fueron: eliminar la propiedad de tipo feudal en el campo, dotar de tierras a los trabajadores agrícolas que no las poseyeran o que poseyeran muy pocas. Se expropiaron las tierras, en especial, las no cultivadas directamente o por cuenta del propietario, las dadas en arrendamiento, las tierras municipales en ciertas condiciones y todas aquellas tierras necesarias para constituir poblaciones urbanas. Se expropió a la UFCO, en considerables extensiones.

## Período de 1954 a la fecha

Con el decaimiento del régimen del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán en julio de 1954, inicia el periodo de la regresión, ya que se desvanece el programa de reforma agraria.



Se prohíbe continuar la expropiación hasta que se emita la nueva Ley de reforma agraria, y los terratenientes que fueron expropiados recuperaron las tierras haciendo uso de medios arbitrarios.

Se emite el Decreto 57 en agosto de 1954 el cual dispone restituir al patrimonio del Estado, las fincas nacionales que habían sido entregadas en usufructo vitalicio, en arrendamiento, en cooperativas o en cualquier otra forma a los campesinos beneficiados del Decreto 900.

El gobierno de Castillo Armas en 1955 a 1960 y los gobiernos transitorios posteriores, no modificaron el régimen colonizador que impero luego de la caída del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán.

#### 4.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria

El primer Código Civil Guatemalteco que entró en vigencia el 15 de septiembre de 1877, reguló en su cuerpo legal por primera vez y de manera concreta la legitimación de la posesión con fines registrales.

Introdujeron las figuras de la prescripción positiva o usucapión y la titulación supletoria como dos instituciones jurídicas distintas. La prescripción positiva se encontraba regulada en el título VII del libro II de las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas, y comprendía los bienes muebles e inmuebles. En el caso de los inmuebles establecía que prescribían en cinco años entre presentes, diez entre ausentes y veinte años para los terrenos baldíos, además debía existir la concurrencia de los requisitos de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, en forma pacífica, continua y pública. Una vez perfeccionada la prescripción positiva, producía el dominio sobre el bien poseído y con la acción que surgía del dominio, podía reivindicarse de cualquier poseedor e interponerse como excepción perentoria.



Los títulos supletorios en su parte sustantiva se encontraban regulados en el título V del libro III de la hipoteca en general. Y su parte adjetiva se encontraba regulada en el código de procedimientos civiles, por medio de lo que se llamo interdicto de adquirir, el cual podía tramitarse indistintamente ante el juez de primera instancia departamental o ante el juez de paz jurisdiccional, estableciendo la prohibición de probar la posesión a través de la declaración de testigos.

En cuanto a la titulación supletoria, establecía que el título supletorio era emitido para que el propietario que a la fecha de la publicación del código careciera de título hábil para la inscripción, pudiera inscribir su derecho.

José Salazar en las reformas al código refería que, el título supletorio fue considerado un medio provisional que tenía como objeto exclusivo expedir la transición del antiguo al nuevo sistema hipotecario y evitar que se lesionaran derechos anteriormente adquiridos.

El 10 de mayo de 1926, la asamblea legislativa, emitió el Decreto 1455 Ley de titulación supletoria, en la cual se establecía como juez competente para conocer las diligencias de titulación supletoria, el de primera instancia del departamento en donde se encontraran ubicados los bienes, quien era competente para conocer de la solicitud presentada de manera personal o por medio de mandatario, justificando la posesión por diez años o más, aceptando como medio de prueba la declaración testimonial. Asimismo regulaba que al tiempo de posesión que tuviera el interesado el día de la solicitud, se le debía agregar la del causahabiente para el cómputo del término de diez años en su caso.

Al reformarse los dos primeros capítulos del Código Civil, la titulación supletoria quedó regulada en su parte sustantiva en el Decreto legislativo 1932 y la parte adjetiva en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, Decreto Legislativo 2009, título segundo, denominado de los títulos supletorios, capítulo único. Tanto el trámite como los requisitos no sufrieron ninguna modificación.



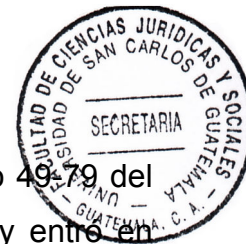
Con la promulgación del Decreto Legislativo 2268 de fecha 16 de marzo de 1938 se aprobó el Decreto 2053 del Presidente de la República, de fecha 16 de enero de ese mismo año, por medio del cual se suspendió la tramitación de titulaciones supletorias con el fin de reformar el Código Civil que regulaba específicamente la titulación supletoria.

El 21 de abril de 1938 según Decreto 2039 de la asamblea legislativa, se derogó el capítulo que regulaba la tramitación de la titulación supletoria y entró en vigencia una nueva ley que transformó el trámite judicial en administrativo, a cargo de la sección de tierras.

Posteriormente se promulgó el Decreto Legislativo 2317 de fecha 25 de abril de 1939 conteniendo como únicas variaciones, la ratificación de la solicitud, la no intervención de mandatario, y la imposibilidad de titular los inmuebles ubicados en las fajas fronterizas por persona no nacidas en Guatemala.

Con la revolución de 1944, se emitió por parte de la Junta Revolucionaria de Gobierno, el Decreto número 70 de fecha 11 de marzo de 1945, Ley de titulación supletoria, el cual establecía que quienes hubieran cultivado la tierra por un periodo no menor de 10 años sin título legal podía acudir en la vía voluntaria y ante un juzgado de primera instancia departamental a presentar la solicitud y tramitación del expediente.

El 3 de mayo de 1946, se promulgó el Decreto 232 del Congreso de la República, que ratificaba el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, con la modificación que no se podía extender título supletorio de extensiones de terreno mayores de quinientas hectáreas, salvo que se tratara de terrenos labrados o cultivados, en cuyo caso el título supletorio amparaba cualquier extensión, siempre que ésta no excediera de 4502 hectáreas; Y las personas extranjeras naturales o jurídicas debían probar que los inmuebles a titular estaban destinados exclusivamente al desarrollo o incremento de su negocio principal.



En la actualidad la titulación supletoria se encuentra regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, emitido el 26 de julio de 1979 y entró en vigencia el 22 de agosto de 1979, Ley de titulación supletoria.

El Decreto 49-79 derogó al Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 3 de mayo de 1946 y sus reformas; así como el Decreto 31-78 del Congreso de la República de Guatemala, el cual suspendía los trámites de los títulos supletorios, privando con ello a los legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permitiera inscribir legalmente sus derechos posesorios.

En el ordenamiento jurídico vigente la usucapión y la titulación supletoria operan en relación de dependencia; la usucapión se encuentra regulada en el Código Civil, Decreto Ley No. 106 y en la Ley de titulación supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República.

#### 4.3. Definición

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

#### 4.4. Objeto de la ley

La falta de un documento que permita la inscripción válida en el Registro de la Propiedad, ocasiona la inseguridad jurídica de ser despojado del mismo, y hace surgir la necesidad de regular y legitimar la posesión precaria para convertirla en posesión de dominio.

Atendiendo a los considerandos de la ley de titulación supletoria, el objeto de esta ley es meramente normativo instrumental o procedimental que surge de la necesidad de



regular adecuadamente los derechos posesorios y la prescripción positiva para brindar mayor seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. Asimismo esta orientada a corregir las deficiencias de la legislación anterior; y siendo un imperativo legal para el Estado, según lo regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, “garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana... El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional “.

#### 4.5. Procedimientos para regular la posesión de bienes inmuebles:

La legislación guatemalteca contempla distintos procedimientos a través de los cuales se puede legalizar la posesión de bienes inmuebles rústicos o urbanos:

- Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República y sus reformas: Contempla la adjudicación de inmuebles en forma de patrimonio familiar agrario (título individual) o en forma de patrimonio agrario colectivo (comunidades, cooperativas, empresas agrícolas asociativas) de los bienes propiedad de la Nación y los bienes que adquiere el Instituto de Transformación Agraria INTA, para desarrollar programas de desarrollo agrario.
- Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79: Contempla el procedimiento a seguir ante los tribunales de justicia para la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles o públicos y privados mediante el dominio por usucapión.
- Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005: Contempla el procedimiento administrativo ante un ente autónomo para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral o zonas catastradas, mediante el dominio por usucapión.





#### 4.6. Quienes pueden obtener titulación supletoria de bienes inmuebles

En relación al tema abordado en el capítulo tercero concluimos que “ todos los guatemaltecos de origen o naturalizados, así como las personas jurídicas civilmente capaces para adquirir por cualquier otro título, pueden adquirir la propiedad de bienes inmuebles por usucapión, con la excepción en el caso de los guatemaltecos naturalizados o sociedades cuyos miembros no tengan la calidad de guatemaltecos de origen, de adquirir la propiedad por usucapión de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras”.

#### 4.7. Condiciones

Quien pretenda solicitar la titulación supletoria de un bien inmueble deberá probar ante el juez de primera instancia del ramo civil, la posesión legítima, fundada en justo título, de manera continua, pacífica, pública, adquirida de buena fe y a nombre propio, por un periodo no menor de diez años.

#### 4.8. Bienes no susceptibles

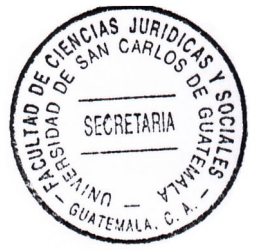
La Ley de titulación supletoria expresamente prohíbe la titulación supletoria de los bienes siguientes:

- Bienes inmuebles mayores de 45.150 Ha. (una caballería).
- Bienes inmuebles situados en la franja transversal del norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario. El Decreto 60-70 se refiere a las zonas comprendidas en los municipios de Santa Ana Huixta, San Antonio Huixta,



Nenton, Jacaltenango, San Mateo Ixtatan y Santa Cruz Bariles del departamento de Huehuetenango. Chapul y San Miguel espantan, del departamento de El Quichè, Cobàn, Chisec, San Pedro Carcha, Linquin, Senahu, Cahabon y Chahal, del departamento de alta Verapaz y todo el departamento de Izabal. Y la totalidad de Petèn.

- Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado.
- Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas. Artículo 3 Ley de titulación supletoria.
- Terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza la ley. Artículo 4 Ley de titulación supletoria.





## CAPÍTULO V

### 5. Catastro

#### 5.1. Antecedentes

Antes de la creación de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, que entró en vigencia el veinte de agosto del año dos mil cinco, existieron innumerables esfuerzos frustrados por conformar el catastro en Guatemala.

En el año 1866, se emitió el Acuerdo Gubernativo de fecha 24 de abril, el cual fue reformado por el Acuerdo de fecha 9 de febrero de 1867, aprobado por la Cámara el 16 de enero de 1869, que entró en vigencia por Acuerdo Gubernativo de fecha 20 de agosto de 1872, a través del cual se ordenaba formar un registro general de todas las medidas de tierras practicadas y las que se practicasen posteriormente, con el fin de evitar el deterioro de los expedientes del archivo de tierras.

La desaparición de los documentos antiguos y el deterioro de los expedientes del archivo de tierras, fueron las razones que motivaron la necesidad de crear un catastro nacional que dilucidara información confiable sobre la tenencia de la tierra en Guatemala.

Posteriormente Justo Rufino Barrios emitió el Decreto No. 210 de fecha 6 de mayo de 1878, a través del cual establece la creación de la sociedad científica de Ingenieros de la República cuyas obligaciones principales consistían en la inscripción y registro de todos los ingenieros del país como requisito indispensable para el ejercicio de su profesión.

Dentro de las obligaciones del Director de la sociedad científica de Ingenieros de la República se encontraba la de revisar medidas y deslindes de tierra, así como el



conocimiento de expedientes de terrenos baldíos o de propiedades particulares, lo cual contribuiría a formar el catastro general de la República.

El 30 de julio de 1878, Justo Rufino Barrios emite el Decreto No. 213 en el que estableció las normas que debían observarse en la medición, deslindes, amojonamientos y demás operaciones de agrimensura, pero no existió un control sistematizado de esta información.

Se crea la sección de tierras, según acuerdo Gubernativo de fecha siete de enero de 1886, la cual se encontraba supeditada al Ministerio de Gobernación y Justicia, asignándole como función la tarea de anotar sobre el mapa los lotes que se fueren enajenando por el Estado, asimismo conocer el trámite de las solicitudes de adjudicación de lotes baldíos.

El ocho de febrero de 1890 se emitió el Reglamento de práctica de medidas de terrenos que se observarían en trabajos topográficos, en el que se expresaba que el propósito del Gobierno al crear la oficina de Ingenieros revisores, era la formación del catastro territorial.

En el año de 1982 la oficina de Ingenieros revisores es sustituida por la Dirección del cuerpo de Ingenieros oficiales dentro de la cual se encontraba la Sección de Catastro y Geografía, que tenía a su cargo la dirección de las medidas, remedidas, deslindes y revisión de operaciones relacionadas con las tierras.

En 1983, se crea la oficina de revisión como dependencia del Ministerio de Gobernación y Justicia, la cual tenía como obligación la formación del catastro y registro de todas las medias y planos, lo cual no fue posible concretar.

En el año de 1894, en el afán de conformar un catastro nacional, José María Reina Barrios emite el Decreto No. 483, mediante el cual pretendía facilitar la adquisición de terrenos baldíos, la creación de un catastro general y evitar que una sola persona



adquiriera extensas superficies de tierra que no pudiera cultivar. Para crear el catastro general se organizó un Cuerpo de Ingenieros Topógrafos Oficiales, cuya misión era la medida general de la superficie de la República, así como la medición y demarcación de terrenos baldíos.

Se aprueba la Ley Reglamentaria y Arancel para ingenieros topógrafos el 17 de febrero de 1925, en la cual se autoriza al Notario Público para que autorice las operaciones de campo. Debido a las deficiencias de esta ley, el 14 de febrero de 1936 Jorge Ubico emite el Decreto No. 1786 que contiene la ley reglamentaria para trabajos de agrimensura, la cual se encuentra vigente en la actualidad, y regula el procedimiento que debe seguirse ante la sección de tierras del Ministerio de Gobernación en cualquier trabajo de agrimensura que lleven a cabo ingenieros acreditados por esa dependencia.

El 12 de marzo de 1963, entró en vigencia el Decreto 1551 del Congreso de la República, Ley de Transformación Agraria, a través del cual se faculta a la sección de tierras para efectuar medidas, apeos, deslindes, legalizaciones de excesos y cualesquiera otros trabajos relacionados con la medición de inmuebles, dejando a un lado esta ley lo relativo al tema del catastro nacional.

El 14 de enero de 1986 entró en vigencia la actual Constitución Política de la República de Guatemala, que establece en su Artículo 230: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”. Lo cual no se ha llevado a cabo en la actualidad.

En 1987 a través del Decreto 62-87 del Congreso de la República, se crea la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) como una dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, con fines eminentemente fiscal.

En la actualidad la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles se encuentra vigente pero a la fecha no ha logrado cumplir su objetivo, derivado de la



existencia de una base de datos con información no verificada, desactualizada y adulterada por la utilización del sistema del autoavalúo, el cual consiste en la rendición de información por los contribuyentes.

El esfuerzo mas reciente por crear un catastro nacional se encuentra reflejado en la emisión de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, la cual fue emitida el quince de junio del año dos mil cinco y entró en vigencia el veinte de agosto del mismo año.

## 5.2. Definición

El catastro puede ser definido como la estadística gráfica de la propiedad y la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos.

Al celebrarse el XVI congreso jurídico guatemalteco, La Licenciada Gladys Morfin define el Catastro como "...una base de datos gráficos y textuales que contienen la descripción física de las fincas o parcelas, haciendo referencia a su localización geográfica, con expresión de sus medidas, colindancias, valor, y demás información que se defina de interés".<sup>26</sup>

Tomando en cuenta la definición legal que nos brinda el Artículo 23 del Decreto 41-2005 del Congreso de la República "Catastro Nacional: Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional..."

La conformación del catastro nacional no es tarea fácil, para ello se necesita aplicar técnicas relacionadas con trabajos geométricos, topográficos y periciales, que permitan realizar las divisiones, mediciones y planos de cada una de las parcelas que integran el territorio.

---

<sup>26</sup> Morfin Mansilla, Gladys. **Ponencias del XVI congreso jurídico guatemalteco.** Pág. 7



### 5.3. Características

Para que los fines del catastro puedan cumplirse es necesario que éste reúna las siguientes características:

- Que sea descriptivo y gráfico
- Público
- Actualizable

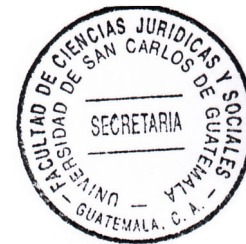
### 5.4. Fines

Los fines que persigue el catastro son:

- Obtener información completa sobre la propiedad inmueble de un país.
- Proporcionar certeza y seguridad jurídica a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles.
- Brindar ayuda en la toma de decisiones para la resolución de conflictos sobre bienes inmuebles.

La creación del catastro nacional es el medio idóneo para sistematizar la información territorial y coadyuvar al Gobierno de la República de Guatemala en la toma de decisiones, brindando para el efecto información precisa y clara que permita determinar cuales son los bienes públicos y privados, que áreas o zonas carecen de inscripción registral, cuales se encuentran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, quienes y en que calidad detentan la posesión de bienes inmuebles.





## 5.5. El catastro y el registro de la propiedad

El registro de la propiedad esta íntimamente ligado al catastro nacional en virtud de la entrada en vigencia de la Ley del Registro de Información Catastral que regula la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro de Información Catastral con el objeto de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional.

### 5.5.1. Antecedentes históricos del registro de la propiedad

En el año de 1776 el Rey de España Don Carlos II fundó el Registro Hipotecario con el objetivo de registrar únicamente la toma de razones.

El 15 de Septiembre de 1877 se promulgó el Decreto Número 176 del Presidente de la República, a través del cual se creó el Registro de la Propiedad, que sustituyó al Registro Hipotecario y amplió su función de registrar únicamente la toma de razones, a registrar la inscripción de bienes inmuebles.

Desde su creación, el Registro de la Propiedad no mostró cambios significativos que contribuyeran a su actualización y mejora, es por ello que en mayo del año 2003, su sistema informático colapsó provocando la pérdida de aproximadamente 430,000 imágenes.

En la actualidad el Registro de la Propiedad no cuenta con un sistema de registro moderno, actualizable, eficaz y eficiente, que brinde seguridad jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles, así como certeza en cuanto a la descripción del inmueble, localización inequívoca e identificación del terreno, que proporcione información confiable sobre la realidad de la distribución de la tierra en Guatemala. Es por ello que de acuerdo a los compromisos adquiridos en los Acuerdos de Paz, surge la necesidad de iniciar el Catastro Nacional, creando para el efecto el Registro de Información Catastral de Guatemala como una Institución del Estado encargada de



establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, el cual deberá actuar en coordinación con el Registro General de la Propiedad.

La Licenciada Gloria Melgar manifiesta: “Recíprocamente la coordinación de las funciones de estas instituciones, debe asegurar que a cada descripción convalidada por el catastro, le corresponda en forma exclusiva derechos libres de vicios o defectos y por lo tanto reconocidos por el Registro de la Propiedad Inmueble”<sup>27</sup>

### 5.5.2. Importancia

El hacer referencia al tema del catastro nacional es de vital importancia por convertirse en el medio efectivo para obtener información relacionada con los bienes inmuebles del país.

La creación del catastro nacional surge a consecuencia de la necesidad de obtener información veraz que refleje la realidad de Guatemala en relación a la tenencia de la tierra que permita tomar medidas concretas para garantizar la paz social y el derecho a la propiedad privada en la solución de los conflictos por tierras que se presentan cada vez con mayor frecuencia en el interior del país.

La información obtenida a través del catastro nacional contribuirá en gran medida a identificar las parcelas o fincas que carezcan de título inscribible, o que teniéndolo no sea susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>27</sup> Melgar Rojas, Gloria Evangelina. **Reforma registral**. Ponencias del XVI Congreso Jurídico Guatemalteco. Pág. 11



## 5.6. Ley del registro de información catastral

### 5.6.1. Antecedentes históricos

El compromiso adquirido en los Acuerdos de Paz sobre la creación de un sistema registro-catastral eficiente inició en el mes de abril de 1998, con el anuncio en forma oficial de la creación del catastro nacional.

Los primeros municipios sujetos al proceso catastral fueron específicamente: San Francisco, Santa Ana y San Benito, del departamento de Petén. Paralelamente dio inició en el departamento de Sacatepéquez, en los municipios de San Lucas y Santiago.

Con posterioridad al anuncio e inicio del levantamiento del catastro nacional, se creó el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, cuyo objetivo primordial es regular el marco jurídico de desarrollo del proceso catastral.

La Ley del Registro de Información Catastral es un compromiso político adquirido por el Gobierno de Guatemala, específicamente en el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, en el cual se obliga a promover cambios legislativos orientados al establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, que permita al Estado cumplir con sus deberes constitucionales de justicia, seguridad, paz y desarrollo integral de la persona, traducidos específicamente en justicia agraria, seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

Dentro de la Ley del Registro de Información Catastral, quedó contemplada la creación del registro de información catastral de Guatemala como una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios cuyo



objetivo principal es establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, actuando en coordinación con el Registro de la Propiedad.

Con la creación del Registro de Información Catastral quedó reemplazada la dependencia del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, denominada: Unidad Técnico Jurídica de la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra (Protierra).

La Ley del Registro de Información Catastral esta integrada por 92 Artículos, divididos en ocho títulos: Título I Disposiciones Generales, Título II Organización del Registro de Información Catastral, Título III Definiciones, Título IV Del Proceso Catastral, Título V De la coordinación Interinstitucional, Título VI De la solicitud de Revisión Técnica del Proceso y de los Recursos administrativos, Título VII Regularización en el marco del Proceso Catastral, Título VIII Disposiciones especiales y finales.

#### 5.7. Integración del registro de información catastral

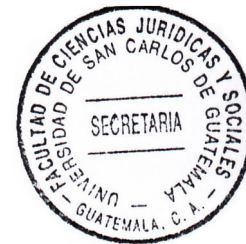
Para el ejercicio de sus funciones y el cumplimiento de sus obligaciones, el Registro de Información Catastral se encuentra organizado de la manera siguiente:

- Consejo Directivo: Integrado por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el Viceministro que el designe; El Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador sustituto; El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el subdirector; Un Delegado de la asociación nacional de municipalidades; Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala y un suplente; un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala y un suplente; Un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y un suplente.



- Dirección Ejecutiva Nacional: A cargo de un Director nombrado por el Consejo Directivo.
- Direcciones municipales de registro de información catastral: A cargo de un Director nombrado por el Consejo Directivo a propuesta del Director ejecutivo, quien ejecutará operaciones técnico jurídicas y administrativas en su municipio.

El Primer Consejo Directivo del Registro de Información Catastral fue juramentado el 18 de noviembre del 2005.



## CAPÍTULO VI

### 6. Titulación especial

#### 6.1. Antecedentes históricos

La titulación especial es una figura de reciente creación dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Surge de la necesidad de establecer mecanismos claros, sencillos y rápidos, que permitan la pronta solución de los conflictos relacionados con la tenencia de la tierra.

Los despojos arbitrarios de grandes extensiones de tierra a través de la historia, el abandono de grandes proporciones de tierra a consecuencia del enfrentamiento armado por más de tres décadas dentro de nuestro país; la ineficacia de la ley de titulación supletoria en la solución a la problemática de legitimación de la posesión precaria de bienes inmuebles, aunado a la falta de un registro de la propiedad moderno, que brinde información confiable y actualizada, fueron temas relevantes a tratar dentro de los Acuerdos de Paz.

Como conclusión de las negociaciones de los Acuerdos de Paz, específicamente en los Acuerdos sobre reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el enfrentamiento armado, Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas y el Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, el Gobierno de la República de Guatemala asume varios compromisos orientados a resolver la problemática relacionada con la tenencia de la tierra.

Dentro de los acuerdos mencionados se establecen compromisos prioritarios tales como la creación de las dependencias de asistencia legal y resolución de conflictos sobre la tierra, la necesidad de revisar y actualizar los registros catastrales y de la propiedad inmueble, y la iniciación de reformas legales que permitan el establecimiento de un registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente



sostenible y de actualización fácil y obligatoria; con el propósito no solo de beneficiar al sector repatriado en la recuperación legal de sus tierras, sino que también cualquier guatemalteco legalice la posesión de las mismas, haciendo uso del derecho a la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana, al tenor del Artículo 39 de la Constitución Política de la República, el cual establece: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

La creación de la ley del registro de información catastral que contempla la figura de la titulación especial, es solo un pequeño paso para el cumplimiento de los múltiples compromisos adquiridos.

Dentro de los compromisos prioritarios mencionados anteriormente, aun no se han creado las dependencias de asistencia legal y resolución de conflictos sobre la tierra; la tarea de revisión y actualización de los registros catastrales y de la propiedad inmueble no se a finalizado; en cuanto a la iniciación de reformas legales que permitan el establecimiento de un registro y catastro descentralizado , multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, se creó la Ley del Registro de Información Catastral.

En materia de legalización de tierras, la figura de la titulación especial contemplada en el Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, de acuerdo a lo regulado en el Artículo 73, será aplicable en tanto entra en vigencia la Ley de Regularización de la tenencia de la tierra.

Para entender con mayor claridad el origen de la titulación especial, es necesario analizar con precisión los compromisos adquiridos por el Gobierno de Guatemala para la solución a la problemática de la tenencia de la tierra.



## 6.2. Acuerdo para el reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el conflicto armado

Celebrado en Oslo, Noruega, el 17 de junio de 1994.

Uno de los objetivos primordiales de este acuerdo consiste en “Garantizar a la población desarraigada el pleno ejercicio de todos sus derechos y libertades fundamentales, en particular de aquellos derechos y libertades que fueron afectados en el proceso de desarraigo.”<sup>28</sup>

Para garantizar el reasentamiento de las comunidades desarraigadas se establecen como garantías: “Un elemento esencial para el reasentamiento es la seguridad jurídica en la tenencia (entre otros, uso, propiedad y posesión) de la tierra. Al respecto, las partes reconocen la existencia de un problema general que afecta en particular a la población desarraigada. La inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra tiene una de sus manifestaciones principales en la dificultad para ofrecer los medios de prueba sobre los derechos correspondientes. Ello deriva, entre otros factores, de problemas registrales, de la desaparición de los archivos del Instituto Nacional de Transformación Agraria, de la debilidad institucional de los organismos especializados y de las municipalidades; de la vigencia de derechos sustentados en esquemas consuetudinarios de tenencia y medición; de la existencia de segundos ocupantes o de la cancelación de derechos sobre la base de la aplicación improcedente de las disposiciones relativas al abandono voluntario”.<sup>29</sup>

Es por ello que se debe “promover la regularización y titulación de las tierras...”<sup>30</sup>

La relación entre la titulación especial, el catastro, y el compromiso de promover la regularización y titulación de tierras se expresa claramente en el Artículo 83 de la Ley del Registro de Información Catastral al establecer: “A partir de que una zona sea

---

<sup>28</sup> Acuerdo para el reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el conflicto armado. Pág. 2

<sup>29</sup> Ob. Cit. Pág. 2

<sup>30</sup> Ob. Cit. Pág. 2





declarada en proceso catastral, y considerando que tal proceso tiende al levantamiento de información integral de todos los predios del territorio nacional con la mayor exactitud y establecer su extensión precisa, así como a la ubicación de derechos de las fincas prondivisas, y a la titulación masiva, de oficio y gratuita de los predios que carezcan de inscripción registral, y así proveer a su regularización...”

### 6.3. Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas

Celebrado en México, D.F. el 31 de marzo de 1995

En este acuerdo quedan contemplados los derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas dentro de los cuales se incluye la tenencia comunal o colectiva, la tenencia individual, derechos de propiedad, derechos de posesión y otros derechos reales.

Para garantizar estos derechos se establece la necesidad de desarrollar medidas legislativas y administrativas para su reconocimiento y titulación, es por ello que, El Gobierno se compromete a dar a la ejecución de los compromisos contenidos en la literal F (derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas), la prioridad que amerita la situación de inseguridad y urgencia que caracteriza la problemática de la tierra.

### 6.4. Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria

Celebrado en México, D.F. el 6 de mayo de 1996

Dentro del marco legal y seguridad jurídica el Gobierno se compromete a promover una reforma legal que establezca un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población con relación a la tenencia de la tierra. Dicha reforma deberá simplificar los procedimientos de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales, así como simplificar los trámites y procedimientos administrativos y judiciales”.



En la actualidad el derecho a la propiedad privada le ha sido vedado a un porcentaje significativo de poseedores, quienes por diversos factores, entre ellos la falta de recursos económicos, así como por lo extenso y complicado que resulta el trámite de titulación supletoria, como único mecanismo para acceder a un justo título, optan por continuar poseyendo precariamente.

Es en el compromiso adquirido por el Gobierno de la República dentro del acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, que se encuentra el fundamento de creación de la figura de la titulación especial.

El trámite de titulación especial quedó contemplado dentro de un marco jurídico seguro, simple y accesible a toda la población, estableciendo para el efecto un procedimiento simplificado de titulación y registro del derecho de propiedad y demás derechos reales.

#### 6.5. Definición

La titulación especial es el procedimiento legalmente establecido, a través del cual el legítimo poseedor de un predio catastrado, declarado irregular por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad, puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de dominio por usucapión.

#### 6.6. Predio

La titulación especial se encuentra íntimamente ligada al catastro nacional, por lo que la terminología empleada varía en relación a la titulación supletoria.

Para mayor comprensión la Ley del Registro de Información Catastral nos da una definición de lo que es el predio: “Es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral “. <sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Ley del registro de información catastral. Art. 23, literal q.



## 6.7. Predio catastrado

Se considera predio catastrado a aquel bien inmueble "... en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente".<sup>32</sup>

## 6.8. Predio catastrado irregular

La Ley del Registro de Información Catastral en su Artículo 38 contempla como supuestos legales para que un bien inmueble sea declarado como predio catastrado irregular los siguientes:

- Aquellos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente. No obstante lo anterior, no se considerarán predios irregulares por su extensión los que se encuentran en los siguientes casos:
  - I. Si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento (20%).
  - II. Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento (10%).
  - III. Defectos de área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firme dicha declaración se hará la

---

<sup>32</sup> **Ibid.** Art. 23, literal r.



anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el RIC.

- Cuando el área de inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos”.
- Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.
- Cuando en la inscripción no se especifique su extensión.
- Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier combinación de las anteriores irregularidades.

Además de los supuestos mencionados anteriormente, el Artículo 39 contempla las siguientes irregularidades especiales: Son irregularidades especiales la inubicabilidad de fincas y la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.

- Inubicabilidad de fincas: Hecha la declaración de predios catastrados de todo un polígono y previo a la declaración de zona catastrada, el RIC efectuará un análisis de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, cuya ubicación espacial no hubiese sido posible dentro del territorio de una zona en proceso catastral, con la exclusiva finalidad de procurar su ubicación. Si el resultado del análisis fuere negativo, se hará una declaratoria de finca inubicable por el órgano catastral, a efecto de que en el Registro de la Propiedad se efectúe la anotación correspondiente, quedando prohibido realizar cualquier tipo de operación sobre esta finca, en resguardo de la seguridad jurídica. Asimismo, para efectos del conocimiento de los titulares registrales, la declaratoria de inubicabilidad se publicará por una sola vez en el Diario Oficial.

El propietario de la finca, sus herederos legalmente declarados o sus representantes legales, podrán contradecir la declaratoria de la inubicabilidad



ante el RIC, demostrando su ubicación. En tal caso el RIC certificará la ubicación espacial de la finca y la notificará al Registro de la Propiedad para que de oficio cancele la anotación de inubicabilidad que ordena el párrafo anterior.

El plazo para manifestarse en contra de la inubicabilidad de la finca será de tres años, contado a partir de la fecha de la anotación en el Registro de la Propiedad; transcurrido dicho plazo, la inubicabilidad de la finca será definitiva de pleno derecho y en consecuencia se tendrá por cancelada, operándose la cancelación en la columna y folio correspondiente.

- **Incongruencia entre el titular registral y el titular catastral:** Cuando un predio esté siendo poseído por persona distinta a la que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, será declarado por el RIC predio con irregularidad especial, procediendo de conformidad con lo que establecen los Artículos treinta y seis y treinta y siete de la presente ley. (Declaración de predio catastrado irregular y su trámite).

Con esta declaración, el Registro de la Propiedad procederá a realizar el asiento de una anotación, en que se consignará el nombre de la persona que posee el predio. Tal anotación de irregularidad especial se hará sin perjuicio de la inscripción de la declaración de predio catastrado irregular a la que se refiere el artículo treinta y seis, cuando corresponda.

Cuando esta incongruencia dé lugar a presumir que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral, el poseedor podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial.

En el marco de la titulación especial el Artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral establece claramente: “Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de



no estar inscritos en el Registro de la Propiedad...” Es por ello que aunque la ley contempla varios supuestos para declarar un predio catastrado como irregular, en el caso de la titulación especial únicamente es procedente la irregularidad consistente en la ausencia de inscripción del predio en el Registro de la Propiedad.

#### 6.9. Condiciones

Para solicitar la titulación especial de un bien inmueble deben llenarse previamente los siguientes requisitos: Que el predio catastrado luego de el análisis jurídico tenga como única irregularidad la de no estar inscrito en el Registro de la Propiedad; Que haya sido declarado predio catastrado irregular, que la posesión este fundada en justo título adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, por un periodo no menor de diez años.

#### 6.10. Bienes susceptibles

Son susceptibles de titulación especial todos aquellos bienes inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral o catastradas y que hayan sido declarados como Predios Catastrados Irregulares, que tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

#### 6.11. Bienes no afectos

No están sujetos al trámite de titulación especial los bienes inmuebles que se encuentren ubicados en el departamento de El Petén y la franja transversal de norte, los bienes inmuebles ubicados dentro de las reservas del Estado; dentro de las áreas protegidas; y los excesos de las propiedades rurales y urbanas.



## 6.12. Transmisión de derechos sobre inmuebles.

En cuanto a la transmisión de derechos sobre inmuebles ubicados dentro de las zonas declaradas en proceso catastral, la Ley del Registro de Información Catastral contempla las siguientes obligaciones:

- Cualquier enajenación o gravamen de predios ubicados en zonas declaradas catastradas, deberá realizarse exclusivamente en escritura pública como requisito esencial para su validez. Artículo 69, Ley del Registro de Información Catastral.
- A partir de la declaratoria de zona en proceso catastral, la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia, sobre predios que no se han declarado catastrados, el adquirente deberá informar al RIC en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la celebración del negocio, con el objeto de actualizar la información. Artículo 60, Ley del Registro de Información Catastral.

## 6.13. Integración de la ley

El Capítulo II de la Ley del Registro de Información Catastral, denominado titulación especial, regula el procedimiento, los requisitos y plazos de desarrollo del trámite de titulación especial y su registro. La aplicación de este capítulo es de carácter temporal en tanto entra en vigencia la Ley de Regulación de la tenencia de la tierra.

Derivado de la temporalidad de este capítulo, la normativa que desarrolla el trámite de titulación especial contiene lagunas legales que deben ser resueltas por Analogía, de acuerdo a las reglas de interpretación de la ley.

En tal virtud y con fundamento en el Artículo 90 de la Ley del Registro de Información Catastral que establece: “Los casos no previstos en la presente Ley serán resueltos de



conformidad con los principios establecidos en la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República y sus reformas”.

La Ley del Organismo Judicial en su Artículo 15 regula: “...En los casos de falta, obscuridad, ambigüedad o insuficiencia de la ley, resolverán de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 10 de esta ley...”.

El Artículo 10 del citado cuerpo legal establece: “Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente:

- A la finalidad y al espíritu de la misma;
- A la historia fidedigna de su institución;
- A las disposiciones de otras leyes sobre caso o situaciones análogas”.

Por lo tanto, en caso de falta, obscuridad, ambigüedad o insuficiencia de la normativa que regula el trámite de titulación especial, se interpretará atendiendo a las siguientes reglas:

- A la finalidad y al espíritu de la Ley del Registro de Información Catastral
- A la historia fidedigna de la titulación especial
- A las disposiciones de la Ley de titulación supletoria.







## CAPÍTULO VII

7. Análisis comparativo entre la titulación supletoria regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y la titulación especial regulada en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala

7.1. Casos en que procede aplicar el trámite de titulación supletoria

El trámite de titulación supletoria es aplicable:

- A cualquier bien inmueble que no este inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Que no se encuentre ubicado dentro de una zona declarada en proceso catastral o zona catastrada.
- Que se hubiere poseído legítimamente, este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, a nombre propio, por un periodo no menor de diez años.

7.2. Casos en que procede aplicar el trámite de titulación especial

El trámite de titulación especial es aplicable:

- A cualquier bien inmueble que se encuentre ubicado dentro de una zona declarada en proceso catastral o zona catastrada
- Que haya sido declarado como predio catastrado irregular por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad



- Que se hubiere poseído legítimamente, que la posesión este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, a nombre propio, por un período no menor de diez años.

### 7.3. Trámite de la titulación supletoria

El trámite de la titulación supletoria esta conformado por una serie de etapas o pasos que se detallan a continuación:

#### 7.3.1. Solicitud

Se presenta la solicitud de diligencias voluntarias de titulación supletoria, por escrito, ante un juez de primera instancia del Ramo Civil, llenando los requisitos establecidos en los Artículo 61 Código Procesal Civil y Mercantil; 5 y 6 y 7 de la Ley de Titulación Supletoria:

- a) Designación del juez o tribunal a quien se dirija.
- b) Nombres y apellidos completos del solicitante, su edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones.
- c) Declaración del solicitante sobre los siguientes extremos:
  - Descripción del inmueble indicando nombre y dirección si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, su condición de rústico o urbano, que lo haga perfectamente identificable;



- 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,
- 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;
- Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que no esta inscrito en el Registro de la Propiedad;
- Indicación de si el inmueble tiene o no matricula fiscal y valor estimativo real del bien a titular.

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

- b) Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde este situado el inmueble.
- c) Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando las leyes respectivas.
- d) Petición en términos precisos.
- e) Lugar y fecha.
- f) Firma del solicitante legalizada por Notario, o en su defecto se deberá ratificar la solicitud.



- g) Firma del abogado colegiado que lo patrocina, así como el sello de éste. Si el solicitante no sabe o no puede firmar, lo hará por el otra persona o el abogado que lo auxilie.

### 7.3.2. Resolución

Presentada la Solicitud, el órgano jurisdiccional que conoce de las diligencias voluntarias de titulación supletoria dictará un Decreto a mas tardar al día siguiente de recibida la solicitud, de conformidad con lo establecido en el artículo 141 de la Ley del Organismo Judicial, en el cual se admitirá o rechazará para su trámite la Solicitud.

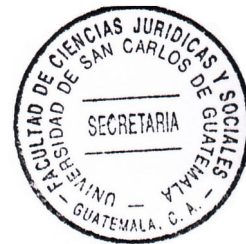
Si fuere rechazada la solicitud de diligencias voluntarias de titulación supletoria, el solicitante podrá interponer el Recurso de Apelación.

### 7.3.3. Notificación

Emitida la primera resolución de trámite en la cual se acepte o deniegue la solicitud, se hará del conocimiento del interesado, a través de Notificación Personal, en la que se hará constar el día, la hora y lugar en que fue hecha, debiendo ir firmada por el notificado o en su negativa, el notificador dará fe de ello. Artículos 66, 67, 71 del Código Procesal Civil y Mercantil.

### 7.3.4. Publicación de edictos

En el caso que la solicitud sea aceptada para su trámite. El juez mandará publicar edictos en el Diario Oficial por tres veces durante un mes, con citación a los colindantes y personas interesadas en el inmueble, los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble. Artículo 7 inciso a) de la Ley de Titulación Supletoria.



### 7.3.5. Fijación de edictos

El juez mandará que se fijen edictos con igual contenido en el tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, durante treinta días. Artículo 7 inciso b) de la Ley de titulación supletoria.

### 7.3.6. Declaración testimonial

Con citación de la Procuraduría General de la Nación, el juez recibirá la información testimonial de los testigos propuestos en la solicitud, quienes deberán ser vecinos y propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción en donde se encuentra el bien inmueble a titular. Artículo 7 Inciso c) de la Ley de Titulación Supletoria.

### 7.3.7. Informe municipal

El juez mandará que la municipalidad del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, rinda en el perentorio término de quince días, un informe que detalle la información siguiente:

- Existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el alcalde. En el acta de la inspección ocular se hará constar: la extensión, linderos y colindantes; las edificaciones y cultivos; la naturaleza rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté situado. Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuando se le tiene como tal. Si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuando. Si los testigos propuestos llenan los requisitos establecidos. Y cualquier otra circunstancia relevante relacionada con el bien inmueble. Artículos 7 inciso d) y 8, de la Ley de Titulación Supletoria.



### 7.3.8. Oposición

Cualquier persona que se considere afectada por las diligencias voluntarias de titulación supletoria podrá presentarse ante el tribunal y manifestar su oposición.

Si existiere oposición el juez suspenderá las diligencias voluntarias de titulación supletoria y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días. Al concluir la controversia si se hubiere dictado una resolución favorable al solicitante se podrán proseguir las diligencias voluntarias de titulación supletoria, incorporando al expediente una copia certificada de la resolución. Artículo 9 de la Ley de Titulación Supletoria.

### 7.3.9. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación

Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días a la Procuraduría General de Nación para que se pronuncie. Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria.

### 7.3.10. Auto

Con la contestación de la Procuraduría General de la Nación o sin ella, el juez dictará resolución en la que apruebe o impruebe la titulación supletoria. Artículos 10 y 11 de la ley de titulación supletoria.

### 7.3.11. Certificación

Si se aprueban las diligencias voluntarias de titulación supletoria el poseedor debe solicitar certificación del auto aprobatorio, el cual le sirve de título inscribible y junto con el plano respectivo se debe presentar al Registro de la Propiedad para su inscripción. Artículo 11 inciso d) de la ley de titulación supletoria.



### 7.3.12. Avisos

Una vez registrado el auto aprobatorio considerado como título supletorio, se debe dar aviso de la inscripción a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a la Municipalidad de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien inmueble titulado. Artículo 11 de la Ley de Titulación Supletoria.

### 7.3.13. Recursos

Dependiendo de la etapa en la que se encuentre la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se pueden interponer los siguientes recursos:

- **Recurso de apelación:** Se interpone en contra de las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de titulación supletoria; y en contra de las resoluciones que aprueben o denieguen el otorgamiento del título supletorio. Artículo 12 de la Ley de Titulación Supletoria.
- **Revisión:** Se interpone fuera del proceso de diligencias voluntarias de titulación supletoria, mientras no hayan transcurrido diez años contados desde la fecha de la inscripción del título supletorio en el Registro de la Propiedad, con el objeto de comprobar si en las diligencias de Titulación Supletoria, se cumplió con los requisitos establecidos por la ley. Artículo 14 de la Ley de Titulación Supletoria.
- **Nulidad:** Se interpone en contra de las diligencias de titulación supletoria en que se haya infringido lo establecido en las leyes, que prohíben la titulación supletoria de determinados bienes o en las cuales haya habido violación de la ley. Artículo 15 de la Ley de Titulación Supletoria.





#### 7.3.14. Prescripción positiva o usucapión

Transcurridos diez años desde la fecha en que se inscribió el título supletorio en el Registro General de la Propiedad, esta inscripción se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Artículo 637 del Código Civil.

#### 7.4. Trámite de la titulación especial

De conformidad con lo establecido en la Ley del Registro de Información Catastral, el trámite de titulación especial esta conformado por las etapas siguientes:

##### 7.4.1. Solicitud en acta de declaración jurada

El poseedor interesado en regularizar su posesión debe presentarse ante el juez de asuntos municipales, o en su defecto, ante el Alcalde Municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio catastrado irregular, a solicitar la suscripción del acta de declaración jurada, la cual versará sobre los extremos siguientes:

- Que sobre el predio que se pretende titular no existe conflicto de intereses.
- Que la posesión esta fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, por diez años. En cuanto a la continuidad, el poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones llenen los requisitos legales, la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia, sobre Artículos 618, 620 y 633 del Código Civil, Artículo 71 Ley del Registro de Información Catastral.



#### 7.4.2. Formación y presentación del expediente

Una vez suscrita el acta de declaración jurada, el poseedor deber acudir al Registro de Información Catastral y presentar la siguiente documentación para la formación del expediente correspondiente:

- Certificación de predio catastrado irregular,
- Plano del predio catastrado declarado irregular, extendido por el Registro de Información Catastral;
- Datos de identificación personal del titular, y;
- Certificación del acta de declaración jurada suscrita ante el Juez de asuntos municipales, o el Alcalde Municipal del lugar.

Recibida la documentación, el Registro de Información Catastral formará el expediente respectivo y procederá a iniciar el trámite de titulación especial. Artículo 70 de la Ley del Registro de Información Catastral.

#### 7.4.3. Publicación de edicto

Conformado el expediente, el Registro de Información Catastral, publicará en el Diario Oficial por una sola vez, un edicto que contendrá la indicación que el predio se encuentra en proceso de registro, datos personales del solicitante, información catastral del predio y la convocatoria a los interesados para que en un plazo no mayor de treinta días se manifiesten sobre el asunto. Artículo 70 de la Ley del Registro de Información Catastral.

#### 7.4.4. Fijación de edicto

El Registro de Información Catastral mandará fijar el edicto con la misma información del que fue publicado, en el Juzgado de Paz Jurisdiccional y la municipalidad de la



jurisdicción del predio catastrado irregular; durante treinta días, debiendo hacerlo de tal modo que coincida con el plazo establecido para la publicación del edicto en el Diario Oficial. Artículo 70 Ley del Registro de información Catastral.

#### 7.4.5. Oposición

Si se presentare oposición o se expresaren intereses contrarios a la inscripción registral, el Registro de Información Catastral declarará contenciosa la solicitud de titulación especial y remitirá el expediente a un tribunal competente, debiendo notificarle a los interesados. Artículo 71 de la Ley del Registro de Información Catastral.

#### 7.4.6. Resolución de fondo

Si no se hiciese valer oposición alguna al registro del predio catastrado irregular, el Registro de Información Catastral emitirá la resolución de fondo, que otorgue la titulación especial y ordene su registro. Si el solicitante esta casado o unido de hecho, el título será emitido e inscrito a favor de ambos cónyuges, o convivientes. Artículos 72 de la Ley del Registro de Información Catastral y 4 de la Ley de lo Contencioso Administrativo.

#### 7.4.7. Notificación

Emitida la resolución de fondo que apruebe la titulación especial, el Registro de Información Catastral le notificará de la resolución al titular o los titulares en un plazo no mayor de quince días.

#### 7.4.8. Certificación de la resolución

El Registro de Información Catastral extenderá certificación de la resolución la cual constituirá título especial inscribible en el Registro de la Propiedad.



#### 7.4.9. Avisos

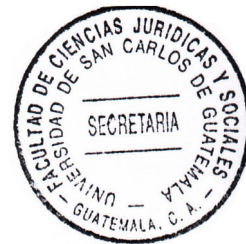
Atendiendo a los principios de interpretación de la ley por analogía, una vez registrado el auto aprobatorio considerado como título especial, se debe dar aviso de la inscripción a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a la Municipalidad de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien inmueble titulado. Artículo 11 de la Ley de Titulación Supletoria.

#### 7.4.10. Recursos

La Ley del Registro de Información Catastral establece en el Artículo 57: “Los actos administrativos o resoluciones emitidas al amparo de esta Ley, podrán ser impugnados de acuerdo con los recursos previstos en la Ley de lo Contencioso Administrativo.

Dependiendo de la etapa en la que se encuentre la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación especial y por tratarse de un trámite administrativo ante el Registro de Información Catastral, se pueden interponer los siguientes recursos:

- **Recurso de revocatoria:** Se interpone en contra de las resoluciones dictadas por autoridad administrativa que tenga superior jerárquico dentro del Registro de Información Catastral; dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la resolución, en memorial dirigido al órgano administrativo que la dicto. Artículo 7 de la Ley de lo Contencioso Administrativo.
- **Recurso de reposición:** Se interpone en contra de las resoluciones dictadas por la autoridad administrativa superior del Registro de Información Catastral, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la resolución, ante la autoridad recurrida. Artículo 9 de la Ley de lo Contencioso Administrativo.



#### 7.4.11. Prescripción positiva

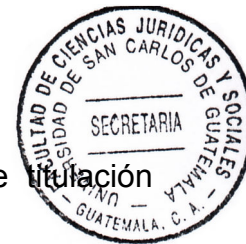
Transcurridos cinco años desde la fecha en que se inscribió el título especial en el Registro de la Propiedad, esta inscripción se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. Artículo 637 del Código Civil.

#### 7.5. Similitudes entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial

- Ambos trámites se aplican a bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Están orientados a proveer a los legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios.
- Para iniciar ambos trámites es necesario que la posesión sea legítima, este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, y a nombre propio por un periodo no menor de diez años.
- Contemplan la publicidad de la solicitud a través de la publicación y fijación de edictos, con el objeto de poner en conocimiento a los colindantes e interesados que pudieran oponerse a la titulación.
- En caso que surgiera oposición dentro de su tramitación, es un órgano jurisdiccional el competente para conocer y dirimir el litigio.
- Establece mecanismos de defensa en contra de resoluciones arbitrarias.



- En cuanto a los efectos de la prescripción positiva, una vez consumado el término establecido por la ley, la inscripción de la posesión se convierte en Inscripción de dominio.
- La inscripción de dominio es oponible a cualquier otra inscripción relativa al mismo bien.



## 7.6. Diferencias entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial

### Titulación supletoria

- Son susceptibles los bienes inmuebles que no se encuentren ubicados dentro de una zona declarada en proceso catastral o zona catastrada.
- Se tramita en la vía voluntaria judicial.
- La conoce un juez de primera instancia civil.
- Interviene un experto medidor empírico o profesional.
- Se recibe declaración testimonial de dos testigos.
- Se publican tres edictos en el Diario Oficial por un mes.
- Se fijan edictos en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble.

### Titulación especial

- Son susceptibles, los bienes inmuebles que se encuentran en una zona declarada catastrada o en proceso catastral y que han sido declarados como predios catastrados irregulares.
- Se tramita en la vía administrativa
- La conoce el Registro de Información Catastral.
- No interviene ningún experto medidor.
- No se requiere la declaración de ningún testigo.
- Se publica un edicto en el Diario Oficial
- Se fija el edicto en el juzgado de Paz y municipalidad de la jurisdicción del inmueble.



- Se solicita informe a la municipalidad jurisdiccional
- Se le da intervención a la Procuraduría General de la Nación.
- La resolución que aprueba la titulación se conoce como Auto Aprobatorio.
- En la inscripción del título supletorio se debe acompañar plano del inmueble.
- Se establece expresamente la obligación de dar avisos de la inscripción, a Dicabi y a la Municipalidad jurisdiccional.
- La prescripción positiva se consuma por el transcurso del término de diez años contados a partir de la inscripción del título supletorio en el registro de la propiedad.
- Se interponen recursos judiciales
- No interviene la municipalidad jurisdiccional
- No interviene la Procuraduría General de la Nación.
- La resolución que aprueba la titulación se conoce como Resolución de Fondo
- En la inscripción del título especial no se establece el acompañamiento del plano del predio catastrado.
- No queda contemplada expresamente esta obligación.
- La prescripción positiva se consuma por el transcurso del término de cinco años, contados a partir de la inscripción del título supletorio en el registro de la propiedad.
- Se interponen recursos administrativos.





## 7.7. Ventajas y desventajas de la titulación supletoria

### Ventajas

- Surge en determinado momento histórico como un mecanismo útil, que le permite al legítimo poseedor de un bien inmueble inscribir legalmente sus derechos posesorios.
- Garantiza mayor publicidad del trámite al establecer mayor número de publicaciones en el Diario Oficial; lo cual permite a los colindantes o a quien se considere con derecho a reclamar, tener más oportunidad de enterarse de la solicitud.
- Regula medios específicos de defensa en contra de resoluciones o diligencias en las que se haya infringido la ley o vedado un derecho.
- No existe

### Desventajas

- Con el transcurso del tiempo, los conflictos surgidos por la tenencia de la tierra se agudizan y la titulación supletoria se torna inadecuada por considerar su tramitación eminentemente formalista.
- Derivado del formalismo que lo caracteriza, la titulación supletoria se convierte en un trámite demasiado extenso.
- Es un trámite muy oneroso, lo cual imposibilita que la mayoría de poseedores puedan legalizar su posesión.
- El periodo para que se consume la prescripción positiva es mucho mas prolongado.



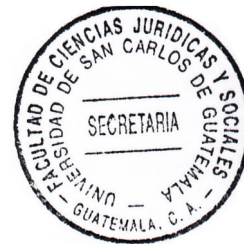
## 7.8. Ventajas y desventajas de la titulación especial

### Ventajas

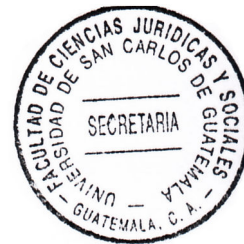
- Es un mecanismo útil, creado para solucionar los conflictos actuales de tenencia de la tierra, que le permite al legítimo poseedor de un bien inmueble inscribir legalmente sus derechos posesorios.
- Su tramitación esta caracterizada por su sencillez.
- Es un trámite poco formalista.
- Su tramitación no es extensa.
- Prevalece el principio de gratuidad.

### Desventajas

- Es un trámite de reciente creación y por lo tanto desconocido por la gran mayoría.
- No se le ha brindado el apoyo necesario para que pueda cumplir su misión.
- No se conoce con claridad y precisión la dependencia o funcionario del Registro de Información Catastral encargado de su tramitación.
- No existe
- No existe



- La inscripción del título especial en el Registro General de la Propiedad es gratuita.
- No existe
- Permite que mayor número de poseedores tengan acceso a su tramitación.
- No existe
- No existe
- El periodo para que se consume la Prescripción positiva es menor.
- No existe
- La información gráfica y descriptiva del bien inmueble titulado, es sumamente confiable por tratarse de un predio catastrado.
- No existe



## CONCLUSIONES

1. Han transcurrido ya más de dos años de la entrada en vigencia de la Ley del Registro de Información Catastral y sin embargo a la fecha, no ha logrado convertirse en un instrumento legal eficaz que brinde solución a la problemática de la tenencia de la tierra en Guatemala, mediante la creación del catastro nacional y la aplicación del trámite de la titulación especial.
2. El catastro nacional es el medio idóneo para recabar información confiable que refleje la situación real de la tenencia de la tierra en Guatemala, que permita identificar todas aquellas parcelas o fincas que carecen de título susceptible de inscripción en el registro de la propiedad, para facilitar la tramitación de su titulación especial y adquirir el dominio por usucapión.
3. La titulación supletoria y la titulación especial son instrumentos legales que permiten obtener la inscripción de la posesión de un bien inmueble en el registro de la propiedad y posteriormente obtener su dominio por usucapión. La diferencia sustancial para determinar los casos en que procede aplicar cada uno de los trámites, radica en la ubicación territorial del bien inmueble que se pretende titular.
4. El ámbito territorial de aplicación de la titulación supletoria se encuentra delimitado por todos aquellos bienes inmuebles situados en áreas rurales o urbanas que no formen parte de una zona que haya sido declarada catastrada o que se encuentre en proceso catastral, y que carezcan de título susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. El ámbito territorial de aplicación de la titulación especial se encuentra delimitado por todos aquellos bienes inmuebles situados en áreas rurales o urbanas que estén ubicados dentro de una zona que hayan sido declarada catastrada o que

se encuentre en proceso catastral, y que tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.





## RECOMENDACIONES

1. Que el Registro de Información Catastral como autoridad competente, agilice el proceso de levantamiento catastral de toda la República de Guatemala, y publique a través de medios masivos de información, qué zonas están declaradas en proceso catastral, en que zonas esta finalizado el proceso catastral, y los datos obtenidos en las zonas catastradas.
2. Que el Registro de Información Catastral como autoridad competente para conocer y tramitar los expedientes de titulación especial; al estar plenamente identificadas todas aquellas parcelas o fincas que carezcan de titulo susceptible de inscripción en el registro general de la propiedad y que se encuentren dentro de una zona declarada catastrada o en proceso catastral, facilite la tramitación de su titulo especial.
3. Que al encontrarse simultáneamente en vigencia la titulación supletoria y la titulación especial y pese a la ineficacia y poca aplicabilidad de la titulación supletoria, y la temporalidad de la titulación especial, el Congreso de la República de Guatemala regule la tenencia de la tierra.
4. Que al emitir la ley de regulación de la tenencia de la tierra, quede contemplada la unificación del trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial, mediante la creación de un procedimiento único para la titulación de tierras, el cual se aplique indistintamente a cualquier bien inmueble que se encuentre ubicado dentro del territorio de la República y que carezca de inscripción registral.





## **ANEXOS**







## **ANEXO I**

### **DECRETO NÚMERO 41-2005**

#### **EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

##### **CONSIDERANDO:**

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece como deberes del Estado la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona, y conforme a lo establecido por los Acuerdos de Paz se requiere la emisión de leyes y la creación de instituciones que permitan el cumplimiento de dichos deberes, específicamente la justicia agraria, la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y el desarrollo sostenible en el campo en condiciones de igualdad.

##### **CONSIDERANDO:**

Que el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria establece el compromiso por parte del Gobierno de Guatemala, de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de

registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria, por lo que se hace necesario emitir la ley que regule la institución y el proceso catastral en el país.

##### **CONSIDERANDO:**

Que es deber del Estado de Guatemala crear el marco jurídico que regule el proceso catastral y la institución responsable de promoverlo y desarrollarlo, en el contexto de la búsqueda de soluciones a la problemática agraria y el establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

##### **POR TANTO:**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

##### **DECRETA:**

La siguiente:

# LEY DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

## TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO I CREACIÓN, OBJETO, NATURALEZA Y FUNCIONES

**Artículo 1. Creación y domicilio.** Se crea el Registro de Información Catastral de Guatemala, que podrá abreviarse RIC, como institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios. Actuará en coordinación con el Registro General de la Propiedad sin perjuicio de sus atribuciones específicas. Tendrá su domicilio en el departamento de Guatemala, su sede central en la ciudad de Guatemala, y establecerá los órganos técnicos y administrativos que considere obligadamente necesarios.

**Artículo 2. Naturaleza y objeto.** El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado

en la presente Ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado.

**Artículo 3. Funciones.** El Registro de Información Catastral tendrá las funciones siguientes:

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





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



públicos cuando estas requieran informes en materia catastral.

idiomas que se hablan en el país, cuando así se requiera.

- m) Apoyar a los órganos jurisdiccionales en los expertajes necesarios para la solución de conflictos en los que exista dificultad de ubicación espacial de fincas, siempre que se trate de zonas en proceso catastral, zonas declaradas catastradas o zonas que hubieran sido objeto de catastro focalizado.
- n) Celebrar convenios con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados que requieran información o estudios catastrales, o bien proporcionar información y asesoría gratuita de interés para los usuarios catastrales.
- o) Promover y divulgar el proceso catastral en coordinación con las municipalidades, las autoridades comunitarias y las organizaciones de la sociedad civil, por todos los medios posibles y en los distintos
- p) Coordinar con las oficinas de ordenamiento territorial y control inmobiliario de las municipalidades o las oficinas que cumplan dichas funciones, para la aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- q) Planificar y ejecutar un proceso permanente de formación y capacitación para el desarrollo territorial y catastral.
- r) Autorizar a técnicos y/o profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura para la realización de operaciones catastrales, de los cuales llevará un registro.
- s) Otras no especificadas que sean inherentes al proceso catastral.

## CAPÍTULO II RÉGIMEN JURÍDICO, LABORAL Y PATRIMONIAL

**Artículo 4. Régimen Jurídico.** El Registro de Información Catastral se regirá por esta Ley y sus reglamentos. Supletoriamente se aplicarán las leyes del ordenamiento jurídico nacional, congruentes con los objetivos y naturaleza del RIC.

**Artículo 5. Régimen Laboral.** Las relaciones laborales de los funcionarios, empleados y demás personal del RIC, se regirán por las leyes laborales aplicables y el Reglamento Interno de Trabajo, que será aprobado por el Consejo Directivo del RIC.

**Artículo 6. Bienes y Recursos.** Constituyen el patrimonio del Registro de Información Catastral:

- a) La asignación que se le fije en el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la Nación.
- b) Todos los recursos de cualquier naturaleza que por cualquier

título sean destinados al Registro de Información Catastral.

- c) Las donaciones y subvenciones que reciba del Estado, de cualquier otra entidad pública o privada, nacional o extranjera, y de personas individuales y jurídicas.
- d) El Fondo Catastral Privativo que se constituya con los ingresos que el RIC obtenga por la prestación de sus servicios y la venta de productos catastrales.

Los recursos financieros contemplados en el presente artículo se podrán canalizar y administrar a través de fideicomisos a constituirse en las condiciones óptimas de seguridad y liquidez, en las instituciones financieras autorizadas por la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 7. Asignación Presupuestaria.** El Estado asignará anualmente al RIC, durante el establecimiento y mantenimiento registro-catastral, el monto justificado por el Consejo Directivo de conformidad





con la programación anual de dicho proceso.

Estado, y con las organizaciones sociales vinculadas al proceso de establecimiento, mantenimiento y actualización catastral.

## TÍTULO II

### CAPÍTULO ÚNICO

#### ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL

**Artículo 8. Integración.** El Registro de Información Catastral tendrá la estructura organizativa siguiente:

- a) Consejo Directivo del RIC;
- b) Dirección Ejecutiva Nacional;
- c) Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.

El RIC creará las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas en esta Ley. La Dirección Ejecutiva Nacional reglamentará sus funciones, métodos y procedimientos Internos.

**Artículo 9. Consejo Directivo.** Es el órgano rector de la política catastral, de la organización y funcionamiento del RIC, y de la coordinación con las instituciones del

Contará con un Consejo Técnico Asesor, el cual estará conformado por un representante de cada uno de los Colegios Profesionales que manifiesten y justifiquen ante el Consejo Directivo su interés de participar y cuya participación sea aprobada por dicho Consejo. Su estructura y funcionamiento serán establecidos en el reglamento de la presente Ley.

**Artículo 10. Integración del Consejo Directivo.** El Consejo Directivo del RIC se integra de la siguiente manera:

- a) El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, quien lo preside, y como suplente el viceministro que él designe.
- b) El Registrador General de la Propiedad y como suplente el Registrador sustituto.



c) El Director del Instituto Geográfico Nacional y como suplente el Subdirector.

d) Un delegado de la Asociación Nacional de Municipalidades – ANAM-.

e) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros de Guatemala.

f) Un delegado nombrado por el Colegio de Ingenieros Agrónomos de Guatemala.

g) Un delegado nombrado por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

Los delegados a que se refieren las literales d), e), f) y g) tendrán un suplente, que serán electos por las Asambleas Generales de cada Colegio, dentro de los 30 días de recibido el requerimiento, por un período de dos años, quienes pueden ser reelectos.

Los integrantes del Consejo Directivo del RIC devengarán dietas por cada sesión en la que participen, de

conformidad con las disposiciones emitidas por dicho consejo.

**Artículo 11. Requisitos para integrar el Consejo Directivo del RIC.** Podrán integrar el Consejo Directivo del RIC, quienes reúnan los siguientes requisitos:

- a) Ser guatemalteco.
- b) Ser mayor de edad.
- c) Hallarse en el pleno goce de sus derechos civiles.

**Artículo 12. Causales de remoción.** Los integrantes del Consejo Directivo del RIC podrán ser removidos cuando se produzcan cualesquiera de las situaciones siguientes:

- a) Haber sido condenado en sentencia firme en juicio penal por cualquier delito. En caso de dictarse auto de prisión quedará inhabilitado temporalmente para el ejercicio de sus atribuciones, funciones y facultades, y lo sustituirá temporalmente el suplemento que haya sido





designado por la institución correspondiente;

Información contempladas en la presente Ley.

- b) Haber sido declarado por tribunal competente en estado de interdicción o de quiebra;
- c) Padecer de incapacidad física, calificada médicamente que lo imposibilite por más de tres meses para ejercer el cargo;
- d) Cometer actos fraudulentos, ilegales o evidentemente contrarios a las funciones del RIC;
- e) Actuar o proceder con manifiesta negligencia en el desempeño de sus funciones; y,
- f) Postularse como candidato para un cargo de elección popular.

**Artículo 13. Atribuciones del Consejo Directivo del RIC.** Son atribuciones del Consejo Directivo del RIC:

- a) Definir la política catastral y velar por el cumplimiento de las funciones del Registro de

- b) Determinar el orden prioritario de las zonas a catastrar.
- c) Establecer Direcciones Municipales del RIC.
- d) Aprobar la política salarial y el reglamento interno de trabajo del RIC.
- e) Aprobar la estructura organizativa y funcional del RIC, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- f) Elaborar la propuesta de Reglamento de la presente Ley y elevarla al Organismo Ejecutivo, para que sea aprobado mediante el Acuerdo Gubernativo correspondiente.
- g) Aprobar los manuales de operaciones y reglamentos internos, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.



- h) Autorizar la concesión de servicios inherentes al levantamiento catastral.
- i) Determinar los montos a pagar por los usuarios por la prestación de servicios y por la venta de productos catastrales.
- j) Aprobar los presupuestos de la institución, así como los informes sobre estados financieros.
- k) Aprobar los planes anuales de trabajo y declarar las zonas en proceso catastral y catastradas, a propuesta de la Dirección Ejecutiva Nacional.
- l) Nombrar y remover al auditor interno del RIC Y contratar las auditorías externas que considere pertinentes.
- m) Evaluar periódicamente la gestión y los alcances del RIC.
- n) Aprobar los convenios que se suscriban con las autoridades administrativas, municipales y otros entes públicos y privados

que requieran información, estudios catastrales u otro tipo de cooperación.

- o) Velar por la correcta aplicación de la presente Ley y sus reglamentos.
- p) Resolver los problemas administrativos y técnicos que resultaren en el desarrollo de las actividades catastrales o entre las unidades ejecutoras de los programas de conformidad con lo que se establezca en el reglamento respectivo.
- q) Otras que le asigne la presente Ley y sus reglamentos.

**Artículo 14. Sesiones del Consejo Directivo del RIC.** El Consejo Directivo del RIC celebrará sesiones ordinarias una vez al mes, y las extraordinarias que fueren necesarias, a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo Directivo o del Director Ejecutivo Nacional del RIC.

En caso de ausencia temporal del Presidente del Consejo Directivo del



RIC o de su suplente, las sesiones serán presididas por el miembro del Consejo Directivo del RIC que designen los presentes.

Para la celebración de sesiones deberán estar presentes por lo menos la mitad más uno de los miembros del Consejo Directivo.

Las resoluciones del Consejo Directivo del RIC serán válidas con el voto favorable de la mitad más uno del número de miembros del Consejo. En caso de empate, quien presida tendrá doble voto. De lo actuado quedará constancia en el acta correspondiente. Los representantes tienen derecho a razonar su voto.

**Artículo 15. Dirección Ejecutiva Nacional.** La Dirección Ejecutiva Nacional del RIC estará a cargo de un Director, a quien corresponde la coordinación de las acciones, la ejecución de las disposiciones y resoluciones emanadas del Consejo Directivo del RIC, fungiendo como Secretario de dicho Consejo, con voz pero sin voto.

El Director Ejecutivo Nacional del RIC será nombrado por el Consejo Directivo para cuya selección se realizará una convocatoria pública en el Diario Oficial, y como mínimo en uno de los diarios de mayor circulación del país.

**Artículo 16. Atribuciones del Director Ejecutivo Nacional.** Son atribuciones del Director Ejecutivo Nacional las siguientes:

- a) Planificar, organizar, dirigir la ejecución y controlar todas las actividades administrativas, técnicas y jurídicas del RIC, de acuerdo con las políticas establecidas por el Consejo Directivo del RIC, siendo responsable ante éste por el correcto y eficaz funcionamiento institucional.
- b) Proporcionar y certificar la información catastral referente a los predios catastrados, ya sea que estén ubicados en una zona en proceso catastral, en una zona declarada catastrada o que hubiera sido objeto de catastro focalizado, así como extender



- certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y cualquier otro documento que esté disponible.
- c) Ejercer la representación legal del Registro de Información Catastral.
- d) Proponer políticas, estrategias y planes de trabajo al Consejo Directivo del RIC.
- e) Presentar propuestas de manuales de operaciones y reglamentos internos al Consejo Directivo del RIC, para su aprobación.
- f) Suscribir convenios, cartas de entendimiento y cualesquiera otros documentos que sean necesarios para el impulso y avance del proceso catastral, para la realización de catastros focalizados y el saneamiento de la información registral, con la aprobación del Consejo Directivo del RIC.
- g) Autorizar a técnicos profesionales egresados de carreras afines a la Agrimensura, para la realización de operaciones catastrales, de las cuales llevará un registro.
- h) Nombrar y remover al personal del RIC de conformidad con la ley, los reglamentos y disposiciones del Consejo Directivo.
- i) Preparar el proyecto anual de presupuesto de la institución y presentarlo a consideración del Consejo Directivo del RIC.
- j) Resolver los recursos administrativos que le correspondan de conformidad con la ley.
- k) Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Directivo del RIC, elaborando la agenda y adjuntando la documentación correspondiente.



- l) Presentar ante el Consejo Directivo del RIC la propuesta de creación de las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas al RIC.
- m) Presentar ante el Consejo Directivo, para su discusión y aprobación, la estructura administrativa y las funciones operativas del RIC.
- n) Otras que la presente Ley y sus reglamentos o el Consejo Directivo del RIC le asigne.

**Artículo 17. Requisitos para ser Director Ejecutivo Nacional.** Para ser nombrado Director Ejecutivo Nacional se requiere:

- a) Ser guatemalteco.
- b) Hallarse en el goce de sus derechos civiles.
- c) Tener título profesional a nivel universitario y ser colegiado activo.

- d) Acreditar más de cinco años de ejercicio profesional.
- e) Acreditar experiencia en el ramo catastral.

**Artículo 18. Causales de remoción del Director Ejecutivo Nacional.**

Son causales de remoción del Director Ejecutivo Nacional del RIC las que establece el artículo 12 de la presente Ley, así como el hecho de no cumplir con las metas de trabajo establecidas por el Directorio.

**Artículo 19. Direcciones Municipales de Registro de Información Catastral.**

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



**Artículo 20. Requisitos para ser Director Municipal de Registro de Información Catastral.** Para ser nombrado Director Municipal de Registro de Información Catastral, se requiere:

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

**Artículo 21. Causales de remoción de los Directores Municipales de Registro de Información Catastral.** Son causales de remoción de los Directores Municipales de Registro de Información Catastral las que establece el artículo 12 de la presente Ley y las inherentes al Director Ejecutivo Nacional.

**Artículo 22. Oficina de Apoyo Social.** Cada Dirección Municipal de Registro

de Información Catastral contará con una Oficina de Apoyo Social, cuya función primordial será la de asistir a las comunidades o personas individuales en la solución de sus problemas catastrales cuando ellos no tengan la capacidad de resolverlos por si mismos y así lo soliciten. El Reglamento de la presente Ley establecerá su estructura y funcionamiento.

### TÍTULO III CAPÍTULO ÚNICO DEFINICIONES

**Artículo 23. Definiciones.** Para los efectos de esta Ley, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) **Acta de verificación de mojones y linderos:** Es el documento que en la fase de levantamiento catastral es suscrito por el propietario, poseedor o tenedor de un predio, o sus representantes y los propietarios, poseedores, tenedores de los predios colindantes o sus representantes, quienes manifestarán su conformidad o inconformidad con



los datos territoriales del predio. El Técnico del Registro de Información Catastral hará constar en acta los extremos mencionados.

- b) **Área:** Extensión en proyección plana de un predio, expresada de conformidad con el sistema métrico decimal.
- c) **Catastro Nacional:** Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el Centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.
- d) **Catastro focalizado:** Se entiende por catastro focalizado el levantamiento de información predial y registral que se realiza en zonas que no han sido declaradas catastradas o que no

están en proceso catastral y en el cual se tiene por núcleo de la

- investigación al predio o predios que se presumen se identifican con el ámbito espacial de la finca o fincas que se pretende ubicar, y por contexto a los predios colindantes y su correspondiente información registral, con el objeto de establecer mediante el análisis catastral y jurídico la relación entre ellos, y de ese modo alcanzar la certeza de la ubicación espacial de las fincas y el grado de correspondencia con el predio o los predios.
- e) **Certificación catastral.** Es el documento expedido por el Registro de Información Catastral que contiene toda la información catastral sobre un predio.
- f) **Código de clasificación catastral:** Es el dato integrado por números que representan, por su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio, bajo el principio de territorio continuo. Este código es asignado a cada predio del



- territorio nacional en el proceso de establecimiento y mantenimiento registro-catastral, que lo identifica con el Registro de Información Catastral.
- g) **Datos territoriales de una finca:** Se refieren a su orientación cardinal, sus esquineros o vértices determinados en un sistema de coordenadas, su forma geométrica, la longitud de sus linderos y la extensión superficial.
- h) **Derrotero:** Es la descripción alfanumérica de las distancias de los linderos de los predios y los ángulos de orientación de los mismos.
- i) **Diagnóstico de propiedad:** Es una actividad de investigación que permite conocer por medio de la información del Registro de la Propiedad la situación del derecho de propiedad sobre la tierra en un municipio, departamento o región del territorio nacional.
- j) **Finca:** Es la denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación.
- k) **Levantamiento catastral:** Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional.
- l) **Mantenimiento registro-catastral:** El mantenimiento registro-catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro de la Propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente.
- m) **Mojón:** Representación física de un vértice.





n) **Polígono catastral:** Es una figura formada por una línea poligonal cerrada, cuyos vértices están ligados a la red geodésica nacional, y su función es la de facilitar el levantamiento catastral.

o) **Política catastral:** Conjunto de planes, programas, proyectos y acciones que desarrolla el Registro de Información Catastral, relacionados con las modalidades administrativas, financieras, técnicas y sociales de la ejecución del proceso catastral.

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

q) **Predio:** Es el polígono que sirve de unidad territorial del proceso

catastral, que se identifica con un código de clasificación catastral.

r) **Predio Catastrado:** Es aquel en el cual se han consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.

s) **Predio Catastrado regular:** Es aquel predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones de análisis catastral y jurídico, los datos de la investigación registral y los obtenidos en el levantamiento de información catastral coinciden, y que, por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y cinco de la presente Ley.

t) **Predio catastrado irregular.** Es el predio que, después del análisis catastral y jurídico, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, o estando inscrito presenta irregularidades de las tipificadas en los artículos treinta y ocho y treinta y nueve, y que



- por consiguiente, ha obtenido la declaración a que se refiere el artículo treinta y seis de la presente Ley.
- u) **Propietario.** Es la persona que ejerce alguna o todas las facultades inherentes al dominio y tiene el derecho de disponer de un predio inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad.
  - v) **Red geodésica:** Serie de alineaciones relacionadas entre si, que están fijadas en el terreno con monumentos y otros puntos ubicados dentro de un marco de referencia global y de precisión, referidos y establecidos por el Instituto Geográfico Nacional, quien velará por su conservación y densificación.
  - w) **Tenedor:** Es la persona que por cualquier circunstancia tiene en su poder un predio, inscrito en el Registro de la Propiedad, sin ser el propietario o poseedor legítimo del mismo, y su condición no genera ningún derecho con relación a esta Ley.
  - x) **Terreno baldío:** Es aquel predio que no es de propiedad privada ni está poseído o tenido por persona alguna al momento de realizar el levantamiento de información catastral.
  - y) **Tierras comunales:** Son las tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos, con o sin personalidad jurídica. Además, forman parte de estas tierras aquellas que aparecen registradas a nombre del Estado o de las municipalidades, pero que tradicionalmente han sido poseídas o tenidas bajo el régimen comunal.
  - z) **Titular catastral:** Es la persona natural o jurídica que tiene la propiedad, posesión o tenencia de un predio.
  - aa) **Compareciente catastral:** Es la persona que por cualquier circunstancia comparece ante la autoridad catastral al momento del levantamiento catastral.



bb) **Tracto sucesivo registral:** Es el encadenamiento perfecto entre las inscripciones registrales del dominio, en virtud del cual se tiene pleno y exacto conocimiento de la sucesión de propietarios, desde el nacimiento de la finca hasta el momento de su estudio.

cc) **Tracto sucesivo interrumpido:** Se presume que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral de una finca cuando el proceso catastral pone en evidencia una discordancia entre la realidad jurídica catastral y la realidad física resultante de dicho proceso de catastro, consistente en que el poseedor del predio es diferente al titular de la última inscripción registral de la finca, siempre que a la fecha de la investigación registral dicha inscripción de dominio tenga 30 años o más de su asiento, sin que se haya producido movimiento registral alguno de las inscripciones de dominio de la misma durante ese período de tiempo, en cuyo caso el poseedor de buena fe tendrá derecho a

que se regularice su posesión de conformidad con la ley.

dd) **Ubicación:** Es la posición irrepetible que tiene el predio en el espacio, factible de expresarse con precisión matemática.

ee) **Zona catastrada:** Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado, para su mantenimiento registro-catastral, al RIC.

ff) **Zona en proceso catastral:** Es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral.

gg) **Tierras con vocación de conservación:** Aquellas tierras o predios ubicados dentro de Áreas Protegidas declaradas como tales o como áreas prioritarias de conservación o de protección



especial por la autoridad competente.

c) Material cartográfico y fotográfico con información catastral;

**TÍTULO IV**  
**DEL PROCESO CATASTRAL**  
**CAPÍTULO I**  
**NATURALEZA Y ELEMENTOS**  
**CONSTITUTIVOS**

d) Actas de verificación de mojones y linderos;

e) Planos topográficos autorizados por profesionales o técnicos competentes;

**Artículo 24. Naturaleza del Catastro Nacional.** El catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

f) Planos para el Registro de Información Catastral de los predios;

g) Listados de coordenadas de los vértices o esquineros de los predios en el centro de referencia nacional;

**Artículo 25. Elementos constitutivos.** El archivo básico del Registro de Información Catastral se integrará con los siguientes elementos:

h) Derroteros;

i) Informes circunstanciados por predio de análisis catastrales;

a) Diagnóstico de propiedad;

j) Declaraciones de predio catastrado regular e irregular;

b) Fichas de recopilación de información de campo y de registro;

k) Memorias de cálculo;

l) Índices alfanuméricos;



- m) La constancia de posicionamiento de puntos de vértices o esquineros;
- n) Formularios de dudas de campo o de registro y sus resoluciones;
- o) Los expedientes que tengan presentada solicitud de revisión técnica;
- p) Código de clasificación catastral;
- q) Otros documentos gráficos y descriptivos que se consideren de importancia para el Registro de Información Catastral.

## **CAPÍTULO II**

### **ACCIONES Y PROCEDIMIENTOS CATASTRALES**

**Artículo 26. Establecimiento del catastro.** El establecimiento del catastro es el conjunto de actividades de tipo técnico-jurídico y administrativo, organizadas para la obtención de la información física y descriptiva de todos los predios del territorio nacional y su relación con los titulares catastrales y registrales.

En el establecimiento del catastro, las mediciones de polígonos catastrales y predios deberán estar referenciados al Sistema Geográfico Nacional. El establecimiento catastral deberá proporcionar, entre otras, la siguiente información sobre: esquineros, mojones, linderos, ubicación espacial, colindancias, áreas de los predios y cualquier otra característica que se considere útil de acuerdo al reglamento de esta Ley.

Las acciones catastrales son competencia del RIC, y sus actividades técnicas podrán ser realizadas por administración directa, subcontratación o contrato. En todos los casos, las costas del proceso correrán a cargo del RIC. La coordinación, dirección, análisis catastral y jurídico no son delegables.

**Artículo 27. Asistencia técnico legal y acceso a la información.** Durante este proceso, las personas que tengan o consideren tener derechos sobre el predio, podrán hacerse acompañar, a su costa, por asesores técnicos o jurídicos que considere convenientes. Se garantiza al interesado y a sus asesores el acceso a la información obtenida en



cada una de las etapas finalizadas del establecimiento catastral.

**Artículo 28. Actividad previa.** Como una etapa preparatoria para las actividades catastrales, y con la suficiente antelación a la declaratoria de zonas en proceso catastral, el RIC investigará el derecho real de propiedad y los datos físicos de las fincas que correspondan a cada municipio, formulando el diagnóstico correspondiente. Para esta investigación el RIC recopilará información pertinente en cualquiera de los archivos y libros que posee el Registro de la Propiedad y en cualquier otro archivo público que posea documentos relacionados con la tenencia de la tierra, para lo cual establecerá la coordinación que lo expedita.

Para tal efecto, el Registro de la Propiedad y demás instituciones tienen la obligación de permitir el acceso gratuito a la información.

**Artículo 29. Objetivo del diagnóstico de propiedad.** El objetivo del diagnóstico de propiedad es generar

conocimientos acerca de la propiedad de la tierra, para la formación de criterios y directrices en los siguientes aspectos:

- a) Formar criterio en el Consejo Directivo del RIC y en el Director Ejecutivo Nacional, para priorizar las zonas que se declararán en proceso catastral.
- b) Formar criterio para la planificación de actividades técnicas de recopilación de información predial, en las zonas a catastrar.
- c) Proporcionar referencias para los análisis catastral y jurídico.
- d) Evidenciar las necesidades de regularización y de saneamiento de la información registral.

**Artículo 30. Zonas en proceso catastral.** La declaratoria de una zona en proceso catastral es responsabilidad del Consejo Directivo del RIC y se divulgará en idioma español y en los idiomas existentes en la zona a catastrar. Dicha declaratoria será



publicada en el Diario Oficial y en los medios que sean más efectivos para asegurar su conocimiento en el ámbito nacional. La declaratoria de zona en proceso catastral y su publicación, tiene por objeto prevenir a los propietarios, poseedores y tenedores de predios ubicados en ella, que se desarrollarán actividades catastrales, en consecuencia están obligados a proporcionar la información que les sea requerida.

Una zona catastral no será menor a un municipio, y se divide, para el establecimiento catastral, en polígonos.

**Artículo 31. Comunicación social:**

Previo al levantamiento predial, el RIC, en coordinación con los Concejos Municipales y los Alcaldes Auxiliares, con la participación de las autoridades tradicionales y comunitarias, y aquellas instituciones y organizaciones gubernamentales y no gubernamentales que tengan presencia en la zona catastral, diseñará y pondrá en marcha un proceso de comunicación y difusión por diferentes medios y en los idiomas que se hablen en dicha zona.

Para ese efecto se considerarán los aspectos culturales, antropológicos, sociológicos, y todos aquellos que sean importantes para el logro de los objetivos de comunicar y difundir el proceso de establecimiento del catastro. El proceso de comunicación social deberá continuar durante la ejecución de las siguientes fases del establecimiento catastral y en su mantenimiento, para contar con la cooperación y participación de la población.

**Artículo 32. Inicio del establecimiento catastral.**

El proceso de establecimiento catastral dará inicio dentro de los cien días calendario siguientes a la fecha de la declaratoria de zona en proceso catastral.

**Artículo 33. Actividades catastrales.**

El proceso para el establecimiento del catastro será el siguiente:

**a) Levantamiento de información catastral.**

Los técnicos del RIC se presentarán a cada uno de los predios, de acuerdo con la planificación establecida, requiriendo a los propietarios,



poseedores o tenedores de los mismos, la información que se describe en la ficha de investigación de campo y la concerniente a vértices o mojones, linderos y áreas del predio que ha de identificarse en el material fotográfico o de cualquier otra naturaleza.

Por declaración del propietario, poseedor o tenedor, la información que se recabe en la fase de levantamiento de información catastral quedará consignada en la ficha de investigación de campo, la cual contendrá como mínimo la siguiente información:

- a.1 Nombre del propietario, poseedor o tenedor, y sus datos de identificación personal.
- a.2 La dirección de la residencia del propietario, poseedor o tenedor.
- a.3 Los datos registrales de la finca, si estuviere inscrita en el Registro de la Propiedad.

- a.4 Nombre del predio, si lo tuviere.
- a.5 Circunscripción local, municipal y departamental.
- a.6 Identificación y descripción de los mojones, linderos y área. Cuando se levante un acta de verificación de mojones y linderos, se deberá contar con la participación de los colindantes.
- a.7 Tiempo de la tenencia del predio.
- a.8 Información sobre si existe trámite legal para el reconocimiento de la posesión.
- a.9 Nombre de la persona y dirección de quien obtuvo la propiedad, posesión o tenencia, si lo supiere.
- a.10 La justificación de la tenencia o posesión, si la tuviere.
- a.11 Datos principales del documento que ampara la propiedad, posesión o tenencia.
- a.12 Nombre de los colindantes actuales.
- a.13 Situación jurídica y cargas que soporta el predio.
- a.14 Toda aquella información histórica, gráfica, oral o escrita





que aporte el informante, incluyendo planos y croquis.

a.15 Otros datos que se consideren útiles para el análisis catastral y jurídico.

a.16 Observaciones.

Recibida la información, se le entregará a cada titular o al informante una constancia de predio censado, en la cual se consignará su respectivo código catastral y demás información que determine el reglamento de la presente Ley.

En los casos en los cuales se manifestare inconformidad de linderos y mojones, al momento de realizarse el levantamiento de información catastral, el técnico catastral marcará en el material cartográfico o de cualquier otra naturaleza las pretensiones de los colindantes, y hará las observaciones que estime necesarias en la ficha de investigación. Asimismo, informará a los titulares de los predios y sus colindantes, que podrán acogerse al procedimiento establecido en el artículo cuarenta y uno de la presente Ley para la solución conciliatoria del desacuerdo. Si los interesados solucionan sus

diferencias posteriormente, deberán notificar al RIC los cambios acordados para su registro.

**b) Levantamiento catastral en áreas de población indígena.**

Sin excepción, en la fase de levantamiento catastral en áreas donde los predios sean propiedad, estén en posesión o tenencia de población indígena, los técnicos del RIC deberán hablar el idioma indígena de la región, y si no lo hablaran, se auxiliarán de traductores específicos.

En los levantamientos catastrales en tierras en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas, participarán los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes, individualmente considerados o a través de quienes los representen. Dicho proceso se efectuará con el apoyo del Concejo Municipal, los Consejos Comunitarios de Desarrollo, los Alcaldes Auxiliares y las Autoridades Comunitarias. El



proceso se hará constar en el acta de verificación de mojones y linderos, la cual será firmada por los propietarios, poseedores o tenedores, sus colindantes y los representantes acreditados, como constancia de su conformidad o inconformidad. Si alguno de los comparecientes no pudiera o no supiera firmar, dejará impresa la huella de su dedo pulgar derecho y firmará a su ruego la persona que por él sea designada.

Los propietarios, poseedores o tenedores y sus colindantes podrán, si así lo decidieren, hacerse acompañar por los asesores técnicos o legales que consideren conveniente. Se garantiza a los interesados y a sus asesores el acceso a la información obtenida en cada una de las etapas del proceso catastral.

**c) Análisis de información catastral.** La Unidad de Análisis Catastral del RIC efectuará un estudio que permita comparar los datos de investigación registral con los obtenidos en el

levantamiento de información catastral, a efecto de verificar si hay coincidencia o no entre el sujeto y el objeto. El Analista Catastral elaborará un informe circunstanciado por predio, el que remitirá con los antecedentes a la Unidad de Análisis Jurídico correspondiente.

- d) Análisis e investigación jurídica.** La Unidad de Análisis Jurídico estudiará la situación jurídica del objeto y su relación con el sujeto. Los resultados del análisis catastral y el análisis e investigación jurídica definirán la condición de predio catastrado, lo cual permitirá dictaminar si el mismo es regular o irregular.
- e)** Durante el levantamiento catastral se deberá especificar si están ubicadas dentro de Áreas Protegidas, de protección especial o cualquier otra denominación de acuerdo a la Ley de Áreas Protegidas. La anotación de estar ubicadas dentro de estas áreas deberá



hacerse en el acta levantada y en la inscripción final en el Registro de la Propiedad.

Durante el levantamiento catastral de tierras ubicadas dentro de estas áreas, se deberá coordinar con el CONAP o la entidad administrativa, en su caso, y previo a oficializar el levantamiento catastral de estas tierras, se deberá contar con el dictamen favorable del CONAP, la entidad administrativa del área o de ambos, si fuere necesario, así como si existe patrimonio natural, cultural o histórico.

**Artículo 34. Exposición pública.**

Previo al cierre del análisis catastral, los resultados preliminares deberán ser presentados a la población, en el área urbana a nivel de barrio, y en las áreas rurales a nivel comunitario de aldea, con el objeto de hacerlo del conocimiento público y recabar información adicional necesaria para dicho análisis.

**Artículo 35. Declaración de predio catastrado regular.** Agotados los análisis catastral y jurídico de un

predio, y habiéndose encontrado que hay coincidencias en el objeto, y la situación jurídica entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado regular. Esta declaración será notificada al titular catastral en un plazo que no excederá de quince días, contados a partir de la fecha de la declaración. Estando firme dicha declaración, ésta será notificada al Registro de la Propiedad, que hará la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva, consignando el código de clasificación catastral asignado al predio, y en consecuencia dicha información pasará a formar parte de los datos de identificación de la finca.

La declaración deberá contener como mínimo los datos catastrales y registrales que identifiquen plenamente el predio y la finca correspondiente, y cualquiera otro que se establezca en el reglamento de la presente Ley, y será acompañada del plano del predio y la certificación catastral correspondiente.



**Artículo 36. Declaración de predio catastrado irregular.** Agotados los análisis catastral y jurídico de un predio, y habiéndose encontrado que no hay coincidencia en el objeto, o en la situación entre el sujeto y el objeto, se emitirá declaración de predio catastrado irregular.

Esta declaración será notificada a los titulares catastrales y a los titulares registrales, en su caso, por los medios legales, en un plazo que no excederá de quince días, contados a partir de la fecha de emisión de la misma, para que se pronuncien, y en su caso planteen la solicitud de revisión técnica de lo actuado. Estando firme dicha declaración, ésta será notificada al Registro de la Propiedad para aquellos predios catastrados irregulares que estén inscritos en dicho Registro, a efecto de que haga una inscripción especial en el dominio de la finca que indique la o las irregularidades, sin que la misma impida el tráfico inmobiliario.

La declaración deberá contener como mínimo los datos catastrales y registrales que identifiquen

plenamente el predio y la finca correspondiente, y cualquiera otro que se establezca en el reglamento de la presente Ley, y será acompañada del plano del predio y la certificación catastral correspondiente.

La operación registral causará los honorarios que correspondan de conformidad con el arancel respectivo, los cuales se cobrarán al interesado en la subsiguiente operación registral que se realice sobre la finca.

**Artículo 37. Firmeza de la declaración.** La declaración de predio catastrado regular o irregular quedará firme si transcurrido el plazo de treinta días no se presenta la solicitud de revisión técnica del proceso, en forma verbal o por escrito.

Si agotado el plazo para presentar dicha solicitud no se presentare, y si no hubiere recurso posterior pendiente, la declaración quedará firme y surtirá los efectos previstos.



**Artículo 38. Topología de predios catastrados irregulares.** Son predios catastrados irregulares, los siguientes:

a) Aquellos cuya única irregularidad sea la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

b) Los que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área establecida físicamente. No obstante lo anterior, no se considerarán predios irregulares por su extensión los que se encuentran en los siguientes casos:

I. Si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento (20%).

II. Si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede hasta en un diez por ciento (10%).

III. Defectos de área: Cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita se considerará un defecto. Una vez estando firme dicha declaración se hará la anotación respectiva en el Registro de la Propiedad, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el RIC.

c) Cuando el área de la inscripción registral se anteponga la leyenda “más o menos”.

d) Cuando sobre un mismo predio exista más de un registro o título de propiedad.

e) Cuando en la inscripción no se especifique su extensión.

f) Cualquier otra irregularidad no contemplada en los casos anteriores que resulte del proceso catastral o cualquier

combinación de las anteriores irregularidades.

**Artículo 39. Irregularidades especiales.** Son irregularidades especiales la inubicabilidad de fincas y la incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.

- a) **Inubicabilidad de fincas.** Hecha la declaración de predios catastrados de todo un polígono y previo a la declaración de zona catastrada, el RIC efectuará un análisis de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, cuya ubicación espacial no hubiese sido posible dentro del territorio de una zona en proceso catastral, con la exclusiva finalidad de procurar su ubicación. Si el resultado del análisis fuere negativo, se hará una declaratoria de finca inubicable por el órgano catastral, con la exclusiva finalidad de procurar su ubicación. Si el resultado del análisis fuere negativo, se hará una declaratoria de finca inubicable por el órgano catastral, a efecto de que en el Registro de

la Propiedad se efectúe la anotación correspondiente, quedando prohibido realizar cualquier tipo de operación sobre esta finca, en resguardo de la seguridad jurídica. Asimismo, para efectos del conocimiento de los titulares registrales, la declaratoria de inubicabilidad se publicará por una sola vez en el Diario Oficial.

El propietario de la finca, sus herederos legalmente declarados o sus representantes legales, podrán contradecir la declaratoria de inubicabilidad ante el RIC, demostrando su ubicación. En tal caso el RIC certificará la ubicación espacial de la finca y la notificará al Registro de la Propiedad para que de oficio cancele la anotación de inubicabilidad que ordena el párrafo anterior.

El plazo para manifestarse en contra de la inubicabilidad de la finca será de tres años, contado a partir de la fecha de la anotación en el Registro de la Propiedad; transcurrido dicho plazo, la inubicabilidad de la finca será definitiva de pleno derecho y en consecuencia se





tendrá por cancelada, operándose la cancelación en la columna y folio correspondiente.

**b) Incongruencia entre el titular registral y el titular catastral.**

Quando un predio este siendo poseído por persona distinta a la que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, será declarado por el RIC predio con irregularidad especial, procediendo de conformidad con lo que establecen los artículos treinta y seis y treinta y siete de la presente Ley.

Con esta declaración, el Registro de la Propiedad procederá a realizar el asiento de una anotación, en que se consignará el nombre de la persona que posee el predio. Tal anotación de irregularidad especial se hará sin perjuicio de la inscripción de la declaración de predio catastrado irregular a la que se refiere el artículo treinta y seis, cuando corresponda.

Quando esta incongruencia dé lugar a presumir que se ha interrumpido el tracto sucesivo registral, el poseedor

podrá gestionar la reanudación del tracto sucesivo a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial.

**Artículo 40. Declaratoria de zona catastrada.**

Concluido el proceso de establecimiento catastral en una zona determinada, y agotado el procedimiento a que se refiere el primer párrafo del inciso a) del artículo anterior, el Consejo Directivo del RIC la declarará zona catastrada, y derivado de ello, los datos contenidos en lo referente a las descripciones físicas de los predios regulares e irregulares, únicamente se modificarán por las operaciones normales de mantenimiento registro-catastral que practique el Registro de Información Catastral y el Registro de la Propiedad, tendentes a mantener la exactitud de la información.

Esta declaratoria debe ser difundida ampliamente para conocimiento de la población en general, y en particular para los titulares de los predios comprendidos en la zona catastrada.

**Artículo 41. Solución conciliatoria.**

En los casos en que conste en el acta



de verificación de mojones y linderos, la inconformidad de los titulares de los predios y sus colindantes, el RIC, después de la fase de análisis catastral, citará a las partes para proponerles una solución conciliatoria. El RIC, para este propósito, podrá solicitar la intervención de la institución que oficialmente este constituida para mediar en estos asuntos, de conformidad con lo que establezca el reglamento de esta Ley.

A solicitud de parte interesada solicitarán participar en calidad de mediadores o amigables componedores las autoridades comunitarias que conozcan el problema y puedan aportar a su solución. Cuando se trate de solucionar controversias entre población indígena, el RIC, deberá aplicar los métodos de resolución propuestos por las partes, y que tradicional y culturalmente utilizan.

Si hubiere acuerdo y las partes manifestaran su conformidad, se levantará acta de la conciliación y los técnicos catastrales determinarán los vértices de los linderos, de ser posible los materializarán y luego registrarán en el material cartográfico tales vértices y

los linderos aceptados. Si transcurrido el plazo de sesenta días sin que se llegue a ningún acuerdo, el RIC continuará el análisis jurídico y emitirá declaración de predio catastrado irregular, para que las partes puedan promover las acciones correspondientes.

**Artículo 42. Representación y codificación catastral.** Tanto en el establecimiento catastral como en el mantenimiento catastral, los predios se representarán en planos y las zonas catastrales o conjunto de predios, en mapas. Cada predio tendrá su respectivo código de clasificación catastral. Este material gráfico podrá ser elaborado utilizando la tecnología actualizada de la institución.

**Artículo 43. Base de datos.** Con la información obtenida del proceso catastral se integrará la base de datos del Registro de Información Catastral, la cual es de naturaleza pública, y corresponde al RIC su mantenimiento y actualización.

**Artículo 44. División de funciones.** El Registro de Información catastral será el



responsable de la administración de la información física descriptiva de los predios catastrados, y el Registro de la Propiedad anotará la información física del predio catastrado, incluyendo su código de clasificación catastral, y en consecuencia los datos territoriales de la finca serán los consignados por el RIC.

El Registro de la Propiedad, como tal, continuará siendo el responsable de la administración de la información relativa al derecho de dominio y demás derechos reales, anotaciones preventivas, limitaciones, cargas y cualquier otra situación jurídica sobre la finca.

**Artículo 45. Mantenimiento Catastral.**

El mantenimiento deberá implementarse en una zona declarada totalmente catastrada, y cualquier actividad inherente al traslado de derecho real o de posesión de los predios o fracciones de los mismos deberá contar con la participación del Registro de Información Catastral. Para este mantenimiento se deberá observar lo siguiente:

a) Para faccionar escrituras de unificación o

desmembración de predios, los notarios deberán contar para el predio en cuestión con el certificado emanado del Registro de Información Catastral, el cual contendrá la información gráfica y alfanumérica del mismo, y es necesario que el plano resultante, que será la base para el fraccionamiento de la escritura traslativa de dominio, sea aprobado por el Registro de Información Catastral, quien emitirá la constancia respectiva que el notario acompañará al testimonio. Estos planos deberán ser elaborados por técnicos y/o profesionales autorizados, según el reglamento de esta Ley, y deberán ser presentados al Registro de Información Catastral;

b) La solicitud del certificado catastral deberá ser presentada por el





## DE LA COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

interesado de acuerdo al reglamento de esta Ley;

- c) El RIC, luego de comprobar que los planos presentados cumplen con los estándares de calidad para ser incorporados al catastro, emitirá la constancia respectiva al notario;
- d) Con el testimonio de la escritura traslativa de dominio, el plano respectivo y la constancia de aceptación del Registro de Información Catastral, el Registro de la Propiedad Inmueble procederá al asiento de inscripción de traslado de dominio sobre propiedad, anotando en la inscripción el nuevo número catastral que le corresponde a la finca o fincas generadas cuando se trate de fusión de fincas o desmembraciones.

### TÍTULO V CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 46. Coordinación interinstitucional.** Para la realización de las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización registro-catastral, el Registro de Información Catastral establecerá relaciones de coordinación con el Registro de la Propiedad, el Instituto Geográfico Nacional, las municipalidades, el Fondo de Tierras y otras entidades del Estado de acuerdo con las normas establecidas en el presente capítulo.

**Artículo 47. Coordinación con el Registro de la Propiedad para el establecimiento y mantenimiento catastral.** El Registro de Información Catastral recopilará la información registral relativa al dominio de las fincas y otros derechos reales, la cual será utilizada en el proceso de investigación para los diagnósticos de propiedad, análisis catastral y análisis jurídico.

Una vez que el RIC haya definido las zonas que en sus prioridades estarán sujetas al proceso catastral, lo hará saber al Registro de la Propiedad para



iniciar la coordinación entre ambas instituciones.

A partir de la fecha de la declaratoria de zona catastral, cualquier modificación de derechos que se opere en una finca ubicada en esa zona, el Registro de la Propiedad dará aviso al RIC en un plazo no mayor de quince días a partir de la operación registral, y el RIC anotará dicho cambio en sus registros en el mismo plazo.

Cuando en los distintos análisis de información registral que se realizan en el proceso catastral se detecten incongruencias entre los duplicados de los documentos que sirven de fuente primaria para los asientos que se efectúan en los Libros de Inscripciones, lo asentado en Libros de Inscripciones y lo asentado en el historial de conservación de una finca, el RIC informará de manera pormenorizada al Registro de la Propiedad para que de oficio se verifiquen los resultados del análisis, y si fuera procedente, se operen las enmiendas respectivas. El Registro de la Propiedad informará al

RIC el resultado de su verificación y operación para efectos de la actualización por parte del RIC.

gualmente, el RIC remitirá al Registro de la Propiedad los estudios de depuración de derechos de fincas proindivisas, para la administración eficiente de la información de fincas inscritas en copropiedad.

Cualquier modificación de mojones y linderos de un predio catastrado solo puede ser realizado de conformidad con lo que preceptúa la presente Ley, sus reglamentos y las normas técnicas catastrales que emita el RIC.

En los casos en que por ley se requiera de autorización de la municipalidad de la zona en proceso catastral o catastrada en la que se ubique el predio, el interesado deberá presentar dicha autorización.

Para realizar las operaciones en los casos en que existan cambios de mojones y linderos de un predio catastrado, la parte interesada solicitará a la oficina del RIC que corresponda, la aprobación respectiva. En un plazo no



mayor de quince días el RIC analizará, revisará, aprobará o suspenderá los cambios solicitados.

El acceso a la información registral que prestará el Registro de la Propiedad para el cumplimiento de la presente Ley es gratuito y se normará conforme convenios que para el efecto deberán suscribirse entre las instituciones involucradas.

**Artículo 48. Obligatoriedad de certificación y plano catastral para inscribir cambios.** Cuando se cuente con la declaración de predio catastrado regular o irregular, el Registro de la Propiedad no operará en las fincas ninguna modificación en la superficie, mojones o linderos, por razón de actos de desmembración o unificación, si al testimonio de la escritura no se adjunta la certificación de la declaración emitida por el RIC, que aprueba la modificación y el plano catastral correspondiente.

Para la correcta aplicación de este artículo se observará lo dispuesto en el artículo 45 en lo que sea pertinente.

**Artículo 49. Coordinación con el Instituto Geográfico Nacional.**

El RIC coordinará con el Instituto Geográfico Nacional la realización de las actividades siguientes:

- a) La densificación y uso de la red geodésica para apoyo catastral.
- b) La definición de términos de referencia para la ejecución y supervisión de vuelos para toma de fotografía aérea y la generación de productos fotograméticos con fines multifinalitarios.
- c) El uso de la base cartográfica nacional para efectos de planificación catastral.
- d) El intercambio de información referente a la identificación de límites municipales y departamentales.
- e) El acompañamiento a las municipalidades y gobernaciones departamentales en la identificación física de límites municipales y departamentales.



- f) La integración, para fines de planificación nacional, en formato no modificable, de la información de las zonas catastrales al Centro Nacional de Información Geográfica. El Instituto no podrá comercializar la información proveniente del Registro de Información Catastral, salvo autorización expresa de este último.
- g) La definición y constitución de la Escuela de Formación para el Desarrollo Territorial y Catastral.

**Artículo 50. Coordinación con las municipalidades.** El RIC coordinará con las municipalidades la realización de las actividades siguientes:

- a) El diseño y ejecución de la campaña de comunicación social y acompañamiento durante el levantamiento catastral y la exposición pública a que hacen referencia los artículos 31, 32, 33 y 34 de la presente Ley.

- b) La delimitación del perímetro de la jurisdicción municipal, en coordinación con las municipalidades colindantes.
- c) La adecuación de la información catastral municipal, cuando existiera, a las normas técnicas y legales contenidas en la presente Ley.
- d) El establecimiento catastral, cuando los municipios no se encuentren en un área declarada catastral y los concejos municipales correspondientes lo soliciten y lo financien.
- e) La definición de la nomenclatura física de los predios urbanos y rurales.

**Artículo 51 Coordinación con el Fondo de Tierras.** El Registro de Información Catastral coordinará con el Fondo de Tierras, mediante convenio específico, los levantamientos catastrales de las zonas de adjudicación y regularización de la tenencia de la tierra, responsabilidad del Fondo de Tierras, a través de:



- a) La ejecución del proceso catastral por la vía de administración directa o subcontratación.
- b) Especificación de las normas técnicas, acompañamiento técnico y de supervisión en aquellos proyectos de regularización del Fondo de Tierras ejecutados por organizaciones no gubernamentales, empresas privadas o proyectos del organismo Ejecutivo convenidos previo a la vigencia de la presente Ley.

**Artículo 52. Coordinación para la actualización registro-catastral.** Es responsabilidad del RIC y del Registro de la Propiedad, en las áreas de su competencia, la actualización tecnológica y procedimental, de los procesos de establecimiento y mantenimiento registro-catastral.

**Artículo 53. Coordinación con otras entidades estatales.** Todas las instituciones del Estado quedan obligadas a dar su apoyo en lo que

fueran requeridas y en el ámbito de su competencia, para la realización del establecimiento catastral, mantenimiento y actualización de la información registro-catastral.

El RIC coordinará con el Consejo Nacional de Áreas Protegidas y con la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado, todas las actividades relacionadas con el establecimiento y mantenimiento catastral que se realicen en los ámbitos de su competencia.

**TÍTULO VI**  
**CAPÍTULO ÚNICO**  
**DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN**  
**TÉCNICA DEL PROCESO Y DE LOS**  
**RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**Artículo 54. Solicitud de revisión técnica del proceso.** Procede la solicitud de revisión técnica del proceso cuando el titular catastral no esté conforme con los resultados que sirvieron de base para emitir la declaración de predio catatado regular o irregular.

Podrá ser solicitado verbalmente en el momento de la notificación de la



declaración, o dentro de los 30 días siguientes a la misma. En este último caso se levantará acta de la solicitud, la cual deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Será dirigido al Director Municipal de Registro de Información Catastral;
- b) Nombre del recurrente y lugar para recibir notificaciones;
- c) Identificación precisa del predio catastral;
- d) Expresar con claridad los motivos de su inconformidad, indicando cual considera que es el o los errores cometidos;
- e) Lugar, fecha y firma del recurrente o su representante; si no supiere firmar imprimirá la huella digital de su dedo pulgar derecho u otro que especificará.

**Artículo 55. Trámite.** La Dirección Municipal de Registro de Información Catastral hará la revisión del proceso, con el objeto de verificar la información y establecer si se ha cometido el error.

Se requerirá la presencia del solicitante para revisar los procedimientos y resultados respectivos; si fuere necesario podrá realizarse un reconocimiento en campo, fijándose día y hora para el efecto, lo que se hará saber al solicitante por lo menos con diez días de anticipación.

**Artículo 56. Plazo para resolver.**

Dentro de los quince días posteriores a la fecha en que se haya revisado los procedimientos y resultados respectivos en presencia del solicitante, o de realizado el reconocimiento en campo, se emitirá el documento que confirme o modifique la declaración de predio catastrado regular o irregular, para lo cual se harán las correcciones procedentes, si fuera el caso.

**Artículo 57. De los recursos.** Los actos administrativos o resoluciones emitidas al amparo de esta Ley, podrán ser impugnados de acuerdo con los recursos previstos en la Ley de lo Contenciosos Administrativo.

**TÍTULO VII**

**REGULARIZACIÓN EN EL MARCO  
DEL PROCESO CATASTRAL  
CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES ESPECIALES**

**Artículo 58. Fincas nuevas.** Una vez declarada una zona en proceso catastral o catastrada, cualquier desmembración o unificación que se opere en fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, para su identificación física deberán cumplir con los procedimientos y normas técnicas catastrales. Para el efecto, el RIC, y el Registro de la Propiedad quedan obligados a establecer las relaciones de coordinación necesarias para garantizar la certeza jurídica de las nuevas fincas.

**Artículo 59. Inventario de bienes inmuebles del Estado.** Todas las instituciones del Estado, incluyendo las autónomas y descentralizadas, debe enviar al Registro de Información Catastral un informe pormenorizado de todos aquellos bienes inmuebles inscritos o adscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad, y de aquellos que posean, dentro de un plazo de sesenta días calendario a partir de la vigencia de la presente Ley. Con esta

información, el RIC elaborará un inventario físico de bienes inmuebles del Estado.

Toda la información catastral y registral de los bienes inmuebles rústicos pertenecientes al Estado, contemplados en los incisos a) y d) del artículo 8 del Decreto Numero 24-99 del Congreso de la República, deberá ser trasladada por el RIC al Fondo de Tierras.

**Artículo 60. Transmisión de derechos sobre inmuebles.** A partir de la declaratoria de zona en proceso catastral, la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia, sobre predios que no se han declarado catastrados, el adquirente deberá informar al RIC en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la celebración del negocio, con el objeto de actualizar la información.

**Artículo 61. Fincas formadas por fracciones inconexas.** Cuando dos o más predios inconexos se identifiquen en el Registro de la Propiedad con el mismo número de finca, el RIC los identificará como predios







independientes, asignándoles el código catastral que les corresponda.

Si el titular registral es al mismo tiempo el titular catastral de las fracciones inconexas, el RIC le extenderá certificación de la situación territorial de los predios y de los planos correspondientes para que el propietario regularice su situación notarialmente promoviendo las desmembraciones correspondientes en el Registro de la Propiedad.

Si el titular registral fuera diferente a los poseedores de las fracciones inconexas y pueda presumirse la interrupción del tracto sucesivo registral, los poseedores podrán gestionar la reanudación del tracto a su favor, promoviendo las acciones que para el efecto establecerá una ley especial.

**Artículo 62. Ausencia o incomparecencia.** Si no fuere localizado el propietario, poseedor o tenedor de un predio, se identificará a este con los datos que refieran sus colindantes, citándosele por edicto publicado por una sola vez en el Diario Oficial, así como por un aviso puesto en un lugar visible de la municipalidad que

corresponda, para que se manifieste sobre la ubicación de mojones y linderos y complete la información requerida.

Si el interesado no compareciere dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la publicación, se tendrán por definidos los mojones y linderos consignados por los colindantes y los que resulten del análisis catastral.

**Artículo 63. Terrenos baldíos rurales.**

Cuando durante el proceso de establecimiento catastral se determine la existencia de un terreno baldío rústico, el RIC lo identificará con las certificaciones de:

- a) Actas de conformidad de mojones y linderos de los predios colindantes;
- b) Las declaraciones firmes de predios catastrados de los mismos colindantes y del predio en cuestión;
- c) La del mapa de ubicación del predio en relación con sus colindantes.



Con estas actas el RIC conformará un expediente que remitirá al Fondo de Tierra para que éste emita resolución declarando la procedencia y la inscripción a favor de la Nación. En esta resolución se consignarán los datos territoriales del predio, y el Fondo de Tierras extenderá certificación por duplicado de la resolución y de las partes conducentes del expediente. El Registro de la Propiedad, con base en esa resolución, asentará la primera inscripción de dominio a favor de la Nación.

**Artículo 64. Terrenos baldíos urbanos.** Cuando durante un proceso de establecimiento catastral se determine la existencia de un terreno baldío urbano, el RIC lo identificará y hará la declaratoria de predio catastrado, certificando el expediente a la Procuraduría General de la Nación para que tramite su inscripción a favor de la Nación.

**Artículo 65. Tierras comunales.** Si durante el proceso de establecimiento catastral se determina la propiedad, posesión o tenencia comunal de tierras, el RIC reconocerá y hará la declaratoria

administrativa de tierra comunal y emitirá las certificaciones para lo que sea conducente, y en su caso, ordenar el registro.

El procedimiento para la declaratoria de tierras comunales se realizará tomando como base la definición de éstas, contenidas en la presente Ley y el procedimiento para declarar predio catastrado regular o irregular, para lo cual el RIC emitirá un reglamento específico.

En estas tierras, el RIC hará el levantamiento catastral completo del polígono, a partir del cual se calculará su extensión, y a solicitud de los comuneros se hará el levantamiento de la información predial, para efectos de planificación del desarrollo de la comunidad. En todo caso, el RIC deberá sujetarse a lo regulado por la Constitución Política de la Republica y el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo.

**Artículo 66. Lugares ceremoniales indígenas.** Cuando durante el proceso de levantamiento catastral se determine y reconozca por las comunidades indígenas aledañas, la existencia de



## CAPÍTULO II

### TITULACIÓN ESPECIAL Y REGISTRO

lugares tradicionales para uso ceremonial en un predio, el RIC, hará el levantamiento topográfico de la fracción correspondiente y sus servidumbres de hecho, y notificará dentro de un plazo de 30 días al propietario o poseedor del predio, a las comunidades interesadas y a la institución que corresponda para que inicien aquellas acciones tendentes a garantizar su existencia y uso ceremonial.

**Artículo 67. Excesos.** La parte de terreno comprendida dentro de los linderos de un predio o finca de propiedad privada, que excede a la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad más allá de los porcentajes de tolerancia establecidos en los numerales romanos I y II del literal b) del artículo 38 de esta Ley, será considerada como exceso para efectos de la misma.

Con las certificaciones de predio catastrado irregular, de los planos del predio correspondiente a la finca y el plano de ubicación del exceso, el propietario deberá regularizar la situación de conformidad con la ley.

**Artículo 68. Titulación.** Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de este proceso el territorio del departamento de El Petén y la Franja Transversal del Norte, los bienes inmuebles situados dentro de las Reservas del Estado, dentro de las Áreas Protegidas, y los excesos de las propiedades rurales y urbanas.

**Artículo 69. Requisito esencial de validez.** Cualquier enajenación o gravamen de predios ubicados en zonas declaradas catastradas, deberá realizarse exclusivamente en escritura pública como requisito esencial para su validez.

**Artículo 70. Expediente.** Con la certificación de predio catastrado irregular, el plano y los datos de identificación personal del titular catastral y la certificación del acta que el interesado suscriba ante el Juez de



Asuntos Municipales, o en su defecto, ante el Alcalde Municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio, el RIC conformará el expediente para el trámite de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El acta deberá contener declaración jurada del solicitante sobre los siguientes extremos:

- a) Que sobre el predio que se pretende titular no existe conflicto de intereses; y
- b) Que ha poseído el predio cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 618, 620 y 633 del Código Civil.

Conformado el expediente respectivo, el RIC publicará en el Diario Oficial, por una sola vez, un edicto indicando que el predio se encuentra en proceso de registro. Este edicto lo mandará a fijar en los estrados del Juzgado de Paz Jurisdiccional y la municipalidad que corresponda, debiendo hacerlo de tal modo que coincida con el plazo establecido en el artículo siguiente.

**Artículo 71. Contenido del edicto.** En la publicación a que se refiere el artículo

anterior, el RIC indicará los datos personales del interesado, la información catastral del predio y la convocatoria a los interesados, para que en un plazo no mayor de treinta días se manifiesten sobre el asunto.

Si se presentare oposición o se expresaren intereses contrarios a la inscripción registral, el RIC la declarará contenciosa y remitirá el expediente a un tribunal competente, debiendo notificarle a los interesados.

**Artículo 72. Registro.** Si no se hiciese valer oposición alguna al registro del predio, el RIC emitirá la resolución de titulación especial y registro, cuya certificación constituirá el documento legal suficiente para que se inscriba la posesión en el Registro de la Propiedad en forma gratuita. En caso de matrimonio o unión de hecho, el título será emitido e inscrito a favor de ambos cónyuges, unidos o convivientes. Transcurridos cinco años desde la inscripción registral, la misma se convertirá en inscripción de propiedad.



Esta resolución será notificada por el RIC, al titular o los titulares respectivos, en un plazo no mayor de quince días.

**Artículo 73. Regularización de la tenencia de la tierra.** El Título VII de la presente Ley será aplicable en tanto entra en vigencia la Ley de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Para ese efecto y para normalizar las demás irregularidades previstas en los artículos 36, 38 y 39 de la presente Ley, el Organismo Ejecutivo, en el menor plazo posible, presentará al Congreso de la República una iniciativa de Ley de Regularización de la Tenencia de la Tierra en general y las especiales a que hace referencia la presente Ley.

## TÍTULO VIII

### DISPOSICIONES ESPECIALES Y

#### FINALES

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES ESPECIALES

**Artículo 74. Información catastral obtenida por las municipalidades y por cualquier otra institución estatal, previa vigencia de la presente Ley.**

Las municipalidades, ~~entidades~~ autónomas, ~~centralizadas~~ descentralizadas y cualquier otra institución estatal que posean información catastral a la entrada en vigencia de la presente Ley, deberán ponerla a disposición y coordinarse con el Registro de Información Catastral, para que éste evalúe etapa por etapa la información y determine la posibilidad de incorporarla al Catastro Nacional, adecuándola a las normas técnicas catastrales si fuera necesario. Si no fuese factible tal adecuación, el RIC aprovechará tal información en lo que sea posible para sus propios procesos catastrales.

**Artículo 75. Acciones catastrales a realizarse por las municipalidades y por cualquiera otra institución estatal, en vigencia de la presente Ley.** A partir de la vigencia de la presente Ley, las municipalidades, entidades autónomas, semiautónomas, centralizadas, descentralizadas y cualquier otra institución estatal que decidan realizar actividades catastrales para fines específicos, por sí o mediante contratación con empresas especializadas, deberán sujetar su



acciones a las normas técnicas catastrales definidas por el RIC. Asimismo, coordinarán sus acciones con el RIC mediante convenio, en el que definirán como mínimo: a) Instrumentos de recopilación de información; b) Mecanismos de evaluación por parte del RIC; c) Incorporación de la información obtenida al Catastro Nacional.

**Artículo 76. Valor Jurídico de la información catastral no obtenida por el RIC.** La información a la que hacen referencia los artículos 74 y 75 tendrán los efectos jurídicos que asigna la presente Ley a la información catastral obtenida por el RIC, siempre que éste emita las declaraciones de predio catastrado, resultantes del análisis catastral y jurídico, cuya ejecución es de su exclusiva e indelegable competencia.

**Artículo 77. Escuela de formación y capacitación.** El RIC, en coordinación con el Instituto Geográfico Nacional y el Registro de la Propiedad, definirán y constituirán la Escuela de Formación y Capacitación para el Desarrollo Territorial y Catastral. Su estructura será normada por un reglamento específico.

**Artículo 78. Publicidad de las actuaciones catastrales.** Cualquier

persona interesada podrá consultar y obtener, a su costa, certificaciones y copias de los mapas y productos catastrales de su interés.

## CAPÍTULO II OBLIGACIONES Y SANCIONES

**Artículo 79. Obligaciones.** Los propietarios, poseedores o tenedores de predios, están obligados a:

- a) Permitir el acceso al predio a los funcionarios, empleados o personas autorizadas por el Registro de Información Catastral, para recabar toda la información y efectuar operaciones catastrales, dentro del marco de la ley.
- b) Permitir la colocación de marcas geodésicas o puntos fijos de referencia en sus predios.
- c) Concurrir personalmente o por medio de representante, a las citaciones que le sean cursadas por el RIC. La representación que se ejercite, si fuere el caso,



se acreditará por medio de mandato o carta poder autorizada por notario.

puntos de referencia geodésica, será sancionado de conformidad con el artículo 279 del Código Penal.

- d) Proporcionar toda la información que le sea requerida por el RIC para el establecimiento y mantenimiento de la información registro-catastral.

**Artículo 80. Obligación de definir y delimitar mojones y linderos.** Previo al proceso de levantamiento catastral, los titulares de predios deberán definir y delimitar los mojones y linderos de éstos.

**Artículo 81. Apremios.** Cuando el propietario, poseedor o tenedor de un predio, o su representante, no permita a las personas facultadas por el RIC el acceso al mismo, o si se negara a proporcionar la información que le sea requerida, se promoverán judicialmente los apremios que correspondan de acuerdo con la ley del Organismo Judicial.

**Artículo 82. Sanciones por daños a los monumentos geodésicos.** Quien destruya, deteriore o remueva marcas o

### **CAPÍTULO III DISPOSICIONES FINALES, TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS**

**Artículo 83. Aplicación de leyes relacionadas.** A partir de que una zona sea declarada en proceso catastral, y considerando que tal proceso tiende al levantamiento de información integral de todos los predios del territorio nacional con la mayor exactitud y a establecer su extensión precisa, así como a la ubicación de derechos de las fincas proindivisas, y a la titulación masiva, de oficio y gratuita de los predios que carezcan de inscripción registral, y así proveer a su regularización, no serán aplicables en esa zona las siguientes leyes: Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, Decreto Gubernativo 1786 y sus reformas; Ley de Rectificación de Áreas, Decreto ley 128-83; Ley de Titulación Supletoria para el Estado y las Municipalidades, Decreto Ley 141-85.



Todas las diligencias que al inicio de la vigencia de la presente Ley se encuentren en trámite de conformidad con las leyes anteriormente citadas, el interesado podrá continuarlas hasta su fenecimiento, y en tal caso dará aviso de tal situación al RIC; o bien desistirlas y someterse al procedimiento establecido en el Título VII de esta Ley, según fuere el caso.

**Artículo 84. Transición Administrativa.** Los bienes, la información, los recursos financieros y técnicos, los derechos y obligaciones de la Unidad Técnica Jurídica, pasarán al Registro de Información Catastral a partir de la vigencia de la presente Ley.

Para tal efecto, el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, mediante Acuerdo Ministerial conformará una Comisión Específica que tendrá como objetivo definir y ejecutar los aspectos operativos que permitan la liquidación de las operaciones técnicas, administrativas y financieras de la Unidad Técnica Jurídica y el traslado de sus bienes, la información, los recursos financieros y

técnicos, los derechos y obligaciones, al Registro de Información Catastral.

**Artículo 85. Convocatoria para nombrar delegados.** El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, en su calidad de Presidente del Consejo Directivo del RIC, deberá convocar a las instituciones y organizaciones participantes para que inicien el proceso de elección de sus representantes ante dicho Consejo, para nombrar a sus respectivos delegados. Dentro del plazo de los siguientes sesenta días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente Ley, dichos delegados, titulares y suplentes, deberán estar nombrados y asumiendo sus funciones en la primera sesión que se celebre.

**Artículo 86. Proyectos piloto.** Las acciones de establecimiento catastral coordinadas por la Unidad Técnica Jurídica de la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra, realizadas antes de la vigencia de la presente Ley son válidas; sin embargo, las declaraciones de predios catastrados,





previa revisión, deberán ser ratificadas por la Dirección Ejecutiva Nacional.

Información Catastral para los efectos legales correspondientes.

**Artículo 87. Asignación presupuestaria extraordinaria inicial.**

El Ministerio de Finanzas Públicas, dentro del Presupuesto Ordinario de Ingresos y Egresos del Estado, asignará los recursos que sean necesarios para la organización del Registro de Información Catastral y la implementación de las funciones y atribuciones que se le asignan por esta Ley.

Para los efectos del cumplimiento del Decreto Numero 12-2000 del Congreso de la República, la unidad ejecutora será el Registro de Información Catastral.

**Artículo 88. Conflictos judiciales.** Si al entrar en vigencia la presente Ley se tuviere registro de casos en los que existe conflicto entre titulares de predios, y el mismo estuviere en trámite ante un órgano jurisdiccional, este seguirá conociendo el caso, y la resolución que dicte deberá hacerla del conocimiento del Registro de

**Artículo 89. Casos de excepción y proceso de regularización.**

Cuando se realice el proceso de establecimiento catastral en predios adjudicados en aplicación de los Decretos 1551, 60-70 y 38-71 del Congreso de la República y sus reformas, entre el 11 de octubre de 1963 y el inicio de la vigencia de la presente Ley, el Registro de Información Catastral emitirá la resolución de predio catastrado, hasta que esté concluido el proceso de regularización de las tierras entregadas por el Estado, conforme el Decreto Número 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras.

Además, el Registro de Información Catastral establecerá las normas técnicas catastrales, acompañará y supervisará aquellos proyectos de regularización del Fondo de Tierras que estén en ejecución por organismos no gubernamentales, empresas privadas o proyectos del Organismo Ejecutivo, previo a la vigencia de la presente Ley.

**Artículo 90. Casos no previstos.** Los casos no previstos en la presente Ley

serán resueltos de conformidad con los principios establecidos en la Ley del Organismo Judicial, Decreto Número 2-89 del Congreso de la República y sus reformas.

**Artículo 91. Tribunales Agrarios.** La Corte Suprema de Justicia deberá crear los tribunales agrarios, y haciendo uso de su iniciativa de ley, en el menor plazo posible presentará al Congreso de la República una iniciativa de ley con la legislación sustantiva y adjetiva para su aplicación, para lo cual se le hará la asignación presupuestaria correspondiente.

**Artículo 92. Vigencia.** El presente Decreto fue declarado de urgencia nacional, con el voto favorable de más de las dos terceras partes del número total de diputados que integran el Congreso de la República, aprobado en un solo debate, y entrará en vigencia treinta días después de su publicación en el Diario Oficial.

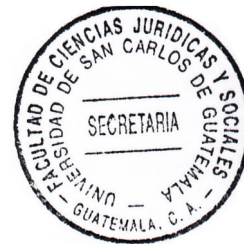
**REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.**

**EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL QUINCE DE JUNIO DE DOS MIL CINCO.**



**JORGE MENDEZ HERBRUGER  
PRESIDENTE**

**MAURICIO NOHE LEON  
CORADO LUIS FERNANDO  
PEREZ MARTÍNEZ  
SECRETARIO**





## **ANEXO II**

## **CONSIDERANDO:**

### **DECRETO NÚMERO 49-79**

**El Congreso de la República de  
Guatemala,**

#### **CONSIDERANDO:**

Que al suspenderse el trámite de todas las diligencias que tiene por objeto la obtención de título supletorio, se privo temporalmente a legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios sobre estos;

#### **CONSIDERANDO:**

Que las razones que motivaron la suspensión temporal de los trámites correspondientes a la Ley de Titulación Supletoria y sus reformas, fueron justificables en vista de los graves conflictos surgidos por la tenencia de la tierra en algunas regiones del país, siendo conveniente y aconsejable regular debidamente los derechos posesorios mediante la emisión de una ley más adecuada a la realidad del país:

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

#### **POR TANTO,**

Con base en los artículos 156 y 170, inciso 1º. De la Constitución de la República,

#### **DECRETA:**

La siguiente:



## LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA

**Artículo 1.**<sup>33</sup> 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.

**Artículo 2.** Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, estas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva.

**Artículo 3.** Queda expresamente prohibida la Titulación Supletoria de:

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

**Artículo 4.** Una misma persona no podrá titular supletoriamente terrenos

<sup>33</sup> Modificado por Decreto Ley 128-85



colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza esta ley.

**Artículo 5.** Además de los requisitos señalados en el artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:

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

posesión, de fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;

- d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad;
- e) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;
- f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y
- g) Proposición de **dos testigos** que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.

**Artículo 6.** La primera solicitud de diligencias de titulación supletoria deberá ser firmada por el interesado: los memoriales subsiguientes podrán



ser firmados por el solicitante, si no pudiere hacerlo, los firmará a su ruego otra persona o bien el Abogado director.

**Artículo 7.** Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará:

- a) 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 los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos);
- b) Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante **treinta días**;

c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación del Ministerio Público; y

d) Que la Municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de **quince días** el informe a que se refiere el artículo siguiente. No será necesaria la **ratificación** a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario.

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

- a) Existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el propio alcalde. En el acta de la inspección ocular se hará constar : la extensión, linderos y colindantes; las edificaciones y cultivos: la naturaleza rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, lugar



o paraje de la jurisdicción donde esté ubicado;

- b) Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuando se le tiene como tal;
- c) Si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuándo;
- d) Si los testigos propuestos llenan los requisitos que esta ley establece; y
- e) Cualquier otra circunstancia o dato relativo al inmueble.

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

**Artículo 9.** La persona que se considere afectada por las diligencias de Titulación Supletoria, podrá presentarse ante el Tribunal, oponiéndose. En este caso, el juez suspenderá el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de **treinta días**. Terminada la controversia podrá proseguirse las diligencias siempre que el fallo sea favorable al solicitante, incorporándose al expediente copia certificada del mismo.

**Artículo 10.** Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por **ocho días** al representante del Ministerio Público, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la titulación supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación.

**Artículo 11.** El auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señale la Ley del Organismo Judicial, para las resoluciones judiciales y además expresará:





- 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 cuanto 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 Municipalidades, si se trata de un bien urbano, para la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. 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.

**Artículo 12.** Contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título procede el recurso de apelación interpuesto por quienes intervienen legalmente.

**Artículo 13.** El que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación, elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error. Además de la sanción dispuesta por el Código



Penal se impondrá al responsable una multa de **cien a mil quetzales**.

**Artículo 14.** Mientras no hayan transcurrido los **diez años** a que se refiere el artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o del Ministerio Público. La revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes y tendrá por objeto comprobar si en la tramitación de las diligencias de Titulación Supletoria, se cumplieron los requisitos establecidos por la ley.

**Artículo 15.** La acción de nulidad de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la Titulación Supletoria de determinados bienes o en las cuales se haya violado la ley, podrá ejercitarse tanto por el Ministerio Público como por cualquier interesado.

El Ministerio Público deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se le presente, sin que

sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso.

Si la nulidad se declara con lugar, se mandará cancelar, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad y se certificará lo conducente para los efectos de las sanciones penales.

**Artículo 16.** En todo lo no dispuesto por la presente ley, serán aplicables las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS**

**Artículo 17.** Quedan derogados el Decreto 232 del Congreso y sus reformas, el Decreto 31-78 del Congreso y cualquiera otra disposición que se oponga a la presente ley.

**Artículo 18.** Los tribunales resolverán las diligencias de Titulación Supletoria que con anterioridad a la vigencia de este Decreto se hubieren suspendido, de conformidad con lo dispuesto por el

artículo 176 de la Ley del Organismo Judicial, siempre que se cumpla con las normas de esta ley.

**Artículo 19.** De la Titulación Supletoria de bienes inmuebles poseídos por comunidades a que se refiere el artículo 133 de la Constitución de la República, pendientes de resolución en los tribunales, continuarán su trámite hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, aplicándose a tales expedientes la presente ley, sin importar su extensión y siempre que no estén ubicados en zonas expresamente prohibidas.

Esta disposición será aplicable a aquellos casos que se inicien, en tanto se emite la ley de carácter especial a que se refiere la misma norma constitucional citada.

**Artículo 20.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO  
PUBLICACION Y CUMPLIMIENTO.



DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA; A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.

MANUEL SALVADOR  
POLANCO RAMIREZ  
Presidente

LEOPOLDO ANTONIO URRUTIA  
BELTRÁN  
SECRETARIO

GUILLERMO ROMERO PERALTA  
SECRETARIO

PALACIO NACIONAL: Guatemala, 9  
de agosto de 1979.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE  
FERNANDO ROMEO LUCAS  
GARCIA

EL MINISTRO DE GOBERNACIÓN  
Donaldo Álvarez Ruiz.



## BIBLIOGRAFIA

- ABALLI MOTA, Luis Eduardo. **Aspectos jurídico-sociales de la tenencia de la tierra en Guatemala**. Quetzaltenango, Guatemala: (s.e.) agosto 1976. 75 pàgs.
- ARRIOLA GALVEZ, Jorge Luis. **La encrusijada**. Guatemala: (s.e.), (s.f.). 60 pàgs.
- BONNECASE, Julián. **Elementos de derecho civil**. 2t, (s.l.i.), Ed. José M. Cajica, Jr., Puebla, 1946. 150 pàgs.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. (s.l.i.), (s.e.), 1998. 480 pàgs.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 4t.; 4 vols.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L, 1979.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil**. Madrid. Ed. Reus, 1941. 300 pàgs.
- DE CASSO y otros. **Diccionario de derecho privado**. 2t; (s.l.i) (s.e.), (s.f.). 3739 pàgs.
- DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Gráficos González, 1964. 275 pàgs.
- ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. 2vols.; Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1959. 250 pàgs.
- FARFÀN GONZALEZ, Oscar Manolo. **Estudio de la relación de la legislación agraria y el régimen de tenencia de la tierra en Guatemala**. Guatemala: (s.e.), noviembre de 1974. 86 pàgs.
- FLORES JUÀREZ, Juan Francisco. **Los Derechos Reales en nuestra legislación**. 2ª Ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2002. 244 pàgs.
- GUZMAN BOCKER Carlos y Herbert Jean-Loup. **Guatemala: una interpretación histórico-social**. DF. México: (s.e.), 1970. 100 pàgs.
- LÒPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del derecho**. 2t, Guatemala: (s.e.), (s.f.). 306 pàgs.
- MELGAR ROJAS, Gloria Evangelina. **Reforma registral**. Ponencias del XVI congreso jurídico guatemalteco. Publicación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- MELVILLA, Thomasy Marjorie. **Tierra y poder en Guatemala**. San José, Costa Rica: Ed. Universitaria centroamericana EDUCA litografía trejos, 1975. 70 pàgs.
- MENDIZABAL PREM, Ana Beatriz. **Aspectos fundamentales sobre el régimen de tenencia de la tierra en Guatemala, estudio histórico 1931-1954**. Guatemala, Guatemala: (s.e.) ,1975. 93 pàgs.



MORFIN MANSILLA, Gladys. **El rol del notario en la solución de la problemática de tenencia de la tierra, como consecuencia de la implementación de los acuerdos de paz.** Ponencias del XVI Congreso Jurídico Guatemalteco. Publicación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala. 9 pàgs.

OTS CAPDEQUI J. M. **El Estado español en las indias.** Fondo de cultura económica. 4ª. Ed.; D. F., México: (s.e.), 1965. 65 pàgs.

PAREDES MOREIRA, José Luis. **Reforma agraria,** Una experiencia en Guatemala, Imprenta Universitaria, USAC, 1963. 40 pàgs.

PIUG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil.** 2t, Madrid. Ed. Revista de derecho privado, 1957. 450 pàgs.

PNUD, **La Usucapión.** Maga/ Protierra. Guatemala: 1997. 25 pàgs.

Revista de la facultad de ciencias jurídicas y sociales de Guatemala. **444 años de la legislación agraria 1513-1957,** época VI. Enero-diciembre de 1960. Guatemala: Imprenta Universitaria, 1960. 10 pàgs.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 2t, D.F., México: Ed. Antigua Librería Robredo, 1959. 300 pàgs.

VALIENTE Noailles. **Derechos reales.** Buenos Aires: Ed. Roque Desalma, 1958. 236 pàgs.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español.** Valladolid, España: Ed. Talleres Tipográficos Cuesta, 1932. 430 pàgs.

### **Legislación:**

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

**Acuerdo para el reasentamiento de las comunidades desarraigadas por el Conflicto Armado.** Oslo Noruega, 1994.

**Acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas.** México D. F. 1995.

**Acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.** México, D. F. 1996.

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto número 106, 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la



República de Guatemala, Decreto 107, 1964.

**Ley de lo Contencioso Administrativo.** Decreto 119-96 del Congreso de la República de Guatemala. 1996.

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

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

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