

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, flanked by two figures. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin text "UNIVERSITAS CAROLINA ACAD. COACTEMALENSIS INTER CETERA SCIBIS CONSPICUA".

**LAS RAZONES JURÍDICAS Y SOCIALES POR LAS CUALES SE DEBE TRAMITAR
ANTE LOS OFICIOS DE UN NOTARIO EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL LA
TITULACIÓN SUPLETORIA CON AUTORIZACIÓN DEL JUEZ DE PRIMERA
INSTANCIA DEL RAMO CIVIL COMO ÚLTIMA DILIGENCIA DENTRO DEL
EXPEDIENTE**

ADÁN JOSUÉ FIGUEROA CHACÓN

GUATEMALA, JUNIO DE 2010

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

**LAS RAZONES JURÍDICAS Y SOCIALES POR LAS CUALES SE DEBE TRAMITAR
ANTE LOS OFICIOS DE UN NOTARIO EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL LA
TITULACIÓN SUPLETORIA CON AUTORIZACIÓN DEL JUEZ DE PRIMERA
INSTANCIA DEL RAMO CIVIL COMO ÚLTIMA DILIGENCIA DENTRO DEL
EXPEDIENTE.**



LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, junio de 2010.

**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. Luís Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Luís Gustavo Ciraiz Estrada
VOCAL V:	Br. Mario Estuardo León Alegría
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Dixon Díaz Mendoza
Vocal:	Lic.	Mario Rene Vásquez Monzón
Secretario:	Lic.	Otto Marroquín Guerra

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Artemio Rodolfo Tancher Mérida
Vocal:	Licda.	Elda Nardy Estrada
Secretario:	Lic.	Carlos Alberto Godoy

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

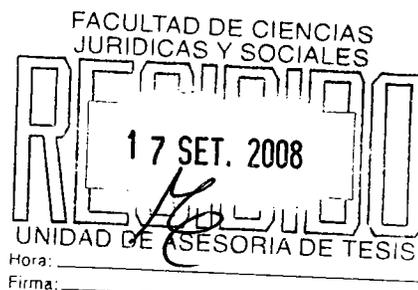
Licenciado MOISES RAUL DE LEON CATALAN.
6ta. Calle 4 – 17 zona 1 Edificio Tikal oficina 514
TEL. 22510365-40012909



Guatemala, 17 de septiembre de 2008

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.

Licenciado Castro Monroy:



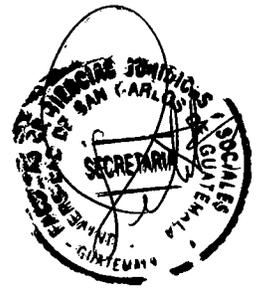
Como asesor de tesis del Bachiller: Adán Josué Figueroa Chacón; en la elaboración del trabajo titulado: **“LAS RAZONES JURÍDICAS Y SOCIALES POR LAS CUALES SE DEBE TRAMITAR ANTE LOS OFICIOS DE UN NOTARIO EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL LA TITULACIÓN SUPLETORIA CON AUTORIZACIÓN DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL COMO ÚLTIMA DILIGENCIA DENTRO DEL EXPEDIENTE”**, me complace manifestarle que dicho trabajo contiene:

Cinco capítulos, en el primero, se explica el ámbito del derecho en general; en el segundo, se aborda el derecho de posesión; el tercero trata los efectos jurídicos de la titulación supletoria en la legislación vigente; en el cuarto, se enmarca la titulación supletoria; y el quinto capítulo, contiene la propuesta y fundamento de la tramitación de la titulación supletoria en sede notarial.

En cuanto al método científico utilizado por el sustentante es el deductivo e inductivo, la observación y experimentación de conductas humanas de las etnias indígena y ladina en relación a la forma de resolver los conflictos que surgen en las mismas, por la posesión, uso, dominio de bienes inmuebles que carecen de inscripción en el registro respectivo.

El enfoque que presenta la investigación es novedoso, por la misma necesidad que surge de tener un título que acredite la propiedad de bienes inmuebles de quienes por cuestiones numerosas no lo poseen, aporte que vendría a fortalecer la legalidad y el Estado constitucional de derecho en el país, debido a que la legislación ordinaria vigente, se aplica a casos concretos en la práctica social y jurisdiccional.

Durante todas las etapas del proceso de investigación científica he asesorado personalmente al sustentante, quien ha aplicado los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática esbozada; con lo cual comprueba la hipótesis planteada conforme a la proyección científica de la investigación, la cual contiene conclusiones, recomendaciones y bibliografía.



Licenciado MOISES RAUL DE LEON CATALAN.
6ta. Calle 4 – 17 zona 1, Edificio "Tikal", Oficina Torre Norte 514.
Ciudad de Guatemala
Teléfonos: 22510365-40012909

El trabajo de tesis en cuestión, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos requeridos por la normativa respectiva, es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto que el mismo pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Licenciado MOISES RAUL DE LEON CATALAN.
Abogado y Notario
Colegiado 6380

Lic. Moises Raul de Leon Catalan
Abogado y Notario



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, dieciséis de abril de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) SERGIO ANTONIO AGUILAR MARTÍNEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante ADÁN JOSUÉ FIGUEROA CHACÓN, Intitulado: "LAS RAZONES JURÍDICAS Y SOCIALES POR LAS CUALES SE DEBE TRAMITAR ANTE LOS OFICIOS DE UN NOTARIO EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL LA TITULACIÓN SUPLETORIA CON AUTORIZACIÓN DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL COMO ULTIMA DILIGENCIA DENTRO DEL EXPEDIENTE".

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, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/sllh

Licenciado Sergio Antonio Aguilar Martínez.
11 calle "A" 22-21. Zona 11 Residencial San Jorge
TEL. 24737353



Guatemala, 20 de julio de 2009

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.



Licenciado Castro Monroy:

De acuerdo con el nombramiento de fecha dieciséis de abril de dos mil nueve, emitido por esa jefatura, en el que se dispone, designarme como Revisor del trabajo de tesis realizado por el bachiller Adán Josué Figueroa Chacón, titulado: **"LAS RAZONES JURÍDICAS Y SOCIALES POR LAS CUALES SE DEBE TRAMITAR ANTE LOS OFICIOS DE UN NOTARIO EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL LA TITULACIÓN SUPLETORIA CON AUTORIZACIÓN DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL COMO ÚLTIMA DILIGENCIA DENTRO DEL EXPEDIENTE"**, me es grato manifestar que:

En Consecuencia de la revisión practicada se establece que el trabajo relacionado es de gran importancia para consulta y orientación, contribuyendo de forma técnica y científica a los estudiosos de los procedimientos notariales. Y además de suma importancia al tratar lo relativo de titular supletoriamente en una vía más rápida y descargando el volumen de trabajo que los Juzgados de Primera Instancia Civil mantienen.

El método científico utilizado por el bachiller fueron el deductivo e inductivo, tanto como técnicas de investigación que fueron de carácter documental, bibliográfico, consultas jurídicas doctrinarias de derecho comparado, así también el de estadística, con una redacción clara, práctica de fácil comprensión para el lector. Asimismo se utilizó bibliografía nacional y extranjera.

La presente tesis se compone de cinco capítulos, de los cuales el primero explica el ámbito del derecho en general; el segundo, aborda el derecho de posesión; el tercero trata los efectos jurídicos de la titulación supletoria en la legislación vigente; el cuarto, enmarca la titulación supletoria; y el quinto capítulo, contiene la propuesta y fundamento de la tramitación de la titulación supletoria en sede notarial.



Licenciado Sergio Antonio Aguilar Martínez.
11 calle "A" 22-21. Zona 11 Residencial San Jorge
TEL. 24737353

Contiene también las respectivas conclusiones, recomendaciones y bibliografía.

He asesorado personalmente al sustente durante todas las etapas del proceso de investigación científica, quien ha aplicado los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática esbozada; con lo cual comprueba la hipótesis planteada conforme a la proyección científica de la investigación.

El trabajo de tesis en cuestión, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos requeridos por la normativa respectiva, es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto que el mismo pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

Licenciado Sergio Antonio Aguilar Martínez.
Abogado y Notario
Colegiado numero 1998

SERGIO ANTONIO AGUILAR MARTINEZ
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, C. A.



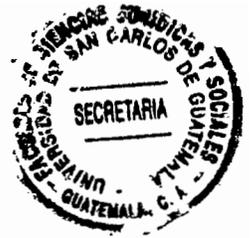
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, nueve de octubre del año dos mil nueve.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante ADÁN JOSUÉ FIGUEROA CHACÓN, Titulado LAS RAZONES JURÍDICAS Y SOCIALES POR LAS CUALES SE DEBE TRAMITAR ANTE LOS OFICIOS DE UN NOTARIO EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL LA TITULACIÓN SUPLETORIA CON AUTORIZACIÓN DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL COMO ÚLTIMA DILIGENCIA DENTRO DEL EXPEDIENTE. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/slh.





DEDICATORIA

- A Dios:** Por dame la fortaleza y sabiduría para la culminación de mi carrera profesional.
- A mi esposa:** Me has robado el corazón, con una sola mirada. Con todo mi amor.
- A mis hijos:** Para que éste éxito sea un ejemplo a seguir
- A mis Ahijados:** Con gran cariño.
- A mis padres:** Por sus consejos y ayuda.
- A mis hermanos:** Especialmente a Sandra, Que Dios la bendiga siempre.
- A mis suegros:** Por su incondicional apoyo y paciencia.
- A mis cuñados:** Especialmente, Karyn, Abel y Kandy con cariño sincero.
- A mis tíos:** José, Ramiro, tía Yony , tía Anabela y Cristian; por ser tan especiales.
- A:** Mama Paty, Silvita, Esther, Cesar, Gilma, Juan, Yoly, Otto y Sheily; con mucho cariño.
- A mis amigos:** Pedro Serrano, Vinicio Méndez, Lic. Luís Guevara, Josué Alarcón, Wen-Ching Chem y Ramón Reyes. Por su amistad e incondicional apoyo.
- A:** Lic. Estuardo Gálvez, Lic. Gustavo Bonilla, Lic. Sergio Aguilar, Lic. Moisés de León, Lic. José Soto, Lic. Artemio Tanchez, Licda. Sonia Corzo, Lic. Víctor Monterroso; Con gran aprecio y agradecimiento.

**A mis
compañeros:**

César Toledo, César Herrera, Omar Cifuentes, Edwin López, Lic. Marvin López, Luís Camey y Jorge Cortez. De quienes tengo muchos recuerdos de nuestra vida estudiantil en las aulas universitarias.

A:

Primera Comunidad Neocatecumenal de la Parroquia Nuestra Sra. Virgen de Guadalupe de Los Planes, Villa Nueva, especialmente a los presbíteros Venancio, Antonio, German y Juan Ramón, por sus sabios consejos.

A:

Jorge Marroquin, Alma, Raúl, Lorena, Juan, Francisca, José Manuel y Nieves; por ser enviados del Señor a mi vida.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, a quien doy mi agradecimiento por darme la oportunidad de forjarme dentro de sus aulas y por sentirme orgulloso de pertenecer a tan gloriosa casa de estudios

ÍNDICE



Introducción.....

CAPÍTULO I

1. El ámbito del derecho en general.....	1
1.1. El derecho	1
1.2. Definición del derecho.....	5
1.3. Características esenciales que integran el derecho	7
1.4. Ramas del derecho	9
1.5. Derecho civil y derecho notarial	14

CAPÍTULO II

2. El derecho de posesión	19
2.1. Conceptos doctrinarios.....	19
2.2. Concepto legal	20
2.3. Elementos de la posesión	22
2.4. Clases de posesión	24
2.5. Efectos de la posesión	26
2.6. Presupuestos indispensables para que la posesión pueda adquirirse por usucapión.....	28
2.7. Presunción de buena fe.....	31
2.8. Excepción a la posesión de buena fe.....	31

CAPÍTULO III

3. Efectos jurídicos de la titulación supletoria en la legislación vigente.....	35
3.1. Efectos jurídicos del trámite de titulación supletoria	35
3.2. Efectos civiles.....	35
3.3. Efectos registrales.....	39
3.4. Efectos con relación a los verdaderos propietarios	43
3.5. Efectos procesales	44



CAPÍTULO IV

4. Titulación Supletoria	49
4.1. Titular.....	49
4.2. Título	50
4.3. Título inscribible	52
4.4. Definición de titulación supletoria.....	53
4.5. Objeto de la titulación supletoria.....	54
4.6. Importancia del registro de la propiedad en la titulación supletoria.....	55
4.7. Procedencia de la titulación supletoria de bienes inmuebles	57
4.8. Procedimiento de titulación supletoria de bienes inmuebles.....	58
4.9. Trámite de la titulación supletoria de bienes inmuebles.....	59

CAPÍTULO V

5. Tramitación de la titulación supletoria en sede notarial	77
5.1. Fundamento de la tramitación de la titulación supletoria en sede notarial	79
5.2. La jurisdicción voluntaria.....	81
5.3. Principios de la jurisdicción voluntaria	83
5.4. Ventajas de tramitación de la titulación supletoria en sede notarial.....	86
5.5. Función del notario en la tramitación de la titulación supletoria	91
5.6. Propuesta del trámite de la titulación supletoria en sede notarial	93
5.7. Titulación supletoria de bienes inmuebles del estado, sus entidades descentralizadas autónomas.....	99
5.8. Trámite de la titulación supletoria de bienes inmuebles del Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas	100
5.9. Requerimientos para la titulación de bienes inmuebles del Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas.....	101
CONCLUSIONES	117
RECOMENDACIONES.....	119
BIBLIOGRAFÍA.....	121

INTRODUCCIÓN



La presente investigación trata acerca de la necesidad que existe de tramitar ante los oficios de un notario en la vía extrajudicial la titulación supletoria de bienes inmuebles. Siendo éstas razones Jurídicas y Sociales. Contando siempre con autorización del Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, como última diligencia dentro del expediente. Se realizó un análisis jurídico sobre la titulación supletoria y del tiempo en que ésta después de pasar todos los requisitos exigidos por la ley, se encuentra lista para tomar su función, como lo es de dotar al poseedor de un bien inmueble no inscrito en el Registro General de la Propiedad, de un título de dominio.

En función de lo anterior, se considero, tratar en este trabajo resumidamente, la manera en que la posesión que se ha dado clandestinamente, pero de una forma pacífica, constante, de buena fe y pública, en la cual se ha mantenido una relación o estado de hecho, toda vez que según nuestra legislación no se lleve o se cumpla con el requisito de materializar su inscripción mediante las diligencias voluntarias de titulación supletoria, y que puedan hacerse de una manera dinámica.

Dichos mecanismos persiguen el fin de que la Ley ampare a los sujetos que por una u otra circunstancia ven limitado su ejercicio del derecho de propiedad y se inmovilizan en un estado previo a éste. Estado que sin duda no garantiza plenamente los derechos que como consecuencia de la propiedad nacen.

No existe ninguna complicación cuando el derecho de propiedad emana libremente, sin restricciones, pero qué sucede cuando se presentan vicisitudes a su ejercicio, ya sean de orden físico o legal. Entonces se plantea el siguiente problema: ¿Existe verdaderamente un medio de defensa que ampare la posesión de las personas que carecen de título de propiedad y que a su vez garantice y sancione su ejercicio evitando el desamparo legal de los poseedores?, de existir éste medio, ¿Qué tramite y efectos jurídicos produce? ¿Qué efectos debería de producir?, sin duda alguna, serias interrogantes que cimientan el objeto del presente trabajo de tesis.



La presente investigación consta de cinco capítulos: El capítulo primero, relativo al derecho en general; en el capítulo segundo, se trata lo relacionado con el derecho de posesión, conceptos doctrinarios, elementos, efectos; el capítulo tercero, trata esencialmente sobre lo relativo a los efectos jurídicos de la titulación supletoria en la legislación vigente; en el capítulo cuarto, se desarrollan conceptos fundamentales sobre la titulación supletoria, importancia, procedencia, su procedimiento y trámite; en el capítulo quinto, se desarrolla lo relativo a la tramitación en sede notarial de la titulación supletoria, su fundamento, jurisdicción voluntaria, ventajas, función, y propuesta de la tramitación de titulación supletoria en sede notarial.

Todos los aspectos relacionados en el presente trabajo de tesis, pretenden orientar en la medida de lo posible, a los estudiantes y profesionales del derecho; ya que el problema de posesión de la tierra cuando se carece de título de propiedad, no es un problema exclusivo del país, sino, ha sido por excelencia, estudio y objeto de investigación.

Los métodos utilizados fueron el inductivo y deductivo, así como el análisis y la síntesis.



CAPÍTULO I

1. El ámbito del derecho en general

1.1. El derecho

Toda persona, tiene una idea del concepto encerrado en el término derecho, ello tiene su origen en la conducta de todo ser humano dentro de una sociedad determinada, y ésta conducta, instintivamente, va a defender y exigir todos los derechos otorgados a su persona, sea por mandato legal o no.

La sociedad a consecuencia de su desarrollo, como producto de la lucha antagónica, se encuentra en constante cambio social, moral y jurídico, y por lo mismo, se puede definir a la sociedad como, “un organismo vivo, en constante desarrollo, y no como algo mecánico en el cual se permite toda clase de combinaciones arbitrarias de elementos sociales o jurídicos”¹.

La sociedad, es un hecho natural y necesario para el ser humano, y a este respecto, en palabras aristotélicas, se afirma la urgencia del ser humano para pertenecer a una sociedad, y si se diere el caso, y el hombre no pudiese vivir en sociedad o no necesita nada debido a su propia suficiencia, no es miembro de la ciudad, sino una bestia o un dios.

¹ López Mayorga, Leonel Armando, *Introducción al estudio del derecho*, pág. 14



nada debido a su propia suficiencia, no es miembro de la ciudad, sino una bestia, un dios.

Ahora bien, entendiendo el concepto de sociedad y la necesidad del hombre de pertenecer a ella, el derecho se convierte en un sistema de ordenamiento de esa sociedad, y no se puede considerar como un mecanismo para únicamente exigir o defender lo inherente a cada persona, lleva aparejado el cumplimiento de determinadas obligaciones o conductas, y de no hacerse efectivas dichas obligaciones o conductas, se rompe la armonía o el equilibrio perseguido por el derecho.

Ese equilibrio pretendido por el derecho, busca mantener en un ámbito de armonía social y jurídico, todas las diversas relaciones generadas entre las personas establecidas o asentadas en una sociedad determinada.

Llegar a definir el concepto derecho resulta bastante complicado, en virtud de la diversidad de criterios o puntos de vista existentes en la doctrina, y atendiendo a esa diversidad, es prudente tratar de definir el concepto derecho, analizando la forma de su división en general y comprender cada una de las características esenciales del mismo, entonces, el derecho, visto desde un sentido amplio y general, esta conformado por dos grandes perspectivas o ramas, la primera es el derecho subjetivo y la segunda el derecho objetivo.

El derecho subjetivo, lo define el autor guatemalteco Santiago López Aguilar, citado por López Mayorga como "La facultad de la cual inviste el derecho objetivo a un sujeto



para actuar en determinada forma o abstenerse de exigir el cumplimiento del deber de otro sujeto del derecho.”²

La definición citada, marca la orientación del derecho subjetivo en función de la potestad otorgada a toda persona para exigir o abstenerse de ejecutar determinados actos, con el fin de obtener así, la satisfacción de sus intereses o pretensiones particulares.

López Mayorga define el derecho objetivo como “El conjunto de normas que constituyen un ordenamiento o sistema jurídico que a la vez que confiere facultades impone obligaciones.”³

Con la definición precedente, se determina la capacidad de toda sociedad para poder elegir un ordenamiento o sistema jurídico rector, capaz de permitirle, gozar de un equilibrio social y jurídico, en sus distintos ámbitos de aplicabilidad, verbigracia, en el sistema jurídico guatemalteco contamos con diversidad de ramas del derecho, tales como el derecho civil, penal, de familia, laboral, etc.

El derecho objetivo, como ordenamiento jurídico de una sociedad, se divide en dos grandes clases de normas, las normas de derecho sustantivo o material y las normas de derecho adjetivo, procesal o instrumental.

² López Mayorga, Leonel Armando, **Introducción al estudio del derecho**, pág. 77.

³ **Ibid.**, pág. 76.



Las normas sustantivas o materiales, son el conjunto de normas y disposiciones de carácter legal, reguladoras de los derechos y obligaciones de las personas y en caso de incumplimiento de las mismas, se pueden hacer efectivas mediante las normas de derecho adjetivo.

El derecho adjetivo, procesal o instrumental, es impuesto por el Estado, y es definido como "el conjunto de normas jurídicas rectoras de los procedimientos o en su caso de los procesos a seguir ante los órganos jurisdiccionales competentes para hacer efectivo el derecho sustantivo incumplido"⁴.

El derecho procesal, como un ordenamiento jurídico eficaz, necesita como condición sine qua non, la existencia previa de un derecho sustantivo, pues sin este, el derecho procesal no puede aplicarse.

Lo anterior, es el resultado de la existencia de normas de derecho sustantivo carentes de normas procesales, lo cual obliga a la aplicación de la normativa procesal por supletoriedad; caso contrario, el derecho procesal no puede existir o ser aplicado, si no existe una norma sustantiva concediéndole vida jurídica.

Al esbozar el derecho de una forma tan general como se ha hecho, se puede puntualizar y decir: "Todo ser humano, goza del derecho a exigir o defender sus intereses, esto como consecuencia de ese derecho subjetivo inherente a su persona, y

⁴ *Ibíd.*, pág. 96.



también en el mismo sentido, todo ser humano está obligado a cumplir con las disposiciones jurídicas elegidas por la sociedad, como un sistema protector del delicado ámbito de relaciones jurídico personales, y a la vez como un sistema armonizador en su quehacer social cotidiano”⁵.

En consecuencia con lo anterior, el equilibrio armónico de un sistema jurídico, rige a una sociedad determinada, y toma como punto de partida, las normas de carácter sustantivo o material, las cuales le dan vida a las normas adjetivas, procesales o instrumentales para su aplicabilidad en cada caso en particular.

1.2. Definición de derecho

Habiendo tratado lo relativo al derecho en forma general, es atinente definir en sentido técnico y jurídico, el concepto de derecho, y poder de esta manera ir comprendiendo en forma clara y precisa cada una de las características esenciales del mismo, tomando en cuenta su origen y etimología, y en ese sentido, etimológicamente, la palabra derecho, proviene del vocablo latino *directum*, traducido como recto, sin desviación para un lado o para otro, es todo lo apegado a la regla, a lo dispuesto por la Ley, y del vocablo *dirigere*, traducido como conducir, regir o gobernar.

⁵ *Ibíd.*, pág. 89



En cuanto al origen del derecho, la teoría predominante en ese aspecto es la materialista, señalando esta tesis, como punto de origen del derecho y del Estado la aparición de la propiedad privada y la división de la sociedad en clases antagónicas.

Según la doctrina, son incontables las definiciones del concepto derecho, pues cada autor tiene un enfoque diferente; entre las principales definiciones del derecho se pueden mencionar las siguientes:

“Conjunto de reglas de conducta cuyo cumplimiento es obligatorio y cuya observancia puede ser impuesta coactivamente por la autoridad legítima.”⁶

Edgar Bodenheimer, citado por López Permouth, lo sitúa como “Un termino medio entre la anarquía y el despotismo.”⁷

La cita anterior, a pesar de su poca extensión, encierra conceptos amplios, pues al referirse a la anarquía, se infiere la falta de gobierno en una sociedad, existiendo únicamente un desorden o confusión originada por la falta o debilidad de la autoridad pública, y por el otro extremo, esta el despotismo, sinónimo de tiranía, traducida como un poder absoluto, no sujeto a ley alguna, y como punto intermedio entre ambos concepto se encuentra el derecho, y cuya función es ser el medio nivelador o equilibrante entre el desorden y el abuso de poder.

⁶ Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 226.

⁷ López Permouth, Luis Cesar, **De la justicia a la ley**, pág. 6.



Otra definición es “Conjunto de normas jurídicas imperoatributivas, impuestas por el Estado, que regulan la conducta externa del hombre en sociedad y que de no cumplirse con sus mandatos puede hacerse efectivo su cumplimiento por la fuerza.”⁸

Con las definiciones citadas, se puede establecer sobre el derecho, y decir en un amplio espectro, el derecho, como sistema regulador y rector de una sociedad, limita los actos de las personas con el objetivo de crear una convivencia social, pacífica y justa para cada uno de sus integrantes.

1.3. Características esenciales que integran el derecho

Al tocar el tema de las características esenciales del derecho, nos estamos refiriendo a aquellos rasgos imprescindibles y de presencia absoluta en lo que se considera derecho, y ello a consecuencia de convertirse en los puntos medulares del derecho, particularizando así, al derecho como un sistema jurídico de convivencia social.

Se establece dentro de esas características esenciales, la heteronomía, la bilateralidad, la exterioridad y por último pero no menos importante, la coerción.

El derecho es heterónimo, en virtud de ser el Estado, en uso legítimo del *Ius Imperium*, el único facultado para imponer a la sociedad las leyes necesarias para regular la conducta de sus habitantes.

⁸ López Mayorga, *Ob. Cit.*; pág. 75.



La bilateralidad, se refiere a la doble vía o doble sentido de las normas del derecho, en virtud de ser normas imperoatributivas, es decir confieren a los sujetos de una determinada sociedad derechos, pero también a estos mismos sujetos, les impone un cúmulo igual de obligaciones o deberes de cumplimiento obligatorio.

En cuanto a la característica esencial de exterioridad, el derecho solo regula aquellas conductas o relaciones físicamente palpables, materializadas o en términos jurídicos, las acciones, actos o hechos consumadas, regulando esta característica, los efectos positivos o negativos producidos o causados, dando como resultado dichos actos, algún efecto en el mundo exterior.

Luis Recansens Siches, citado por López Mayorga, al referirse a la característica coercitiva del derecho, establece: "Donde no sea posible, a tenor de lo dispuesto por el orden jurídico, el imponer una coacción inexorable al sujeto, entonces es evidente que éste, no tiene un deber jurídico."⁹

La cita anterior, sirve de punto de referencia para establecer dentro del concepto amplio del derecho, su esencia coercible, dicho de otra manera, la persona señalada de incumplir con las disposiciones legales preestablecidas dentro de una determinada sociedad, incumplimiento bien sea por acción u omisión, será obligada mediante diferentes mecanismos legales al cumplimiento de lo dispuesto por la Ley.

⁹ *Ibíd*, pág. 74.



Conociendo las características esenciales del derecho, su etimología y su origen, es factible definirlo como, el conjunto de normas jurídicas de carácter bilateral, impuestas por la heteronomía ejercida por el Estado, y cuya función primordial es regular la conducta externa del hombre en sociedad y hacer efectivo aun por la fuerza el cumplimiento de los mandatos legales establecidos.

1.4. Ramas del derecho

El derecho, en su conjunto, para ser efectivo y cumplir en forma exacta el objeto fundamental para el cual fue creado, ha sido dividido en dos ramas, una rama se encarga de regular las relaciones jurídicas nacidas entre los particulares, y se conoce a esta rama como derecho privado, y la otra cuyo objeto es regular las relaciones jurídicas emergentes entre los particulares y el Estado, llamada esta rama como derecho público.

El derecho privado, se define como el conjunto de normas jurídicas reguladoras de las relaciones surgidas entre los particulares, al momento de crear, modificar o extinguir alguna obligación como resultado de un acto o negocio jurídico.

La rama del derecho privado, esta integrada por el derecho civil, el derecho mercantil, derecho de familia, derecho internacional privado y por el derecho notarial, como fuentes principales, este último, ubica tanto el ámbito privado como publico, en virtud



de actuar solamente en los asuntos donde los interesados requieren su presencia en forma voluntaria o resuelve las litis ya iniciadas en forma no litigiosa.

En cuanto al derecho público, se define “como el conjunto de normas encargadas de regular la diversidad de relaciones jurídicas nacidas entre los particulares”¹⁰.

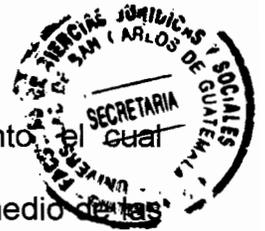
El Estado, esta conformado por el derecho penal, administrativo, constitucional, procesal, de trabajo, agrario e internacional publico.

El derecho en general, se relaciona con otras ciencias, en este sentido, el desarrollo de instrumentos de trabajo, tanto materiales como intelectuales, han permitido al hombre alcanzar inimaginables logros en las distintas actividades realizadas por él, dentro de estas actividades se puede contar con la ciencia, el arte, el deporte, la tecnología, etc.

Para la presente tesis, es necesario destacar el significado de ciencia y su relación con cada una de ellas, para lograr obtener una mejor visión y comprensión del verdadero valor y significado del derecho como ciencia.

El término ciencia, proviene del sustantivo *scientia* y del verbo *sciere*, ambos términos traducidos significan saber.

¹⁰ *Ibíd*, pág. 91.



Entonces se define el término ciencia, “como un modo de conocimiento que pretende formular leyes, mediante lenguajes rigurosos y apropiados, por medio de las cuales se rigen los fenómenos”¹¹.

El derecho, visto como ciencia, tiene por objeto, formular las leyes que se desarrollan en un sistema jurídico rector de una sociedad, leyes consideradas en particular por ser creadas en atención a los distintos momentos sociales, económicos o jurídicos por los cuales atraviesa dicha sociedad.

Las principales ciencias que se vinculan con el derecho de una u otra forma, son: la filosofía, la sociología, la economía, la ciencia política y la historia.

La filosofía, es la ciencia que estudia o investiga por medio de la razón, los principios universales de todas las cosas, las causas primeras, mas allá de las cuales no puede remontarse la inteligencia humana.

Las causas segundas, o las razones más próximas de los actos y de las cosas, constituyen en cambio, el objeto propio o formal de las diferentes ciencias, las cuales están sometidas a la filosofía para poder determinar sus principios.

¹¹ **Ibíd**, pág. 133.



Una definición doctrinaria sencilla de filosofía, sería, "la filosofía es la ciencia encargada del estudio de las leyes más generales del desarrollo de la naturaleza, la sociedad y el pensamiento"¹².

La filosofía contiene las leyes mas generales del desarrollo de la naturaleza, la sociedad y el pensamiento, valora cada sistema o norma, determina el fundamento de su obligatoriedad y expone los ideales y fines a tomar en cuenta en situaciones específicas; ahora, el derecho por su parte, visto como ciencia, se ocupa únicamente del estudio del derecho positivo, es decir, las normas jurídicas vigentes, y poder extraer de ese estudio, nociones generales suficientes para poder generar o elaborar teorías, conceptos y construcciones jurídicas.

El derecho nunca va más allá del derecho positivo regulador de una sociedad, y por lo expuesto con anterioridad, es la forma de confirmar a la relación existente entre el derecho y la filosofía.

El derecho se vincula con la sociología. Se entiende por sociología en sentido lato, a la ciencia encargada de estudiar las condiciones de existencia y desenvolvimiento de las sociedades humanas.

¹² **Ibíd**, pág. 134.



Existe también la denominada sociología del derecho, disciplina consistente en el estudio y análisis de las relaciones existentes entre el orden jurídico preestablecido y la vida social, considera al derecho como un factor de convivencia social.

La relación entre sociología y derecho, se puede entender como la consecuencia de ser el derecho en gran parte, un producto de la vida social, pues es en cierto modo el marco dentro del cual se desarrolla la conducta de los hombres en sus recíprocas relaciones.

La economía, es otra de las ciencias que se relacionan con el derecho, y su importancia estriba en el factor de ser ésta, el centro de actividad de toda sociedad, tanto a nivel interno como externo, y su auge permite hablar de economía mundial e inclusive de globalización económica, ejemplo de esto último es el tratado de libre comercio, y del cual Guatemala es parte activa.

La economía, como base social, es el sustento de todo el quehacer humano, y el derecho, como parte de la superestructura jurídico político, es el reflejo de esas relaciones sociales originadas en la base misma.

En tal sentido, el derecho, siempre responderá a los intereses económicos de la clase dominante como propietarios de los medios de producción.



La ciencia política se encuentra indisolublemente ligada con el derecho, no obstante su autonomía como ciencia, pues desde sus inicios se consideraron como una sola.

La ciencia política, es el estudio de la lucha por el poder, esa lucha se produce en el seno de la sociedad y esta vinculada con el derecho debido a su característica de ser el medio por el cual la clase dominante manifiesta su poder en la lucha para mantenerse hegemonía, mientras la clase dominada lucha por alcanzar ese poder sin el apoyo del derecho.

Por último, la historia, tiene relación con el derecho, pues esta se constituye en un fiel testigo de las variadas formas de explotación social, donde se ha utilizado al derecho como el instrumento para el ejercicio y detentación del poder por parte de las clases dominantes en las diferentes etapas del desarrollo social.

La historia, es el conocimiento e interpretación del pasado forjado por el hombre en su actividad social, ese conocimiento, permite analizar los errores cometidos y procurar enmendarlos en el futuro, siempre apegado a las disposiciones legales vigentes a la época de su aplicación.

1.5 Derecho civil y derecho notarial

Para la comprensión del tema abordado en la presente investigación, resulta



imperativo puntualizar en términos sencillos la definición de derecho civil, el cual puede definir de conformidad con la doctrina de la siguiente manera:

“Es aquel derecho donde se regulan los requisitos generales de los actos jurídicos y privados, la organización de la familia y de la propiedad privada.”¹³

De Diego, citado por Alfonso Brañas, lo define como “El conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y mas generales de la vida en que el hombre se manifiesta como tal sujeto de derecho, y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia dentro del concierto social.”¹⁴

Como se puede evidenciar de las dos definiciones anteriores, es complicado poder definir en pocas palabras el amplio contenido del derecho civil, esta complicación en nuestro medio ha sido resuelto en una forma sencilla, atendiendo al ingenio de nuestros juristas, quienes lo definen en función del contenido de nuestro actual Código Civil, dicha definición, aceptada en nuestro medio, define al derecho civil, como un conjunto de normas jurídicas, principios y doctrinas, reguladoras de las relaciones surgidas entre las personas y la familia, la propiedad y demás derechos reales, así como lo relativo a la sucesión hereditaria, el registro de la propiedad y el derecho de obligaciones.

¹³ Ossorio, Manuel, **Ob. Cit**; pág. 231

¹⁴ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 7.



En cuanto al derecho notarial, se puede afirmar, que es la rama del derecho que encuentra ubicada en el punto medio de las relaciones jurídicas tanto entre los particulares, como sujetos activos del derecho privado, como entre las relaciones estatales entre si, como sujetos activos del derecho público, y de las relaciones jurídicas entre ambos grupos.

Por lo último expuesto, también se afirma que el derecho notarial, es un derecho no contencioso, un derecho en donde la litis no tiene ámbito de ejercicio, y esto en función de que las relaciones que regula el derecho notarial, se basan en la voluntad de las partes, en los acuerdos que toman las partes y que satisfacen sus pretensiones y que lógicamente no perjudican a terceros, por todo ello, se dice que el derecho notarial actúa en la fase normal del derecho.

Entonces, el derecho notarial, en atención a lo anterior y a la doctrina aceptada en nuestro medio, se puede definir como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas, que regulan la organización del notario, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

En resumen, para el presente trabajo de grado, es importante determinar lo atinente al ámbito de acción del derecho civil y derecho notarial, ello en consecuencia de que la titulación supletoria esta regulada por su ley especifica, pero tiene que tomarse en cuenta los preceptos legales del Código Civil y del Código Procesal Civil y Mercantil, que marcan aspectos esenciales de derecho sustantivo y adjetivo.



Como la pretensión del presente trabajo es ilustrar de una manera técnica, la posibilidad de que el trámite de la titulación supletoria se puede llevar ante los oficios de un notario, que como funcionario público tiene la investidura legal para poder ordenar y resolver en definitiva algunos asuntos sometidos a su conocimiento, dándoles con esa investidura legal la certeza jurídica que los interesados buscan obtener en sus distintos actos jurídicos realizados.



CAPÍTULO II



2. El derecho de posesión

2.1. Conceptos doctrinarios

“La posesión se define como una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno”.¹⁵

La posesión es una relación o estado de hecho, toda vez según nuestra legislación no se lleve o se cumpla con el requisito de materializar su inscripción mediante las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

No prejuzga sobre una calificación jurídica, ni determina si ese estado de hecho se funda en un derecho, si puede llegar a ser un derecho, o si engendra consecuencias jurídicas; el punto de partida debe ser: el que dan los sentidos, el que da la observación directa, para comprobar un simple estado de hecho, es decir, un contacto material del hombre con la cosa.

¹⁵ Eddy Giovanni Orellana Donis, *Derecho Civil Sustantivo I y II*, pàg. 248



El concepto romano del derecho de posesión, tradicionalmente fue considerado como una relación o estado de hecho que permitía ejercer un poder físico exclusivo, para ejecutar actos materiales sobre una cosa, también consideró una distinción fundamental entre la posesión de la cosa y la cuasi posesión de los derechos.

Los romanos solo admitieron como verdadera posesión la de las cosas.

En cuanto a los derechos, decían que el goce de los mismos, para ostentar como titular, con fundamento o sin el, demostraba una situación semejante al goce de las cosas, pero de naturaleza distinta, y por eso se le denominó casi posesión.

Para identificar la posesión de las cosas con la de los derechos, y para demostrar que en rigor, por una confusión del lenguaje o por una falta de penetración del análisis, la posesión no es un estado de hecho, sino el ejercicio de varias facultades inherentes únicamente al propietario; el estado de hecho no existe, porque la ley así lo determina, una suposición de un estado de hecho reconocido por la ley, traería como consecuencia la suposición de otros estados.

2.2. Concepto legal

La legislación sustantivo civil vigente, no precisa un concepto específico de lo que es la posesión, únicamente se limita a establecer quien es un poseedor, de esa cuenta, la



ley establece que: “Es poseedor el que ejerce algunas de las facultades inherentes al dominio”.¹⁶

De esta disposición, se derivan y coligen los elementos principales del derecho de posesión, que son:

a) Si el poseedor ejerce todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, entonces, es de suponer que el poseedor debe de tener capacidad para enajenar. La ausencia de capacidad para disponer de los bienes, resultaría también en la ausencia de uno los elementos esenciales para que la posesión pueda existir.

b) Si la posesión supone el ejercicio de las facultades del dominio, entonces también presume las obligaciones frente a terceros, tal y como si fuera el poseedor, propietario. Sin embargo para formar una idea concreta de lo que legalmente es la posesión, se transcriben definiciones del derecho de posesión de la legislación de algunos países, entre ellos podemos citar a los siguientes:

El Código Civil costarricense en su Artículo 277 define a la posesión así: El derecho de posesión consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho.

El Código Civil boliviano en su Artículo 87, define el derecho de posesión así: La

¹⁶ Ibid. Pág. 256



posesión es el poder de hecho ejercido sobre una cosa mediante actos que denotan la intención de tener sobre ella el derecho de propiedad u otro derecho real. Una persona posee por si misma o por medio de otra que tiene la detentación de la cosa.

2.3. Elementos de la posesión

El derecho de posesión, como cualquier institución jurídica, posee elementos que lo integran y dan validez y eficacia jurídica a su existencia.

La ausencia de estos elementos esenciales, presume la ineffectividad de sus efectos jurídicos, o su plena nulidad.

Así, se tiene que los elementos de la posesión son los siguientes:

a) El animus: el primer elemento de la posesión, de carácter psicológico, denominado animus, consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario, a título de dominio.

En la definición de este elemento hay una controversia para fijar si el animus debe ser siempre dominio, o basta con que se tenga la intención de actuar en nombre propio o en provecho exclusivo, para que exista el fenómeno de la posesión, aun cuando no se tenga la intención de conducirse como propietario. Interpretando los textos romanos, al



elaborar la doctrina que se ha considerado clásica de la posesión, se funda que debe ser el animus ejercido como dominio.

Entonces se puede afirmar con los argumentos anteriores y guardando una relación de ideas coherentes, que basta con el simple hecho de que se tenga un concepto de dueño, o un provecho propio sobre la cosa, para que pueda denominar a ese estado como verdadera posesión.

b) El corpus: el corpus comprende el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce la persona sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva, siempre teniendo en cuenta el no perjudicar a un tercero o al verdadero propietario.

Este elemento engendra por si solo un elemento que se llamo detentación o tenencia, que es la base del derecho de posesión; pero no implica que en la posesión, puede existir la tenencia y si no ocurre el elemento psicológico llamado Animus, no hay posesión.

Según la doctrina de Savigny, cuando se presenta sólo el fenómeno de la detentación, existe un estado semejante al de la posesión; pero desde el punto de vista jurídico es radicalmente distinto.



Aunque el corpus es la base material de la posesión, no siempre se requiere que se tenga directamente. "Puede ejercerse en forma indirecta, por conducto de otro, y desde el punto de vista jurídico, para calificar la posesión, aquel que delega el Corpus en un tercero tiene este elemento del animus".¹⁷

2.4. Clases de posesión

Más que una clasificación de la posesión, en el presente trabajo de tesis, se desarrolla las circunstancias que modifican la condición del poseedor y de su ejercicio como tal.

Históricamente no se ha hecho una clasificación de la posesión aceptable, ya que como derecho subjetivo ha existido desde los primeros días de la humanidad, sin embargo, a través del devenir histórico, se ha encontrado que la posesión como cualquier derecho, puede tener defectos que hagan de ésta, una consecuencia ineficaz de sus efectos.

Del razonamiento anterior, se inquiriere que, las clases de posesión son:

a) Posesión temporal: que es el ejercicio de la posesión de manera no perpetúa. La posesión como derecho real es considerada como derecho perpetuo, pero puede darse el caso, en esa perpetuidad se vea afectada por los accidentes temporales del

¹⁷ Aguilar. V. El negocio jurídico. Pág. 47



poseedor, como podría ser, la posesión temporal que una persona ejerce sobre una cosa, por encargo de otra, tal es el caso de los dependientes o ciervos.

b) Posesión de buena fe: la condición de buena fe, supone la existencia de la voluntad del poseedor, con ausencia de vicios, es decir, el ánimo de aprovechamiento en virtud de corresponderle el derecho por ley, ejerciendo el mismo bajo el amparo e imperio de la ley.

c) Posesión discontinua: podría confundirse ésta, con la posesión temporal, sin embargo, la posesión discontinua supone el hecho de poseer y dejar de poseer por cualquier circunstancia. Romper el vínculo y relación entre persona-cosa, que haga ineficaz la relación posesoria es la determinante de la posesión discontinua. La separación del corpus y el animus de la cosa.

d) Posesión violenta: sin duda el vicio fundamental de la ineficacia de la posesión.

La violencia material o psicológica que el poseedor ejerza, es el elemento anulatorio de la posesión. No existe la posesión violenta, solo existe el animo impropio de apoderarse de la cosa.

La violencia supone la ausencia del animus, porque no existe el concepto de dueño y, si, el de usurpador.



e) Posesión pública: la publicidad de la posesión, es una garantía frente a terceros que ninguna persona pueda alegar posesión, aun escondiendo el ejercicio de ésta. La publicidad surge como un remedio a la inobservancia de las normas legales, pero no al sentido humano de visión.

Basta el hecho de saber de la posesión de una persona, para presumirlo propietario, pero no basta esta presunción si la posesión no ha sido publica, es decir, ante todos.

f) Posesión clandestina: supone los actos contrarios a la posesión pública, ocultar su ejercicio en perjuicio de tercero ó en fraude de la ley.

g) Posesión registrada: constituye el fin supremo del trámite de titulación supletoria. El reconocimiento de la ley de la posesión de la persona, produciendo como efecto principal, la inscripción de ésta.

h) Posesión individual: implica el ejercicio de la posesión unilateral, contrapuesta eternamente a la posesión indivisa, a la que algunas legislaciones se oponen rotundamente, por considerar que la posesión no puede subsistir indivisa, porque no existe el animus colectivo, existe un intención colectiva, pero el derecho subjetivo es únicamente de goce personal.

2.5. Efectos de la posesión

Como principales efectos de la posesión, es decir, como consecuencias de ser



poseedor con justo título, están:

a) Reputar al poseedor como presunto propietario de la cosa poseída: como consecuencia lógica, al poseedor de una cosa, debe de asociársele como propietario, dado que no hay persona, al menos dentro de las normas del orden jurídico, que posea con la intención de apropiación indebida; si concurren los elementos necesarios para que la posesión exista, al poseedor, debe siempre de considerársele como propietario de la cosa poseída.

b) El poseedor reputado como propietario adquiere el derecho de accesión sobre las cosas naturales o civiles, que se adhieran a la cosa poseída, tomando en cuenta que el presente trabajo se relaciona con la posesión de bienes inmuebles, pues de lo contrario no tendría lógica el ejercer el derecho de accesión relacionado.

Cuando se trata de bienes inmuebles, como derecho accesorio a la posesión, la ley otorga el disfrute de la accesión al poseedor, como reconocimiento del legítimo derecho de posesión.

c) Derecho del poseedor de adquirir el dominio de la cosa poseída por el transcurso del tiempo: la existencia de la posesión, abre el camino para que el poseedor adquiera por prescripción el dominio de la cosa.



La prescripción como derecho adquisitivo, también se le conoce en nuestro ordenamiento jurídico como usucapión, y solo surte efectos, cuando ha transcurrido el tiempo de ley para prescribir la posesión de la cosa, sin embargo, este derecho puede ser interrumpido cuando perjudica a otra persona.

2.6. Presupuestos indispensables para que la posesión pueda adquirirse por usucapión

Los supuestos que la legislación establece para la existencia de la posesión, suponen el conjunto de requisitos de existencia y de validez para que pueda nacer el hecho de la posesión.

Son requisitos, pues, para que corra la posesión a favor de una persona, los siguientes: justo título, posesión continua, posesión pública, posesión pacífica, buena fe del poseedor, presunción de buena fe, buena fe del poseedor.

a) Justo título: Cuando se menciona al instrumento del justo título, se pueden tener varias perspectivas acerca de su naturaleza y significado, pero para el objeto del presente estudio; como justo título, se entiende: el acto en virtud del cual una cosa entra legítimamente en el patrimonio de una persona y constituye una causa de adquisición reconocida por la ley, pero que por alguna circunstancia posee un defecto que lo hace ineficaz o absoluto para adquirir por si solo el dominio de la cosa.

Tiene mucha importancia jurídica, ya que la posesión de un inmueble durante un



tiempo determinado, concede al poseedor la presunción de propiedad de aquél bien siempre que haya mediado buena fe y cuente con justo título que ampare la misma.

De esta cuenta tenemos que, el justo título, es el documento justificativo de la posesión de la persona.

En caso de no existir este, se tendría que la posesión podría emanar de un acto antijurídico, como la posesión clandestina que suprime todo animo de aprovechamiento de la cosa y convierte la posesión en un acto típicamente ilegal.

b) Posesión continua: La continuidad en sentido demostrativo presume la persistencia y secuencia de una acción.

En sentido jurídico la continuidad de la posesión debe ser el propio hecho de poseer y no dejar de poseer, ya que el quebrantamiento de la continuidad, hace suponer la falta de intención del sujeto de apropiarse de la cosa, salvo, la discontinuidad provocada por un tercero con uso de violencia, en cuyo caso no se interrumpe la posesión pacífica de la persona, dado que no es un hecho imputable a ella.

c) Posesión pública: La publicidad de la posesión como requisito indispensable para que ésta surta efectos, consiste en la expresión o revelación del ejercicio de la posesión ante todos.

El termino publicidad constriñe a la clandestinidad. La publicidad como elemento de la



posesión debe ser ejercida de forma que cualquier persona pueda apreciar con sus sentidos el hecho de que una persona ejerza actos sobre una cosa con ánimo de aprovechamiento de ella; con el fin de que la expresión física de este derecho pueda ser conocida por todos y consecuentemente no se pueda alegar la ignorancia de la misma, por parte de un tercero perjudicado por la posesión del primero.

d) Posesión pacífica: La pacificidad en el ejercicio de la posesión, suprime todo rasgo de violencia en la misma; lógicamente si la posesión es pacífica, va a ser manifestada de la misma forma, es decir, por hechos u actos que resulten en beneficio de la cosa.

Como ejemplo propio de la pacificidad de la cosa, se puede mencionar: aquella persona que en beneficio de la cosa la protege de hechos externos ajenos, como podría ser, el amojonamiento de la propiedad.

La posesión pacífica hace presumir ciertamente la propiedad de la cosa, siendo que mientras dure la pacificidad no puede haber ausencia del animus.

e) Buena fe del poseedor: La buena fe del poseedor, admite el ejercicio de la posesión con todas las condiciones aptas y viables para la adquisición del dominio.

Siempre que exista ausencia de los vicios de la posesión, habrá presunción de buena fe de parte del sujeto.



2.7. Presunción de buena fe

Para que exista buena fe del poseedor, debe de existir primero la presunción de buena fe que haga la ley, la legislación sustantiva vigente, presume la buena fe del poseedor, cuando éste ha adquirido la cosa con la creencia que de quien la recibía era su legítimo propietario o poseedor y podía transmitir su dominio.

La presunción de buena fe se basa atendiendo a las circunstancias en que el poseedor haya adquirido la cosa; ejemplo de esto puede ser: si el poseedor adquirió en virtud de justo título por el que el enajenante le transmitió su derecho, y luego resulta que este título es declarado nulo por ser totalmente falso, el adquirente conserva su derecho de adquisición, por haber adquirido con la creencia de que quien le transmitió el dominio de la cosa, tenía capacidad y legitimidad para hacerlo.

2.8. Excepción a la posesión de buena fe

la ausencia de los supuestos para que la buena fe exista, hace que el derecho de posesión no se pueda consolidar y como resultado de esto, que no pueda producir efectos y consecuencias de derecho.

Para tal efecto, existen vicios que hacen nula la posesión del sujeto, defectos que invalidan el derecho del poseedor para adquirir por prescripción; estos vicios son:

a) Presunción de mala fe: así como existe la presunción de buena fe como principio



a favor del poseedor, existe también la presunción de que el poseedor ejerza su posesión, en contra disposición a la ley.

Para que se pueda presumir a un sujeto como poseedor de mala fe, debe de concurrir el requisito indispensable que es la falta de existencia del justo título, o bien, existiendo este, contenga vicios a sabiendas del adquirente, que hagan ineficaz el título para verificar el traslado del dominio.

La mala fe, vicio de la posesión ya que la hacen ineficaz, sin embargo, contra esta presunción es admitida la prueba en contrario que desvirtúe la mala fe, la justificación del título en que se funda la posesión o el saneamiento del mismo, dan lugar a refutar la mala fe.

Es imperativo, determinar en la presente investigación, cuales son las limitantes al ejercicio de la posesión y si guardan relación con la presunción de mala fe, estas limitantes son conocidas como vicios o defectos, y son las circunstancias que limitan el ejercicio del derecho de posesión, haciendo esta inválida para producir efectos.

Dentro de las limitantes de naturaleza legal, por las cuales no se perfecciona la posesión del sujeto sobre la cosa, encontramos:

b) Posesión discontinua: La discontinuidad en el ejercicio de la posesión, supone el abandono voluntario de la cosa por el tiempo establecido en la ley. Abandono se



entiende la dejación de la cosa por no poder o no seguir detentándola.

Es cierto y legal, que la discontinuidad rompa el lapso de tiempo necesario para adquirir por prescripción y que invalide el tiempo anterior. El vicio de la discontinuidad es suficiente para la no prescripción de la cosa poseída.

c) Posesión clandestina: La clandestinidad es, el ocultamiento del ejercicio de la posesión.

El sigilo o camuflaje que haga el poseedor de su derecho, implica la no tenencia absoluta de este, es decir, si se oculta, es porque alguna circunstancia lo hace nulo o ineficaz para verificar efectos jurídicos, por lo que la posesión se encuentra viciada en su elemento público, que es por medio del cual se conoce ante y para todos, la posesión que un sujeto haga de una cosa.

d) Posesión violenta: Para que exista la violencia en el ejercicio de la posesión, debe de concurrir cualquiera de los elementos siguientes:

1. Que la posesión se adquiera por la fuerza: cuando el poseedor ha obtenido la posesión motivado por una circunstancia que él mismo provocó, contra la voluntad del poseedor anterior. Es un vicio de la posesión que hace nula ésta.



2. Que la posesión se adquiriera por medio de coacción: se da cuando el poseedor, coartando la libertad del anterior poseedor para enajenar, o evitando que el primero haga o deje de ejercer su derecho de posesión, bajo amenaza de muerte o intimidación, ya sea material o moral.

CAPÍTULO III



3. Efectos jurídicos de la titulación supletoria en la legislación vigente

3.1. Efectos jurídicos del trámite de titulación supletoria.

Unos de los objetivos de este trabajo de investigación es establecer los efectos jurídicos del trámite de titulación supletoria, los cuales, resultaría ineficaz el únicamente enumerarlos porque su contenido es amplio y motivo de discusión.

Por estas razones, se han agrupado los actos jurídicos del trámite de titulación supletoria en cuatro distintos aspectos: civiles, registrales, procesales y frente a terceros.

Así, del estudio de éstos, se desprende que los efectos jurídicos propios del trámite titulación supletoria, tiene diferentes objetivos y nacen en las etapas de esta figura. Existen efectos inmediatos y futuros, así como los nacidos a partir del trámite y posteriores a este.

3.2. Efectos civiles

Antes de concluir cuales son los efectos civiles del trámite de titulación supletoria, se hace una explicativa breve del efecto civil, y en ese sentido, se entiende la



consecuencia que el orden jurídico atribuye materia civil, a ciertos hechos ó actos que se concretan a la producción de derechos, obligación o deberes, para quienes están sometidos en ese orden.

De lo anterior se desprende que los efectos jurídicos civiles propios de la titulación supletoria son:

a) posesión declarada judicialmente a través del trámite de titulación supletoria, que hace presumir la propiedad del poseedor.

Es un principio, de la legislación sustantiva civil que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario.

La razón de ser de este principio tiene como consecuencia un efecto jurídico civil, porque es el de que el poseedor tiene a su favor legalmente, para hacer posesión, con el fin de que se le reconozca legalmente, y resultado de ese reconocimiento se inscriba su posesión en el registro correspondiente.

Pero para que llegue ese momento, el presunto propietario debe probar su posesión, sin embargo, cuando por alguna razón el poseedor no puede justificar el título bajo el que ampara su derecho, el solo hecho de poseer de manera pacífica, pública y de manera continua, da al poseedor el concepto de dueño, exigido por la ley, el de adquirir el dominio por prescripción.



b) Presunción de buena fe del poseedor: este efecto jurídico civil de la titulación supletoria, consiste en la gracia que la ley reconoce al poseedor que ha declarado su posesión legalmente, para presumir que éste adquirió de buena fe la cosa, siempre que no se demuestre lo contrario.

Es de reflexionar el verdadero sentido de este efecto jurídico, pues la culminación del trámite de titulación supletoria, es el reconocimiento e inscripción de la posesión del sujeto, el cual antes de hacerse, presume la existencia del procedimiento marcado en la ley, en que se demostró fehacientemente el derecho del poseedor, la existencia de su posesión, el justo título bajo el que ampara esta y la concurrencia de todas las condiciones requeridas por la ley para adquirir por prescripción.

Es decir, que la posesión se haya ejercitado de manera pública, pacífica continua y por el tiempo establecido en la ley.

Por lo que a criterio del autor del presente trabajo, resulta innecesaria la presunción de fe, aún, registrada la posesión, pues en el trámite de titulación supletoria debe probarse la misma para ser reconocida la posesión legítima de la persona sobre la cosa.

c) El poseedor que haya adquirido la posesión por prescripción declarada judicialmente goza del derecho de accesión de la cosa.

Este efecto jurídico civil del trámite de titulación supletoria, en realidad es un derecho accesorio implícito del de la posesión.



En la legislación está establecido claramente, que el poseedor que haya adquirido de buena fe la posesión por título traslativo de dominio, goza entre otros derechos de hacer suyos los frutos percibidos.

Este efecto jurídico civil, se enmarca en el hecho que, el poseedor puede hacer suyos los frutos civiles y naturales de la cosa adquirida por prescripción, con el fin de asemejar mas el derecho de posesión de éste con la propiedad.

La posesión declarada judicialmente puede utilizarse como medio para adquirir el dominio por prescripción.

Entre el derecho de propiedad y de posesión hay diferencias fundamentales que hacen que sean derechos totalmente independientes, ligados entre si, pero de ejercicio diferente.

Es por eso que la posesión declarada judicialmente a través del trámite de titulación supletoria, únicamente otorga la posesión del bien en calidad de presunción de propiedad, pero no el dominio del mismo.

El dominio interpretado por la legislación como sinónimo de propiedad, puede adquirirse por el poseedor, si transcurrido el tiempo de ley, éste así lo solicita, o antes si concurren los supuestos exigidos por la ley.



Este es un efecto civil fundamental, pues abre el camino del poseedor hacia el ideal del derecho de posesión, la propiedad.

La posesión declarada judicialmente concede al poseedor la facultad de reivindicar la cosa, como un derecho inherente al poseedor reconocido por la ley, se encuentra el poder de reivindicación de la cosa, sobre cualquier detentador de la misma.

Ha sido muy discutido este efecto civil, para muchos juristas, el derecho de reivindicación de la cosa, es inseparable del solo hecho de la posesión; sin embargo, de ser así se estaría frente el problema de que cualquier persona con animo de aprovechamiento ilícito y alegando una supuesta posesión reconocida, podría iniciar acciones en perjuicio de otra persona, con el fin de despojarla de una cosa.

Es por estas razones que se considera que la acción de reivindicación no es un derecho inseparable, posesión, sino que surge como consecuencia de la posesión registrada, es decir, a través del trámite de titulación supletoria, que persigue el reconocimiento legal de la posesión.

3.3. Efectos registrales

El trámite de titulación supletoria produce varios efectos jurídicos importantes, y los efectos registrales son los mas perseguidos, toda vez que nacen de la posesión



reconocida legalmente, siendo el efecto mas codiciado el que nace de la posesión que conste en titulo supletorio que debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

La conclusión del trámite de titulación supletoria, es el auto final de las diligencias, por el cual, el órgano jurisdiccional resuelve aprobar éstas, con el fin de inscribir la posesión del solicitante en el Registro General de la Propiedad.

De esta manera, el poseedor puede amparar legalmente su posesión con la inscripción que de ella se haga a su favor en el Registro General de la Propiedad.

La inscripción de ésta produce plenos efectos, entre ellos están:

- a) El probar la plena posesión de la cosa.
- b) El demostrar el gravamen o liberación de la cosa.
- c) El acreditar el origen de la posesión.

Aquí en esta etapa procesal final de las diligencias titulación supletoria es donde entra en juego la función calificadora registral, misma que, es aplicada por el Registrador General de la Propiedad, autoridad que en base a la documentación que se le presente consistente en: certificación del auto aprobatorio de las diligencias, plano que



sirva para identificar plenamente al inmueble, determina si se cumplen con los requisitos de ley, si procede o no la inscripción.

Es menester mencionar que la función calificadora registral aplicada por el registrador, no puede prejuzgar sobre la validez de las diligencias de titulación supletoria, sino únicamente determinar si el título que en este caso es la certificación del auto aprobatorio de las mismas, llena los requisitos de todo documento susceptible de inscripción en el registro de la propiedad.

Esto requisitos en primera instancia son requisitos formales, tales como el número de copias indispensables, que las mismas estén legibles, que vayan debidamente selladas y firmadas tanto por el juez como por el secretario del tribunal que el expediente ingrese por el procedimiento establecido por el registro, etc.

Así como también se debe de tener en cuenta los requisitos de validez, y al hablar de requisitos de validez, se concentra la idea en que el Registrador y su criterio calificador deben de tener en cuenta de acuerdo a su experiencia, si la documentación presentada para su inscripción es fehaciente e indiscutible.

El título supletorio inscrito produce los mismos efectos del título de dominio: bajo este efecto jurídico registral comienza la vida del derecho de posesión reconocida, puesto que desde el momento en que se hace la inscripción del título supletorio comienza a surtir efectos, aún en contra de terceros.



En realidad es un principio registral aplicado al derecho de posesión.

Es en este momento en que comienza a correr el tiempo para el usucapiente del tiempo para convertir la posesión en propiedad; transcurridos diez años de declarada la posesión judicialmente, el Registrador a solicitud de parte puede convertir la primera inscripción de dominio de la posesión del bien, en inscripción de propiedad.

El poseedor que en virtud de título supletorio haya declarado su posesión adquiere el derecho de prioridad, bajo el mismo corte que el anterior, es principio registral que, primero en tiempo primero en derecho, por lo que el poseedor puede adquirir este derecho, cuando su posesión emanada de título supletorio sea inscrita en el Registro General de la Propiedad, a menos que la posesión sea ejercitada como excepción, es decir, contra el poseedor, promovida por uno anterior.

El título supletorio de un inmueble, surte los efectos de título de dominio, mientras un tercero no pruebe su mejor derecho sobre el mismo bien; y habilita al titular para ejercer todas las acciones y derechos sobre la finca a que dicho instrumento se refiere, como lo pudiera hacer el verdadero dueño, incluyendo la acción reivindicadora y la de tercería de dominio.



3.4. Efectos con relación a los verdaderos propietarios

Con relación a los verdaderos propietarios: De la información sólo resulta probada la posesión y no el dominio.

“Ésta inscripción posesoria recibe igual trato registral, que la dominical, todos los derechos que corresponden ante el Registro al dueño verdadero con título inscrito, corresponden también al que ostenta un título supletorio inscrito, quien es dueño aparente, que puede transmitir, constituir, modificar o extinguir derechos con relación a su finca, y estos derechos se inscriben en el Registro, lo mismo que los derivados del verdadero dueño, aunque todos ellos lleven el sello de su origen, o constituyan tan sólo relaciones de posesión”.¹⁹

No obstante, esta igualdad de efectos cede ante los verdaderos dueños, quienes pueden reivindicar o ejercer sus acciones en contra del solicitante o sus sucesores, sin que éstos puedan ampararse en la fe pública registral, pues el título supletorio se extiende sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

Claro está que si el que inscribe es el verdadero propietario, la titulación permanecerá firme frente a las acciones de los terceros.

En cambio, si el solicitante no es el dueño, él y sus sucesores están expuestos a las acciones de los verdaderos propietarios y sólo la prescripción los inmuniza contra ellas

¹⁹ Aguilar, V, *El negocio jurídico* pàg. 256



y no pueden alegar, como se expresó anteriormente, la calidad de terceros protegidos por el Registro.

Aquí radica la parte débil de las inscripciones posesorias; a pesar de que, en general, los otros principios registrales actúan frente al dueño.

Así mientras la inscripción de posesión subsista, funciona provisoriamente la legitimación registral.

3.5. Efectos procesales

Resulta lógico suponer, que del trámite de titulación supletoria, no solo se desprendan efectos civiles y registrales, sino también procesales, al respecto, la declaración judicial de la posesión, produce los siguientes efectos procesales:

a) Acción en el presente estudio, es definida como: "Todos los efectos procesales, que el titular del derecho de posesión declarada judicialmente adquiere, para ejercitarlos en cualquier tiempo y contra cualquier persona"²⁰

De la definición anterior, se puede concretizar que estos efectos son:

1) No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.

²⁰ *Ibid*, Pág. 259



Al respecto del presente efecto procesal, puede inferirse que más que una acción, es un medio de defensa que el poseedor tiene, para que en cualquier momento en que se vea afectado por otra persona, pueda éste, hacer valer su derecho y oponerse al perjuicio causado, cobijado por la custodia que de la posesión reconocida, hace la ley.

2) Ser preferido ante cualquier otro que pida la posesión con igual derecho.

Este efecto procesal, es tomado como una consecuencia del principio de prioridad registral.

El poseedor declarado judicialmente, tiene el derecho anterior, y la gracia de la ley que lo considera preferente ante cualquier otro que pudiera arrogarse tal derecho, o bien, que teniéndolo justamente, no lo ha hecho valer.

b) Efectos procesales como excepción: los efectos procesales como excepción del trámite de titulación supletoria, surgen como consecuencia del derecho del poseedor de oponerse a toda pretensión que sobre su derecho, haga o trate de hacer cualquier persona.

De esta manera, en la legislación, se contempla el derecho que existe de oponer la posesión como una excepción procesal.



Con relación a la prueba de la posesión: La acreditan los títulos supletorios y comenzará a contarse desde la fecha en que se haya fijado en la correspondiente información, a menos que en juicio se pruebe lo contrario.

Pero esa posesión que acredita el título supletorio y que es el resultado de unas diligencias de jurisdicción voluntaria, no basta en tesis general para el juicio contradictorio, en donde hay que probarla nuevamente con intervención de las partes.

c) Efectos procesales frente a terceros: los efectos jurídicos procesales frente a terceros, que se derivan del trámite de titulación supletoria, están representados por todas las acciones y excepciones, que el titular del derecho puede utilizar en su favor, para el debido y estricto ejercicio de su derecho.

El nacimiento de estos efectos, es desde el momento en que se reconoce legalmente la posesión de la persona y nunca pierden vigencia, no prescriben y no caduca, pues son derechos inherentes al derecho de posesión, no a la persona, por lo que acompañan a la posesión durante la vida de esta.

Consecuentemente, al ser la posesión, un derecho perpetuo, lo son también, los efectos jurídicos procesales frente a terceros, que se derivan del trámite de titulación supletoria; entre los cuales podemos mencionar:

1.-- La reivindicación de la cosa.



2.- La acción de deslinde o amojonamiento.

3.- Los interdictos, los cuales se consideran como medios procesales de defensa de la posesión.



CAPÍTULO IV



4. Titulación Supletoria

4.1. Titular

Semánticamente significa: "quien tiene título por el cual es denominado así. Sin embargo en muchas de sus acepciones, también se dice que es quien goza legítimamente de un derecho declarado o reconocido a su favor. Quien en concepto de dueño o principal de una cosa, ejerce sobre ella las facultades que únicamente podrían corresponder a su titular. Adjetivamente no hay antecedente del término, pero, por interpretación de su contenido y parafraseado con el adjetivo supletoriamente, se conjuga la formula siguiente: titular supletoriamente, o sea, el conseguir que por disposiciones subsidiarias de la ley, una persona pueda convertirse en titular de un derecho"²¹.

Dentro de la figura jurídica de titulación supletoria, misma que se encuentra contemplada en la ley, el término titular se convierte en sinónimo de acción en su sentido activo, pues titular supletoriamente, es equivalente a promover ante un órgano jurisdiccional la acción de titular un bien inmueble, con el objeto de que se reconozca la posesión del solicitante, y la misma sea registrada como inscripción de la posesión para que transcurrido el término de ley, se convierta en inscripción de dominio.

²¹ Diccionario Jurídico Espasa. nueva edición, Pág. 1376.



Como figura procesal, el titular es el sujeto al que le corresponde un derecho en virtud de haber probado el mismo, en la oportunidad procesal correspondiente, y como sujeto de derecho, titular puede ser quien por imperio de la ley, adquiere un título o derecho.

4. 2. Título

Tradicionalmente se ha considera como título al origen o fundamento jurídico de un derecho u obligación, el cual puede demostrarse auténticamente como el documento que así lo contenga.

Pero para algunos autores y juristas, título es el documento en que consta el derecho a un predio o heredad, y en virtud del cual, el propietario puede disponer libremente de este.

La demostración fehaciente que se haga de un derecho, debe ser siempre en virtud de un título eficaz que fundamente y contenga ese derecho.

Pueden existir títulos de diversas clases, pero la generalidad acepta que, sea cual fuere su naturaleza, el título debe fundamentar y contener el derecho, de lo contrario, no es justificativo ni demostrativo del derecho.

Puede darse el caso, en que el título no sea suficiente, puede ser que fundamente perfectamente el derecho, pero que no lo contenga, o bien, que contenga el derecho, pero que no pueda probar su naturaleza o fundamento.



Ante estas circunstancias, se ha superado entre las legislaciones el valladar legal que representa la existencia de títulos que no llenen los requisitos de ley para subsistir por si mismos.

Se considera al título como imprescriptible, a menos que contenga un derecho que así sea y también como perpetuo, dado que una persona puede, a través de toda su vida, el poseer el mismo título sin que este sufra alteraciones, y aún, después de su muerte, sus herederos continuar con el mismo título, reclamándolo por la institución de la sucesión.

El origen del título no tiene un fundamento bien establecido, algunos creen que se remonta a los escritos del pretor romano, que servían de sentencia y como títulos de ejecución para el caso del incumplimiento.

Pese a esta teoría, otros, creen que el origen del título se dio mucho después, y que tuvo su apogeo en la propiedad feudal, en donde los títulos de los señores feudales componían el universo del derecho mobiliario de la época.

Cual haya sido su origen, lo relevante es que el título es el fundamento del trámite de titulación supletoria, ya que en virtud de este y a través del procedimiento marcado en la ley, se reconoce:

a) La existencia del título.



- b) La eficacia del título.
- c) La existencia de la posesión con los requisitos señalados en la ley.
- d) La titularidad del derecho de posesión del sujeto.
- e) El origen de la posesión del sujeto.
- f) La existencia del bien.
- g) La validez o ineficacia de la posesión.

4.3. Título inscribible

Como resultado positivo y después de haber agotado el procedimiento para titular un bien inmueble, surge el título que sirve de base para la inscripción de la posesión; es entonces cuando surge la interrogante ¿Cuál es el título que finalmente se inscribe para reconocer la posesión del sujeto?

Sin duda, el dilema que presenta el título que arroja el procedimiento de titulación supletoria, es causa de mucha polémica, pues finalmente, ya en la práctica procesal no existe tal título.



Lo que existe en la práctica es el reconocimiento y aprobación del órgano jurisdiccional de las diligencias de titulación supletoria, que se materializa, a través del auto aprobatorio que de las mismas, emita el juez.

El auto que aprueba la titulación supletoria, constituye el título en que el Registrador del Registro General de la Propiedad, se funda para hacer la inscripción de la posesión respectiva.

Consecuentemente, se presenta el problema sobre la validez del título que origina el derecho real de la posesión; es cierto que el auto aprobatorio, fundamenta y contiene el derecho, tal y como lo haría cualquier título suficiente, pero no es un título propiamente dicho, porque su naturaleza es distinta a la del título; ya que surge como una disposición de la Ley.

4.4. Definición de titulación supletoria

Partiendo de los conceptos anteriores, se define la titulación supletoria, objeto de este estudio, como: El procedimiento a través del cual, el poseedor, transcurrido el tiempo de ley y concurriendo los supuestos necesarios para que así sea, promueve la actividad del órgano jurisdiccional competente, para que, una vez agotado el procedimiento marcado en la ley, se le reconozca su posesión y se le ampare en la misma, asentando la inscripción registral, que así dé cumplimiento a tal cometido.



De la definición anterior se extraen los elementos que son el fundamento de la titulación supletoria, mismos que son:

- a) La titulación supletoria es una figura jurídica contemplada en la ley, por lo que es capaz de producir efectos jurídicos y consecuencias de derecho.
- b) La titulación supletoria, procesalmente, es la pretensión promovida a través de la acción del sujeto, dentro del procedimiento establecido en la ley; por lo que también se puede interpretar como acción activa.
- c) La titulación supletoria, considerada como una acción, es también susceptible de impugnación.
- d) La titulación supletoria, es un medio de defensa de la posesión, cuando se carece de título inscrito en el Registro General de la Propiedad
- e) Los efectos de la titulación supletoria, una vez concluida, abre el camino para convertir la posesión en dominio.

4.5. Objeto de la titulación supletoria

El título supletorio es el título que busca la acreditación de la posesión y la garantía del derecho de propiedad de la persona que posee actualmente el bien inmueble.



El propósito del título supletorio es que el poseedor que careciere de título hábil pudiera inscribir como suya una propiedad la cual esta en posesión de la misma.

Pero las intenciones del legislador no fueron lo suficientemente fuertes para desembocar en el expediente de dominio, por lo que en la realidad han sido avasalladas dichas intenciones, pues por medio del título supletorio ingresa el poseedor a disfrutar una presunción de propietario, sobre un inmueble que en ese momento tiene la protección jurídico legal de la inscripción registral.

El objeto primordial del procedimiento de titulación supletoria, es amparar legalmente a los poseedores de bienes inmuebles que carecen de título de propiedad, pero, mantienen la posesión del bien por cualquier circunstancia, dentro de las limitantes de la ley.

El título supletorio no tiene la virtud, por si solo, de comprobar el dominio y, por consiguiente, es inocuo para fundar la acción reivindicatoria, que nace del dominio que se tiene sobre cosas particulares.

4.6. Importancia del registro de la propiedad en la titulación supletoria

El Registro General de la Propiedad, es un órgano de carácter administrativo de suma importancia en lo atinente a las inscripciones de dominio sobre bienes susceptibles de inscripción registral.



Es el encargado de la correcta inscripción de títulos de propiedad, sentencias que afecte a la propiedad y a las personas en sus diferentes estados civiles.

Además es el órgano encargado de la regulación del catastro y de los diferentes sistemas de regulación de la propiedad urbana y rural, ya que en el se encuentran contenido los títulos de propiedad, con sus respectivos números, folios y tomos para hacer mas efectivo su ubicación para el momento en que se hayan de buscar por motivos de enajenación, gravamen o cesión de cualquier derecho real.

Los documentos del registro están resguardados por un funcionario público nombrado por el presidente de la Republica mediante un acuerdo gubernativo.

La importancia del Registro General de la Propiedad dentro de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, está en que no tendría caso el reconocimiento de la posesión hecho por un órgano jurisdiccional, sin que ese reconocimiento produjera la inscripción del bien como reconocido por el sistema catastral del país

El reconocimiento de la posesión, produce la primera inscripción de dominio del bien titulado.

Esto quiere decir que el efecto registral que como consecuencia de la titulación supletoria nace, es independiente del reconocimiento legal hecho por el juez, pues



también lo hace el registrador, quien tiene fe pública registral, y con el cual concluye la tramitación de las diligencias de titulación supletoria.

4.7. Procedencia de la titulación supletoria de bienes inmuebles

Si el presunto propietario carece de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, puede solicitar un título supletorio, para lo cual deberá acreditar la posesión.

La ley parte de la idea y del supuesto de que es el poseedor el que solicita la titulación supletoria.

Así se desprende del artículo uno de la ley de titulación supletoria, que dice: El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un juez de instancia civil donde se encuentre el bien inmueble ubicado.

El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

Pero las intenciones del legislador no fueron lo suficientemente fuertes para desembocar en el expediente de dominio, por lo que en la realidad han sido avasalladas, pues por medio del título supletorio ingresan al Registro General de la Propiedad tanto la posesión del propietario como la del no propietario.



El título supletorio es el que sirve para suplir el título propio y adecuado a la adquisición de inmuebles o derechos reales, substituyendo él título original verdadero, revelador de la transmisión o adquisición, en que se justifica que aquél existió, como acto o como documento, de un modo más o menos imperfecto.

De tal manera, que en el escrito en que se pide la admisión de la información, es necesario que exprese el nombre y apellido de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derechos.

Únicamente bajo estas circunstancias y habiendo probado los supuestos de la posesión exigidos por la ley, el Juez emitirá resolución sobre la procedencia o improcedencia de las mismas.

4.8. Procedimiento de titulación supletoria de bienes inmuebles

Existe en Guatemala un procedimiento que establece el trámite que deben de seguir los interesados en que se les reconozca legalmente la posesión que ejercen sobre un determinado bien.

El Decreto número 49 – 79, Ley de Titulación Supletoria, es el cuerpo legal que en armonía legal con lo establecido en el Código Civil, es el instrumento que materializa las diligencias voluntarias de titulación supletoria propiamente dichas.



Del cumplimiento de lo establecido en la ley, será el resultado de las mismas, es importante reconocer que el procedimiento de titulación supletoria está concebido como una serie de actuaciones procesales ágiles y de carácter breve, cuya naturaleza de carácter no contencioso hacen de éste un trámite versátil beneficioso para los particulares interesados en obtener el reconocimiento legal de su posesión sobre un bien inmueble.

4.9. Trámite de la titulación supletoria de bienes inmuebles

La tramitación del título supletorio pertenece a la jurisdicción voluntaria regulada en el Código Procesal Civil y Mercantil, la cual termina en su caso, con la oposición, abriéndose así la jurisdicción contenciosa ó con el auto aprobatorio de las diligencias solicitadas.

En cualquier caso el trámite de la titulación supletoria conlleva las siguientes etapas:

a) Solicitud: no importando que se trate de un asunto de jurisdicción voluntaria, por ser un asunto sometido a la jurisdicción de los tribunales civiles del país, debe por analogía integrarse a las normas comunes de todo proceso.

La solicitud de titulación supletoria que se haga a un, no escapa a las formalidades contempladas para la primera solicitud del artículo sesenta y uno del código procesal civil y mercantil.



La forma de la solicitud es equiparable a los requisitos establecidos para la presentación de demanda, con la diferencia que la ley de titulación supletoria establece que además de éstos, el solicitante deberá hacer declaración sobre los siguientes extremos:

1.- 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 rustico o urbano.

En cuanto a esta declaración exigida por la ley, el precepto puede ser ampliado, pues actualmente y por costumbre de muchos pueblos del interior del país, no existen únicamente aldeas, municipios y departamentos, existen también otros lugares que identifican a los bienes inmuebles tales como parajes, sitios, solares, planes y demás, los cuales, es perfectamente valido y legal el consignarlos en la solicitud inicial a efecto de identificar plenamente al inmueble que se pretende titular.

En cuanto a la extensión, por costumbre y desconocimiento de la ley muchas personas aun utilizan sistemas diferentes para la medición de los inmuebles, de esa cuenta que existan mediciones en varas, yardas, cuerdas, etc., sin embargo, en cumplimiento de lo estipulado por la Ley del Organismo Judicial, el sistema utilizado en los procesos, es el sistema métrico decimal, es decir, la extensión del inmueble debe de consignarse en metros y centímetros.



2.- 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.

3.- 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. Este precepto es uno de los que dan lugar a vacíos jurídicos, ya que la ley permite titular bienes inmuebles aun cuando no se tienen documentos justificativos de la posesión, hecho que deviene, en la no confiabilidad y no seguridad jurídica de la institución de titulación supletoria, pues a pesar de que los extremos solicitados en la ley deben de probarse y acreditarse, actualmente se ha vuelto cotidiano la titulación supletoria de bienes inmuebles que ya tienen registro, con fines fraudulentos.

El problema radica en la redacción de la ley que hubiera sido más clara y tajante al exigir a los particulares que se acredite la posesión en virtud de Justo Título.

El 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.

La información que proporcione el solicitante acerca de este precepto es de importe



para que el juez valore los elementos que concurren cuando se es poseedor ya que la existencia de un litigio o limitación, supone la posesión no pacífica del bien.

En otra perspectiva el Juez tomará muy en cuenta si la posesión no ha sido perturbada o interrumpida por cualquier cuestión pendiente, litigio o limitación.

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

Este precepto fue concebido en atención a la poca capacidad económica de la mayoría de habitantes, sin embargo, por la naturaleza del procedimiento no debió de admitirse la posibilidad de que un experto empírico pudiera proponerse dentro del trámite de titulación supletoria.

Uno de los objetivos de la titulación supletoria es la identificación ubicación plena del inmueble, situación que puede dificultarse si el experto empírico propuesto, desconoce la técnica de agrimensura; hecho que sin duda puede resultar en una ubicación e identificación incorrecta y, consecuentemente perjudicial al solicitante y a tercero.

5.- Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular.

Información requerida con fines tributarios, ya que de tener matrícula el inmueble que se pretende titular, ésta ha de ponerse al día, así como el Impuesto único Sobre



Inmuebles, caso contrario, el auto que apruebe las diligencias de titulación supletoria, ordenará a la Superintendencia de Administración Tributaria y a la oficina de catastro municipal de que abra la matrícula correspondiente, en caso sea urbano el inmueble que se pretende titular.

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

El objetivo de este precepto es confirmar la presunción de la posesión del solicitante en concepto de dueño, en base a la información rendida por propietarios de bienes inmuebles de la misma jurisdicción municipal, quienes han de conocer necesariamente de la posesión del requirente, y dar fe de ello.

7.- 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.

El requisito de la firma del solicitante en su primera solicitud tiene como objeto que las declaraciones hechas en la misma, tales la identidad de la persona, del inmueble, el modo de adquirir la posesión, etc., sean avaladas por el requirente en toda su amplitud, evitando así la declaración de información falsa, pues además de la firma del solicitante, ésta debe de ir autenticada por notario ó debe ser ratificada la solicitud con el mismo fin.



b) Prueba: “Es toda aquella actividad de tipo procesal cuyo objetivo es demostrar la fehaciente existencia de un hecho o situación determinado. Consiste en el efecto o acción probatoria para demostrar la realidad o la falsedad de una cosa y esclarecer las controversias que puedan surgir y no permitan el esclarecimiento de los hechos”.²²
La prueba es la actividad procesal encaminada a la demostración de la existencia de un hecho o acto de su inexistencia.

Es la acción o efecto de probar y también la razón, argumento, instrumento u otro medio con se pretenda demostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa.

La palabra prueba viene del vocablo probandum que quiere decir hacer fe o probar. La acción de probar es aquella consistente en producir un estado de certidumbre e la mente de una o bien de varios sujetos en lo relativo a la existencia o inexistencia de un hecho determinado.

A la solicitud inicial, deberá el interesado acompañar las pruebas que justificarán el derecho con que actúa, así, a la primera solicitud necesariamente han de acompañarse las siguientes pruebas:

1.- Los documentos justificativos de la posesión del solicitante si los hubiere, con el fin de establecer la real posesión del bien inmueble.

²² Manual de Derecho Procesal Civil Guatemalteco, Juan Montero Aroca, Mauro Chacón Corado, Pág. 19.



La ley de titulación supletoria es flexible al permitir a los poseedores que no tengan título que justifique su posesión, el solicitar las diligencias aun sin tener justo título suficiente para adquirir por prescripción, vacío legal que da lugar a que el trámite de titulación supletoria pueda ser aprovechado por personas que no son poseedoras.

Precepto legal discutido por la legislación porque produce un desequilibrio jurídico, puesto que por un lado admite la titulación de bienes inmuebles aun careciendo de título justificativo de la posesión y, por otro, el Código Civil establece claramente que la prescripción no vale sin título y, que quien la alega debe probar la existencia del título en que funda su derecho.

2.- El documento que acredite al solicitante el status jurídico de guatemalteco natural, o en su caso, los de los miembros que integren la persona jurídica que deberán ser mayoritaria o totalmente guatemaltecos naturales.

El único documento que prueba el estado civil de las personas, la nacionalidad o cualquier otra circunstancia referente al estado civil o de familia de una persona individual es la certificación de la partida de nacimiento.

Erróneamente se ha utilizado el documento de identificación como medio para pretender probar la nacionalidad, sin embargo, es necesario acreditar tal calidad con la certificación de la partida de nacimiento.



3.- Los nombres de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.

La ley de titulación supletoria no lo establece expresamente, pero atendiendo a la naturaleza del trámite, es necesario que se acompañe el interrogatorio sobre el cual deberá versar la declaración de los testigos propuestos, así como el medio por el cual se va a recibir la declaración de los mismos.

El objeto de los medios probatorios consiste en todo aquello sobre lo que se puede recaer en la prueba, o sea, consiste en todo aquello que es susceptible de ser probado.

La prueba debe ser en relación al hecho dudoso o controvertido y no del derecho, debido a que el derecho no se encuentra sujeto a prueba, y es por ello que se tienen que reunir los hechos a fin de poder ser objeto de prueba.

c) Admisión: La admisión de las diligencias de titulación supletoria, está sujeta al cumplimiento de los requisitos de ley en cuanto a forma y fondo.

Una vez satisfechos a juicio del Juez, éste ordenará:

1.- 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 nombres, apellidos del solicitante y la identificación del inmueble.



Una de las vicisitudes del trámite de titulación supletoria se origina éste precepto, pues el mandamiento de que 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, ponen en desventaja a aquellas personas que no tienen acceso a la información oficial.

Conveniente sería que la legislación estableciera que además de las publicaciones en el Diario Oficial, se realizaran otras en los diarios de mayor circulación del país y, si el inmueble se encuentra en zonas geográficamente ocupadas por grupos indígenas o pueblos tribales, en el idioma de éstos.

La ampliación de dicho precepto sería un atentado contra las finanzas de los interesados, pero presumiría un procedimiento de titulación supletoria más depurado.

Que se fijen los edictos con igual contenido en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días.

2.- Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación de la Procuraduría General de la Nación.

Los testigos son todas aquellas personas que se encuentran llamadas a declarar sobre algún hecho que hubiera caído sobre sus sentidos y el testimonio es lo que establece una persona legítimamente capacitada, extraña al litigio sobre determinados hechos que son de su conocimiento.



En derecho, el testigo es una figura procesal. A su vez, el testigo puede ser un testigo presencial o no presencial, este ultimo que es aquel que declara sobre algo que ha oído o le han contado.

En derecho el testigo es la persona que declara voluntariamente ante el tribunal sobre hechos que son relevantes para la resolución del asunto sometido a su decisión, dicha declaración recibe el nombre de testimonio.

El testimonio es una de las distintas pruebas que pueden plantearse en un juicio. Su validez dependerá de la credibilidad del testigo, que a su vez depende de una serie de factores como la afinidad o enemistad que pueda tener con alguna de las partes.

Normalmente el testigo está sometido al juramento o promesa de decir la verdad. Esto significa que en caso de que se demostrase que mintió en el procedimiento, habría incurrido en el delito de perjurio, y podría ser procesado por ello.

Para que lo establecido por los testigos cuente con valor procesal, tienen que ser valorados por el juez, rendidos bajo determinadas condiciones y su vez contar con determinadas características, siendo las mismas las siguientes:

- a.- Recibir testimonios fuera del proceso.
- b.- Los testimonios se deben ajustar a procedimientos legales.



c.- La prueba testimonial debe de ser conducente.

d.- Tiene que ser rendida por personas que se encuentren legalmente capacitadas.

Todo testigo debe de llenar los siguientes requisitos:

1) Debe tratarse de un tercero extraño al proceso mismo; como consecuencia de ello, no pueden ser testigos las partes del mismo, sea directas o indirectas.

2) Deben declarar bajo juramento respecto de determinados hechos controvertidos de los cuales hayan tomado conocimiento.

Al igual que toda prueba, el testimonio debe referirse a hechos determinados que deben ser materia de la controversia; el testigo no puede efectuar apreciaciones personales o emitir opiniones, ya que ello corresponde realizarlo a los peritos y, en definitiva al tribunal.

3) Debe conocer a las personas que pretenden titular Supletoriamente o por haber tomado conocimiento de los mismos por los dichos de terceros (de oídas).

4) Debe dar razón de sus dichos, para que el tribunal pueda cerciorarse debidamente de que efectivamente el testigo tomó conocimiento de los hechos sobre los cuales declarar, es indispensable que éste de razón de sus dichos, es decir, que



señale las circunstancias en que lo presencié o la forma en que llegué a su conocimiento.

El testigo deberá presentar el documento que lo identifica legalmente, o cualquier otro documento de identidad; en todo caso, se recibirá su declaración, sin perjuicio de establecer con posterioridad su identidad si fuere necesario.

A continuación, será interrogado sobre sus datos personales, requiriendo su nombre, edad, estado civil, profesión u oficio, lugar de origen, domicilio, residencia, si conoce a los imputados o los agraviados y si tiene con ellos parentesco, amistad o enemistad y cualquier otro dato que contribuya a identificarlo y que sirva para apreciar su veracidad. Inmediatamente será interrogado sobre los hechos que le consten.

Con declaración testimonial de los testigos propuestos se pretende darle mas solidez a las diligencias de titulación supletoria, ya que la declaración, prestada ante un Juez en el ejercicio de su cargo, presume la verdad puesto que se hace bajo juramento de declarar lo cierto, caso contrario se estaría ante la figura punible y antijurídica tipificada como el delito de perjurio.

3.- Que la Municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda el informe perentorio dentro del término de quince días.

Informe que deberá contener la información necesaria para identificar al inmueble, verificar su existencia real, la extensión, linderos, colindantes, edificaciones, cultivos,



naturaleza, nombre y dirección del inmueble; así como la relación entre el solicitante y el inmueble objeto de las diligencias de titulación supletoria y, si el mismo, paga contribuciones municipales por el inmueble, en cualquier caso, si los testigos propuestos llenan los requisitos que esta ley establece.

d) Oposición: La oposición no tiene un plazo fijado en la ley para que pueda presentarse, sin embargo, de acuerdo a la práctica procesal y a los expedientes consultados, el momento de los edictos presume el riesgo de la oposición.

Cualquier persona que se considere afectada por las diligencias de titulación supletoria, puede presentarse ante el tribunal, oponiéndose, dado el caso, el Juez debe suspender el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días.

Al presentarse, pues, la oposición se suspenden las diligencias de titulación supletoria y se abre el camino hacia el juicio ordinario de oposición.

Conforme a la doctrina, "la pretensión del solicitante pueden desprenderse dos procesos: Uno de jurisdicción voluntaria, que es la información de título supletorio, que queda en suspenso, y el otro de jurisdicción contenciosa y de tramitación ordinaria, en el que se ventila la oposición".²³

²³ Cabanellas De Torres, G. diccionario jurídico elemental. Pág. 683.



En este segundo juicio el representante de la procuraduría general de la Nación no tiene participación de ninguna clase, y su tramitación se sigue con el oponente que tiene el carácter de demandante y el solicitante del título, con el carácter de, demandado.

El opositor debe fundar su pretensión en algún derecho que tenga sobre los bienes cuyo título se pide o en la posesión de los mismos.

En todo caso la posesión legítima es la que se demuestra dentro del juicio de oposición, porque es la rendida entre las partes contendientes y no la presentada en las propias diligencias, de solicitud de título supletorio, cuyo juicio no tiene más carácter que el voluntario.

e) Conclusión: Si no se presentó oposición o ésta es declarada sin lugar, el juez, previa audiencia por el término de ocho días al representante de la procuraduría general de la Nación, dictará resolución en la que aprobará o improbara la titulación supletoria.

De aprobar las diligencias emitirá el auto aprobatorio de las mismas que deberá contener además de los requisitos para este tipo de resoluciones establecidos en la ley del organismo judicial, los siguientes:

1) Nombres y apellidos de la persona solicitante.



2) 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.

3) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias, ordenará que se extienda certificación del auto aprobatorio para su inscripción en el Registro General Propiedad.

En dicho auto, se insertará el plano en que se indica la medida y descripción de la propiedad.

El plano lo debe tener a la vista el juez antes de emitir el auto. En caso de que el inmueble titulado carezca de matrícula fiscal, el juez emitirá los avisos a las oficinas de la superintendencia de administración tributaria, ante la oficina de rentas internas, y a la oficina de catastro de la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble titulado; esto con el fin de cubrir los impuestos sobre inmuebles, así como las contribuciones municipales reglamentarias.

f) Inscripción: Emitido el auto aprobatorio de las diligencias de titulación supletoria, el interesado presentará ante el original y copia del mismo y, cancelados los gastos y honorarios correspondientes a la inscripción del título supletorio, el registrador en el



término de ocho días procederá a hacer la inscripción del título supletorio a favor de la persona que lo haya promovido.

Inscripción que producirá los mismos efectos que la inscripción de dominio de acuerdo a lo establecido en el código civil.

Una vez inscrito el título supletorio, el interesado recibirá la inscripción de la posesión inscrita en el Registro General Propiedad, la cual constituye título suficiente para oponer la excepción de posesión ó entablar la acción reivindicatoria.

g) Revisión: La titulación supletoria produce la inscripción de la posesión a favor de quien lo haya promovido, ésta inscripción produce los mismos efectos que la inscripción de dominio aun sin serlo.

La verdadera inscripción de la propiedad o de dominio se adquiere por el transcurso de diez años contados desde el momento en que se inscribió la posesión.

Una vez transcurrido ese término, la inscripción de la posesión puede elevarse a la de dominio aun antes si el interesado entabla juicio para que así se declare.

Mientras no haya expirado el término, cualquier persona interesada o la procuraduría general de la nación, podrá pedir la revisión de las diligencias de titulación supletoria

con el único objeto de establecer si en la tramitación se cumplieron con todos los requisitos establecidos en la ley.



La revisión de las diligencias de titulación supletoria no tiene por objeto la nulidad de las mismas, sino el comprobar si en la tramitación concurrieron todos los requisitos de ley, en todo caso, si se establece que no se cumplió con lo dispuesto en la ley de titulación supletoria, Código Civil y Código Procesal Civil y Mercantil, el auto que resuelva el incidente de revisión de diligencias de titulación supletoria, será plena prueba en el juicio de nulidad de inscripción registral que se siga contra la inscripción de la posesión que se haya hecho en virtud de las diligencias de titulación supletoria anómalas.



CAPITULO V



5. Tramitación de la titulación supletoria en sede notarial

En cuanto al derecho notarial, como se indico al inicio de la presente investigación, se puede afirmar, que es la rama del derecho que se encuentra ubicada en el punto medio de las relaciones jurídicas tanto entre los particulares, como sujetos activos del derecho privado, como entre las relaciones estatales entre si, como sujetos activos del derecho publico, y de las relaciones jurídicas entre ambos grupos.

También se afirma que el derecho notarial, es un derecho no contencioso, un derecho en donde la litis no tiene ámbito de ejercicio, y esto en función de que las relaciones que regula el derecho notarial, se basan en la voluntad de las partes, en los acuerdos que toman las partes y que satisfacen sus pretensiones y que lógicamente no perjudican a terceros, por todo ello, se dice que el derecho notarial actúa en la fase normal del derecho.

Entonces, el derecho notarial, en atención a lo anterior y a la doctrina aceptada en nuestro medio, se puede definir como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas, que regulan la organización del notario, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.



En resumen, para el presente trabajo de grado, es importante determinar lo atinente al ámbito de acción del derecho civil y derecho notarial, ello en consecuencia de que la titulación supletoria esta regulada por su ley específica, pero tienes que tomarse en cuenta los preceptos legales del Código Civil y del Código Procesal Civil y Mercantil, que marcan aspectos esenciales de derecho sustantivo y adjetivo.

Como la pretensión del presente trabajo es ilustrar de una manera técnica, la posibilidad de que el tramite de la titulación supletoria se puede llevar ante los oficios de un notario, que como funcionario publico tiene la investidura legal para poder ordenar y resolver en definitiva algunos asuntos sometidos a su conocimiento, dándoles con esa investidura legal la certeza jurídica que los interesados buscan obtener en sus distintos actos jurídicos realizados.

La ley de titulación supletoria es muy clara al establecer que quien posea un bien inmueble que carezca de título inscribible, podrá solicitar la titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia.

Disposición con la cual se está cerrando la puerta a la expansión del trámite de titulación supletoria al ámbito extrajudicial.

La ley es clara al indicar con la norma mencionada que únicamente podrá tramitarse la titulación supletoria ante un órgano investido de jurisdicción, hecho que obstaculiza en perjuicio del sistema y de los particulares, la agilización del trámite de titulación



supletoria, pues debido al recargo excesivo de procesos contenciosos naturaleza tramitados en los distintos tribunales civiles del país tales como, procesos ordinarios, sumarios, orales, ejecutivos, económico coactivos, incidentes, voluntarios, amparos, resulta complicado el destinar la atención de los auxiliares de justicia a cada proceso como debiera de ser, sin que esto constituya causa de justificación para que éstos incumplan con su obligación de tramitar y resolver determinada en la ley.

Como una salida viable y encuadrada dentro de lo que establece la ley, sería posible el tramitar las diligencias de titulación supletoria en el ámbito extrajudicial, concretamente en sede notarial, ámbito en donde actualmente se pueden tramitar una serie de procedimientos cuya principal característica es la ausencia de contención al igual que el trámite de la titulación supletoria.

Por la razón anterior, es factible la tramitación de la titulación supletoria en ésta vía cuyo fin es facilitar y economizar los procedimientos que los particulares solicitan en vista del ejercicio de su voluntad.

5.1. Fundamento de la tramitación de la titulación supletoria en sede notarial

Resulta de manera interesante el estudio de la jurisdicción voluntaria, pues a pesar de que no existe un criterio unificado entre autores que concuerde en que la jurisdicción voluntaria es una verdadera jurisdicción, se le ha tomado como tal, debido a que los asuntos sometidos a su jurisdicción se convierten en verdaderos procesos cuya



resolución producen, al igual que los asuntos tramitados ante los órganos jurisdiccionales, verdaderos efectos jurídicos.

Los principios informadores de la jurisdicción voluntaria tienen como principal objetivo, que los asuntos sometidos al ámbito de jurisdicción voluntaria carezcan de contención, de partes que son sustituidas por interesados y, que no existan intereses contrapuestos, supuestos que sin duda alguna inspiran el trámite de titulación supletoria.

Es por eso que el fundamento de que la titulación supletoria puede tramitarse en el ámbito notarial, es que como procedimiento sometido a la jurisdicción voluntaria de los tribunales civiles del país, no implica contención ni trata de dilucidar un derecho controvertido y no existen verdaderas partes, pues limita éstas al interesado sea persona individual o jurídica y el órgano jurisdiccional.

Es indudable que ante la crisis que actualmente atraviesan los órganos jurisdiccionales del país en donde se acumulan gran cantidad de procesos de todo tipo, los legisladores ven en la jurisdicción voluntaria tramitada en sede notarial una adecuada solución; prueba de ello es que actualmente cada vez son más los países que incorporan a este campo diversos procedimientos con el fin de descargar el sistema de justicia que bastante tiene ya con los derechos controvertidos de los particulares.



Guatemala no ha sido ajena a esa tendencia, el Decreto 54 -77 del Congreso de la República que contiene la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, abrió el camino para que varios de los procedimientos contemplados en el código procesal civil y mercantil pudieran ser conocidos y resueltos en la jurisdicción voluntaria tramitada en sede notarial, circunstancia que supuso un adelanto jurídico admirable en la época en que fue creado.

Pese a este adelanto es necesario admitir que aun queda mucho por hacer y dependerá del bueno uso que den los notarios al alcance de la ley, para incluir en la misma otras materias que aun se encuentran excluidas del ámbito de la jurisdicción voluntaria tramitada en sede notarial.

5.2. La jurisdicción voluntaria

Históricamente el antecedente mas remoto de la jurisdicción voluntaria se sitúa en el derecho romano en donde se conoció como el auxilio que el magistrado prestaba autorizando actos en los que se creaban o modificaban situaciones jurídicas, pero sin haber ni resolver contienda alguna entre las partes.

Existe antagonismo entre autores para definir atinadamente los que es la jurisdicción voluntaria, se ha tratado de definir la jurisdicción voluntaria aplicando la regla aristotélica del género próximo y la diferencia específica; operación en la que la



jurisdicción es el genero a que el objeto estudiado pertenece y la voluntariedad sería lo específico.

También se ha concebido la idea de que no se trata de una verdadera jurisdicción, aunque se otorgue a los órganos de la justicia atribuciones para intervenir en ellos, no lo es del todo voluntaria porque la mayor parte de los actos que motivan el ejercicio de la misma, necesitan por imperio de la ley la intervención del notario.

El comentario anterior pareciera desvirtuar la esencia del término jurisdicción voluntaria, sin embargo la definición más precisa parte de este.

La jurisdicción voluntaria “es la potestad otorgada por el estado a través de una ley, para que los notarios puedan tener conocimiento y resolver los asuntos específicos sometidos a su conocimiento en virtud del requerimiento que un interesado le haga”.²⁴

Es de resaltar que los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados en sede notarial, contrario a los fallos judiciales, no producen cosa juzgada puesto que pueden ser sujetos de revisión e incluso anulación por parte de un órgano jurisdiccional, cuando así lo amerite.

De lo anterior se puede colegir que la jurisdicción voluntaria cumple un importante papel dentro de la vida jurídica un país, pero bien valdría la pena darle mayor ámbito

²⁴ **Procedimientos Notariales dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca.** Ricardo Alvarado Sandoval. Pág. 8.



potestativo para que sus resultados fueran mas certeros tanto para los particulares, como para los notarios que muchas veces son sorprendidos en su buena fe.

El ámbito notarial es considerado como la esfera jurídica, cuya única limitante es la que impone la ley, para que el notario pueda desempeñar su función, hacer valer la fe publica de que está investido y pueda conocer asuntos sometidos a su conocimiento que por disposición de la ley y por requerimiento de una persona, tenga facultad para hacerlo.

No existe en la ley una demarcación específica que prevenga en donde termina la jurisdicción ordinaria y comienza el ámbito notarial o extrajudicial como también se le ha conocido, únicamente existen normas dispersas en los distintos códigos que se limitan a indicar en cuales procedimientos puede el notario intervenir como funcionario con jurisdicción especial para conocer de determinado asunto.

5.3. Principios de la jurisdicción voluntaria

La jurisdicción voluntaria, de acuerdo a como se regulo en el Decreto 54-77 del Congreso de la Republica, contiene los principios fundamentales en esta materia.

Estos principios son siete, los cuales son:

a) Principio de consentimiento unánime: este se fundamenta en el acuerdo que existe entre los promoví entes, por consiguiente no existe litis o controversia alguna que



dirimir, pues si existiera no pudiera ser aplicada la Jurisdicción Voluntaria en sede Notarial, y el asunto se ventilaría en jurisdicción contenciosa ante juez competente.

b) Principio de constancia de las actuaciones y resoluciones: uno de los principios generales del derecho Notarial es la escritura, por lo cual los interesados al acudir ante un notario buscan dar certeza y validez a sus distintas razones jurídicas, dicha certeza consta en las actuaciones que el notario luego de faccionar y de ser firmada y ratificada por las partes, firma y sella, situación que le brinda la certeza deseada.

En materia de jurisdicción voluntaria se establece este principio de escritura en forma obligada a través de las actas y resoluciones que el notario autoriza.

c) Principio de colaboración de las autoridades: el notario, que ostenta la fe publica que el estado le otorga, actúa en materia de jurisdicción voluntaria con una función especial, como funcionario que se le reconoce en las actuaciones que realiza en el desempeño de su cargo.

El notario cuando no obtenga la colaboración que solicita puede acudir a un órgano jurisdiccional a obtener dicha colaboración.

d) Principio de audiencia a la Procuraduría General de la Nación: este principio se refiere que salvo en materia penal y en lo especial de asuntos a jurisdicción voluntaria se debe de conferir audiencia a la Procuraduría General de Nación para que ésta



institución emita su dictamen u opinión, en la cual plasmara las razones que considere para la procedencia o improcedencia de los asuntos sometidos a su conocimiento.

El notario deberá en caso de opinión desfavorable subsanar o corregir los errores o defectos señalados por la Procuraduría General de Nación previo a la continuación del tramite en concreto.

e) Principio que establece el ámbito de la ley y opción al trámite: este principio establece que los asuntos sujetos a Jurisdicción Voluntaria por ley, pueden ser conocidos tanto por un órgano jurisdiccional como en sede notarial. Éste principio brinda certeza a los asuntos que tramita el notario, y contribuye a la desconcentración de tales asuntos por parte del órgano jurisdiccional competente.

f) Principio de inscripción en los registros: los asuntos de jurisdicción voluntaria, al haber concluido su tramite y para que surtan pleno efecto legal, deben ser inscritos en los registros respectivos. Dicha inscripción puede darse mediante certificación notarial, aviso o testimonio según sea el caso.

g) Principio de remisión del expediente al Archivo General de Protocolos: uno de los principios del derecho notarial aplicable específicamente a lo que se conoce como protocolo es el principio de conservación, éste principio se aplica en los principios de jurisdicción voluntaria, pues la intención del legislador al crearlo le brinda la conservación y custodia de esos asuntos a una institución como lo es el Archivo



General de Protocolos, para que el mismo asunto de jurisdicción voluntaria perdure en el tiempo.

5.4. Ventajas de tramitación de la titulación supletoria en sede notarial

La Titulación Supletoria, se define como el procedimiento a través del cual, el legítimo poseedor, transcurrido el tiempo de ley y concurriendo los supuestos necesarios para que así sea, promueve la actividad del órgano jurisdiccional competente, para que, una vez agotado el procedimiento marcado en la ley, se le reconozca su posesión y se le ampare en la misma, asentando la inscripción registral, que así dé cumplimiento a tal cometido.

Son variadas las ventajas que ofrece el trámite de titulación supletoria en sede notarial, agrupadas en atención a los resultados éstas son:

a) Procesales: la principal ventaja de tramitar la titulación supletoria en sede notarial se presenta en el procedimiento de que se puede ver reducido de una manera beneficiosa.

Actualmente en los Tribunales civiles del país se tramitan procesos ordinarios, orales, sumarios, ejecutivos, incidencias, cuestiones de jurisdicción voluntaria, providencias cautelares y una larga lista de pretensiones que se materializan a través de la acción procesal; ante la congestión procesal de los diversos procesos promovidos, la ventaja



de tramitar la titulación supletoria en sede notarial sería la de reducir la carga de procesos en los tribunales civiles del país contribuyendo de esa forma, con la pronta aplicación de justicia.

La reducción de plazos sería un extremo importante ya que el notario no se ve subordinado a lo establecido en la ley del organismo judicial relativo a los plazos para resolver, por lo que la única limitante al procedimiento de titulación supletoria tramitado en sede notarial sería el interés del notario y la colaboración del interesado.

Bajo esta perspectiva, la ventaja procesal se haría efectiva y real al momento de economizar tiempo y recursos, puesto que las actuaciones cualquiera que sea su naturaleza suponen la utilización de recursos económicos y de otro tipo, circunstancia que en el ámbito de jurisdicción voluntaria no sería así pues se minimizarían los costos y plazos en beneficio de los particulares y el sistema de justicia.

Paralelamente a la anterior, otra ventaja procesal sería que el trámite de titulación supletoria tramitado en sede notarial no estaría sujeto a las vicisitudes de todo proceso judicial tales como la ausencia del juez titular del órgano, periodos de vacaciones, días de asueto, conflictos laborales, escasez de tiempo de los auxiliares de justicia para conocer todos los expedientes, impedimentos del juez para conocer del asunto.



Sin duda alguna las ventajas procesales que devendrían como consecuencia de tramitar la titulación supletoria en sede notarial son concretas y viables, y por el contrario, no presentan contrariedades o ilegalidades para que no sea así.

b) Económicas: Así como se presentan ventajas procesales cuyos beneficiados son básicamente los tribunales de justicia del país por la descarga de expedientes que pasarían al ámbito notarial; también existen ventajas de carácter económico en las que los beneficiados serian en primer lugar los particulares interesados en la tramitación de la titulación supletoria y, el notario.

Partiendo de que la titulación supletoria es un procedimiento oneroso, pues no se puede no incurrir en gastos tales como el pago del experto medidor, las publicaciones de los edictos y papelería por mencionar algunos, mismos que son por cuenta del interesado.

Dentro del ámbito notarial seria menos costoso la sustanciación del tramite de titulación supletoria puesto que los gastos mencionados como ejemplo no se pueden obviar, pero si hacerlos menos gravosos para el interesado al reducir el desgaste del notario ante los tribunales civiles del país a prácticamente nada, situación que puede ser aprovechada para centrarse en los demás pasos del trámite.



Al reducir los gastos de procuración dramáticamente, el notario conciente de su papel como profesional con una función social, puede reducir los costos de sustanciación del trámite de titulación supletoria.

Costos de sustanciación no quieren decir honorarios los cuales han de ser pactados y pagados de conformidad con la ley, pero el notario tiene que ser conocedor del rol social que su alta investidura le confiere y consecuentemente debe ser capaz de renunciar a que se le haga efectivo el pago de procuración del trámite ante los tribunales del país, beneficiando con ello al particular interesado, y al él mismo en honra de la noble tarea notarial.

c) Sociales: Todo proceso tramitado ante un órgano jurisdiccional supone el nacimiento de una consecuencia jurídica imperativa.

Los fallos de los jueces en el legítimo ejercicio de su función son inapelables salvo el caso de los recursos establecidos en la ley, fuera de esa esfera jurídica, los fallos causan cosa juzgada no pudiendo discutirse nuevamente la pretensión resuelta.

El trámite de titulación supletoria produce varias consecuencias jurídicas que en el presente estudio se llaman efectos jurídicos, entre ellos, el nacimiento de un título inscribible en el que ampara y justifica la posesión legítima de las particulares frente a terceros.



Debido a que el sistema de justicia es caracterizado por su poca celeridad debido a la sobrecarga de expedientes, llegar a la consecuencia jurídica final del trámite de titulación supletoria, se hace oneroso, tardío y en ocasiones frustrante, no pudiendo culpar exclusivamente al abogado director, al juez, a los auxiliares de justicia ó al sistema mismo ya que la concurrencia de muchas circunstancias es causa de esto y no es exclusiva de una.

La titulación supletoria tramitada en sede notarial puede convertirse en un medio idóneo para facilitar la rápida conclusión del trámite de una mejor manera en beneficio de la seguridad jurídica del régimen de la posesión de la tierra y, consecuentemente, de la paz y tranquilidad social que solo un sistema confiable de la posesión de la tierra puede brindar.

Otro de las ventajas sociales de la tramitación de la titulación supletoria en sede notarial sería la seguridad jurídica que no se vería alterada por el hecho de no ser un juez competente quien conozca del trámite.

Lo relacionado en el párrafo anterior, tal y como se expone adelante, demuestra que el notario tendría facultades de conocer, disponer y resolver la pretensión del interesado en forma definitiva, y no tendría que conocer un juez, pues el auto final de las diligencias de titulación supletoria emitido por el notario tendría plena fuerza jurídica y por tanto surtiría plenos efectos.



La ventaja social se encuentra entonces en que por un lado se permite a los interesados el concluir la titulación supletoria de una manera ágil y rápida, y por otro, se agrega la seguridad jurídica a la resolución del notario, misma que aprueba las diligencias de titulación.

Lo expuesto, constituye un hecho que sin duda resulta en ventajas para los particulares interesados y la sociedad en general.

5.5 Función del notario en la tramitación de la titulación supletoria

Es objeto del presente estudio el señalar cuál es la función del notario en la celebración de los actos jurídicos y la necesidad de ampliar su campo de aplicación con base a la experiencia que se ha obtenido con la intervención del notario en esos actos y en otros de contenido social y económico.

Los notarios como auxiliares del órgano jurisdiccional, colaboran eficazmente con los tribunales, a través de su fe pública, en la documentación de actos procesales.

De acuerdo con el sistema jurídico vigente, los notarios pueden tramitar distintos procesos, facultad que ha sido bien recibida por los destinatarios de la ley y aprovechada al máximo tanto por los notarios como por los particulares.



En base a esa facultad otorgada por el estado, el notario cumple no solo una función profesional dentro del país, sino que lleva implícita una carga social derivada del ejercicio de su profesión.

“Como notario, el sujeto puede intervenir, conocer, autorizar y hacer constar variados momentos y hechos determinados en la ley, sin embargo, cuando actúa como funcionario a quien se somete el conocimiento de un proceso de jurisdicción voluntaria su función notarial sufre una extensión que va mas allá de la misma”.²⁵

Cuando el notario conoce de un proceso jurisdicción voluntaria tramitada en sede notarial, se convierte en una especie de órgano jurisdiccional cuya potestad es precisamente esa, ejercer jurisdicción sobre el asunto bajo su conocimiento y resolver el mismo, mucho se ha discutido sobre si es una verdadera jurisdicción, controversia que no es objeto del presente estudio.

El notario en el ejercicio de su función notarial cumple un cargo especial avalado por la investidura de la fe pública y empapado de la jurisdicción conferida por la ley, puede decirse que la función del notario dentro de la jurisdicción voluntaria, específicamente en el tramite de titulación supletoria en sede notarial, es la de un juez con facultades muy especiales, pues sin ser competente para conocer de un derecho controvertido, si lo es, para conocer de la pretensión de la titulación supletoria.

²⁵ *Ibíd.* Pág. 16



En concordancia, el notario no necesita quedar sujeto a su vez a la decisión de un órgano jurisdiccional que normalmente le tocaría conocer del mismo asunto, pues el como funcionario puede resolver sin ningún obstáculo.

En interpretación análoga de la ley del organismo judicial en lo que dispone acerca del comportamiento de los jueces y encargados de administrar justicia y complementado con lo que dispone el código de ética profesional, el notario cumple una función notarial con jurisdicción especial y un fin social, por lo que debe de observar el mismo comportamiento en sus decisiones y actuaciones, tal como lo haría un juez ordinario, y justamente también debe ser tratado acorde a su alta investidura conferida por la fe publica.

5.6 Propuesta del trámite de la titulación supletoria en sede notarial

Como existe un procedimiento establecido en la ley de titulación supletoria contenida en el decreto numero cuarenta y nueve guión setenta y nueve, para el caso de que una persona quiera titular un bien inmueble ante un órgano jurisdiccional, es necesario que se proponga un tramite especifico que ha de aplicarse para el caso de que la titulación supletoria pueda tramitarse en el ámbito notarial, mismo que debe de contener las variantes que de la naturaleza del procedimiento notarial se desprendan, y estableciendo los parámetros a los cuales deben de sujetarse el notario, el interesado, los funcionarios que intervengan por razón de su cargo.



Una propuesta concreta y viable es la que sigue continuación:

a) Solicitud: la solicitud deberá constar en acta notarial que el notario a requerimiento de cualquier interesado faccionará, y deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la ley para este tipo de actos, asimismo deberá contener:

1.- Lugar en que se encuentra ubicado el inmueble, con indicación de aldea, municipio y departamento.

2.- Nombre o dirección municipal, su descripción, extensión en medida métrica decimal, nombres y apellidos de los colindantes actuales.

3.- Especificación de los linderos, gravámenes que pesen sobre el inmueble o sus frutos, servidumbres activas y pasivas, edificaciones y cultivos.

4.- Nombres y apellidos de las personas de quienes adquirió el inmueble y la fecha y modo de su adquisición.

5.- Nombres y apellidos de quienes lo hayan poseído durante los diez años anteriores a la solicitud.

6.- El tiempo que el solicitante tiene de poseer el bien.



7.- Si hubo o hay litigio o cuestión pendiente sobre el inmueble, y en su caso, si esta resuelto o el estado en que se encuentre.

8.- Declaración de que el inmueble no está inscrito en el registro de la propiedad.

9.- Proposición de dos testigos mayores de edad, vecinos y propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción municipal donde este situado el inmueble.

Los requisitos enumerados anteriormente son requisitos de fondo que debe de contener la solicitud inicial, sin perjuicio de los demás que establezcan otras leyes inherentes a actos notariales, como los son el código de notariado y la ley del timbre forense y notarial.

Además de los requisitos señalados, al acta se le deben de adjuntar los documentos siguientes:

- 1.- Los documentos que justifiquen la adquisición de la posesión por el solicitante o la persona que representa
- 2.- El documento que acredite al solicitante como guatemalteco natural
- 3.- El plano del inmueble hecho por el experto propuesto para el efecto, y



4.- Otros que considere el notario y que tengan relación con el asunto.

b) Primeras diligencias: una vez recibidos los documentos y ajustada la petición a los términos legales, el notario emitirá resolución en la cual dispondrá:

1.- Que admite para su trámite las diligencias notariales de titulación supletoria;

2.- Que se notifique a los colindantes y a las personas que aparezcan con interés en el inmueble;

3.- Que se publique en el diario oficial por tres veces durante un mes, con intervalos no menores de diez días, un edicto que contenga el nombre del inmueble, extensión, linderos, jurisdicción municipal y departamental en que este ubicado y nombre del poseedor;

4.- Que se fije el edicto en la municipalidad y el juzgado de paz de la jurisdicción del inmueble durante el término de veinte días; y

5.- Que se reciba la información testimonial propuesta con citación de la Procuraduría General de la Nación.

c) Prueba: el notario deberá recibir la información testimonial de los testigos propuestos, y remitirá el expediente a la municipalidad de cuya jurisdicción este situado



el inmueble, para que rinda el informe que deberá contener la información necesaria para identificar al inmueble, verificar su existencia real, la extensión, linderos, colindantes, edificaciones, cultivos, nombre y dirección del inmueble; así como la relación entre el solicitante y el inmueble objeto de las diligencias y, si el mismo, paga contribuciones municipales por el inmueble, en cualquier caso, si los testigos propuestos llenan los requisitos.

En todo caso si el informe de la municipalidad es contrario a la información declarada por el solicitante, el notario le concederá diez días para que presente prueba contradiciéndolo.

Recibida la prueba el notario oír de nuevo a la municipalidad por el término de ocho días.

d) Oposición: la demanda de oposición en la que se deduzca igual o mejor derecho, debe entablarse ante el Tribunal de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, en juicio ordinario.

El tribunal notificará la demanda de oposición al notario a efecto de que suspenda el curso de las diligencias y remita el expediente al tribunal, en donde permanecerá hasta la resolución de la demanda de oposición.



En caso de ser absuelto el demandado, el juez de oficio, una vez firme la sentencia que así lo declare, con certificación de la misma, remitirá al notario el expediente para que continúe el trámite de las diligencias.

e) Resolución aprobatoria: concluidas las diligencias, el notario dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación por ocho días, con la opinión favorable de ésta dictará resolución aprobando la titulación supletoria.

Si la Procuraduría General de la Nación no evacua la audiencia o su dictamen fuere contrario a la aprobación y no subsanaren o no pudieren subsanarse las objeciones formulados, el notario lo hará constar así y remitirá el expediente al Juez de Primera Instancia Civil en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble, para que examine la negativa y resuelva si la misma es procedente o no.

Siendo infundada la negativa el juez podrá autorizar al notario a que emita la resolución aprobatoria.

f) Inscripción: Una vez emitida la resolución que apruebe las diligencias de titulación supletoria, el notario remitirá, la totalidad del expediente con certificación de la última resolución para que la certificación de la resolución aprobatoria sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad.

g) Cambio de procedimiento: En cualquier momento, las diligencias de titulación



supletoria seguidas extrajudicialmente ante notario, podrán transformarse en judiciales. De la misma manera el expediente de titulación supletoria iniciado judicialmente podrá someterse al conocimiento de notario para seguirlo extrajudicialmente.

h) Supletoriedad: Las disposiciones de la ley de titulación supletoria, se aplicaran supletoriamente a las presentes en cuanto fueren aplicables y no contrariaren el procedimiento establecido en la presente ley.

5.7. Titulación supletoria de bienes inmuebles del Estado, sus entidades descentralizadas ó autónomas

Existiendo un trámite específico para que los poseedores de bienes inmuebles, sean personas jurídicas o individuales, que carezcan de título inscribible en el puedan registrar su posesión, es necesario que exista un procedimiento para que el Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas que adquieran bienes inmuebles que carezcan de inscripción en el Registro General de la Propiedad., puedan registrar los mismos.

El Decreto ley número 141-85 emitido por el jefe de estado y ministro de la defensa Oscar Humberto Mejía Vítores, de fecha dieciocho de diciembre del año mil novecientos ochenta y cinco, y reformado por el decreto numero trece guión dos mil dos, establece el procedimiento para que el estado, sus entidades descentralizadas o



autónomas que adquieran bienes inmuebles que carezcan de inscripción en el Registro General de la Propiedad, puedan registrar los mismos.

El estado es una persona jurídica. Pero por su investidura excepcional, no puede titular bienes inmuebles con la misma categoría que lo hacen las personas jurídicas por su misma condición privilegiada, al igual que sus entidades descentralizadas o autónomas, por lo que el decreto mencionado establece el procedimiento específico para la titulación de dichos bienes.

5.8 Tramite de la titulación supletoria de bienes inmuebles del Estado, sus entidades descentralizadas ó autónomas

Por ser un procedimiento análogo con la titulación supletoria solicitada por los particulares, sean personas jurídicas o individuales, los requisitos en cuanto a la forma son similares.

La solicitud inicial debe hacerse acreditando la calidad con que actúa el personero de la institución que se trate, cumpliendo los requisitos de la ley de titulación supletoria, código civil y código procesal civil y mercantil.



5.9 Requerimientos para la titulación de bienes inmuebles del estado, sus entidades descentralizadas o autónomas

Además, dentro del trámite de estas diligencias, han de cumplirse con los requisitos siguientes:

1) Que en el expediente tramitado para la adquisición del inmueble, se oiga a la municipalidad jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el mismo, debiendo notificarse a los colindantes del inmueble y a las personas que aparezcan con interés en las actuaciones.

2) Oída la municipalidad y notificadas las personas interesadas, se dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación, no será necesario oír a la municipalidad cuando ésta sea la que transfiera la posesión del bien inmueble, pero en todo caso, la municipalidad deberá cumplir con el requisito de notificar a los colindantes y demás interesados.

Establece la ley que: Concluido el trámite, el Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas; emitirá el acuerdo por el que se autorice llevar a cabo la negociación, en la forma siguiente:

1.- Si es a favor del Organismo Judicial, la Corte Suprema de Justicia.



2.- Si es a favor del Organismo Legislativo, la Junta Directiva o Comisión Permanente, según corresponda.

3.- Si es a favor del Organismo Ejecutivo, el Presidente en Consejo de Ministros.

4.- Si es una entidad descentralizada autónoma, la autoridad administrativa superior.

El acuerdo deberá facultar al Procurador General de la Nación para que comparezca ante el escribano de gobierno a suscribir la escritura pública respectiva.

Cuando la adquirente sea una entidad estatal descentralizada o autónoma, su representante legal.

Una vez otorgada la escritura pública por el escribano de gobierno, con el testimonio de la misma se remitirá el expediente completo, con duplicado, al para que se inscriba la posesión a favor del organismo del estado o de la entidad correspondiente.

Cumplido este requisito, el expediente será devuelto al organismo o dependencia interesada con razón puesta en el testimonio de la escritura sobre la inscripción efectuada.

Es de hacer notar la diferencia entre el trámite de titulación supletoria convencional y el seguido por el Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas: mientras el



trámite convencional exige más formalidades para los particulares, sean personas jurídicas o individuales, el Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas, gozan de la exención de requisitos como los edictos a los cuales la ley no hace relación, deduciendo con ésta omisión la no indispensabilidad dentro del trámite.

Los testigos exigidos por la ley de titulación supletoria, marcan otra diferencia sustancial, pues en el trámite de titulación supletorio de bienes inmuebles del Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas, no son necesarios, según la ley.

Como derecho inherente a cualquier persona que se considere afectada por las diligencias de titulación supletoria, existe la acción de oposición, figura que se ejerce de igual manera que en la ley de titulación supletoria.

Cualquier persona que se considere afectada por la diligencias de titulación supletoria seguidas por el Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas, puede oponerse a las mismas, alegando la validez judicial de las diligencias de Titulación Supletoria, mientras no haya transcurrido el término de diez años prescrito en el Código Civil para alegar la inscripción de posesión a la de dominio.

La oposición a las diligencias de titulación supletoria seguidas por el Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas, puede promoverse en cualquier momento, antes de que se haya dictado el auto aprobatorio de las diligencias, caso en el cual,



deberá estarse a lo dispuesto en la Ley de Titulación Supletoria para el caso de revisión.

En caso de existir oposición, las diligencias de titulación supletoria seguidas por el Estado, sus entidades descentralizadas o autónomas, deberán ser suspendidas por el Juez de conocimiento, para que la discrepancia se ventile en juicio ordinario.

Considerando que la usucapión está reconocida por el código civil como modo para obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor en beneficio del mismo y consecuentemente de la paz social, es necesario darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga efectiva la prescripción adquisitiva.

El trámite para la titulación supletoria contenido en el Decreto número 49 -79, y sus reformas, es un procedimiento creado para que de una manera flexible y breve, el interesado que carezca de título inscribible en el pueda serle reconocida su posesión legalmente y registrar la misma para que pueda adquirir el dominio por el transcurso del territorio.

El espíritu de la ley de titulación supletoria es permitir a los particulares el obtener judicialmente el registro de su posesión; sobre dicha pretensión pesa la norma que establece que dicho trámite ha de ser conocido y resuelto por un tribunal civil, disposición nociva para los particulares como al propio sistema de justicia, pues la sobrecarga de procesos de todo tipo tramitados en los distintos tribunales del ramo civil



del país hacen que esta norma presente vicisitudes de carácter procesal, económico y social que bien podrían ser salvaguardadas si se permitiera que el trámite de titulación supletoria pueda ser conocido y resuelto en sede notarial, tal como sucede en otros países en donde el ámbito notarial es mas amplio, dando como resultado la mejoría del sistema de justicia y consecuentemente de la sociedad.

Bajo esta perspectiva, se hace necesaria una reforma a la actual Ley de Titulación Supletoria contenida en el decreto número cuarenta y nueve guión setenta y nueve, y sus reformas, así como a la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, que permita el trámite de la titulación supletoria en sede notarial con el fin de el mismo no sea exclusivamente tramitado y resuelto ante un juez de primera instancia civil, ya que con la actual legislación se está dañando a todo el sistema e justicia del país.

Por tratarse la titulación supletoria de una pretensión no contenciosa, puede ventilarse en sede notarial, descargando así los tribunales civiles cuya acumulación de expedientes cada día aumenta detrimento de los particulares y del sistema mismo.

Prueba de ello, será el presente estudio cuyo objetivo es demostrar la operatividad y viabilidad que tendría la posibilidad de que la titulación supletoria pueda ser tramitada en sede notarial, objetivo que se fundamenta en base a los expedientes de titulación supletoria consultados en el juzgado de primera instancia civil y económico coactivo del



departamento Chiquimula, algunos de los cuales tienen varios años en espera de ser resueltos.

Proponer una reforma a la ley de titulación supletoria, así como a la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, para modificar el trámite actual que establece que las diligencias de titulación supletoria, se tienen que promover ante n juez de primera instancia civil, y permitir que las mismas sean tramitadas en sede notarial, es el principal objetivo del presente estudio e tesis.

Corno consecuencia de lo anterior, sobreviene la siguiente pregunta: ¿Es operante el trámite de la titulación supletoria en sede notarial?

Para establecer la importancia de reformar el actual trámite de Titulación Supletoria contenido en el decreto número cuarenta y nueve guión setenta y nueve, se propone a continuación la moción de que el mismo pueda tramitarse y resolverse en el ámbito notarial, con los siguientes beneficios:

a) Al proponer una reforma a la ley de titulación supletoria contenida en el decreto número cuarenta y nueve guión setenta y nueve, para modificar el trámite actual y que establezca que las diligencias de titulación supletoria, se pueden promover ante una sede notarial.



b) La poca operatividad del trámite de titulación supletoria actual, en base a los expedientes consultados, confirman la necesidad de la intervención del notario en el trámite de titulación supletoria, como un medio de descongestionar a los Juzgados de Primera Instancia.

c) Demostrar la eficacia jurídica de la inscripción de la posesión reconocida por la ley como consecuencia del trámite de Titulación Supletoria en sede notarial.

d) La inscripción de la posesión reconocida por la ley como consecuencia del trámite de Titulación Supletoria en sede notarial, constituye un medio de garantía de la posesión.

Los alcances del presente estudio, llegaron hasta el punto del análisis real, comparativo y demostrativo, de expedientes judiciales que contienen procesos de todo tipo, en el juzgado de primera Instancia civil y económico coactivo del municipio de Chiquimula, departamento de Chiquimula.

las contribuciones académicas, que en concepto de aporte resultarán del presente trabajo, son variadas, sin embargo puede considerarse como verdadero aporte, el plantear de manera seria, científica y fundamentado la viabilidad de la tramitación de la titulación supletoria en sede notarial, con el fin de dar a los particulares un medio más idóneo, práctico y menos oneroso para la promoción y resolución de las diligencias de titulación supletoria, y a la vez, extender la esfera del ámbito notarial.



Del examen hecho de la legislación adjetiva y sustantivo civil vigente, en materia de titulación supletoria, se demostró que la misma es efectivo en determinado parte, ya que a través del análisis comparativo, se determinó la necesidad de una reforma a la ley de titulación supletoria, así como a la Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

El aporte que como consecuencia de determinar los efectos jurídicos que nacen de la titulación supletoria tramitada en sede notarial, determinó que los alcances de la titulación supletoria tramitada en sede notarial no se encierran en una sola esfera jurídica, sino trascienden a la esfera procesal, registral y administrativa.

La exposición del trámite completo de la titulación supletoria, haciendo un análisis del procedimiento real y del trámite en sede notarial, fue un aporte a la practica civil actual, tanto como para abogados como para estudiantes. La interpretación hecha de las normas que se ven afectadas por el trámite de titulación supletoria.

Sin embargo puede considerarse como verdadero aporte, el plantear de manera seria, científica y fundamentado la viabilidad de la tramitación de la titulación supletoria en sede notarial, con el fin de dar a los particulares un medio más idóneo, práctico y menos oneroso para la promoción y resolución de las diligencias de titulación supletoria, y a la vez, extender la esfera del ámbito notarial en beneficio de los notarios y la pronta y cumplida aplicación de la ley.



Del examen hecho de la legislación adjetiva y sustantivo civil vigente, en materia de titulación supletorio, se demostró que la misma es efectivo en determinado parte ya que a través del análisis comparativo, se determinó la necesidad de una reforma a la ley de titulación supletorio, así como a la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

A continuación se plasma en la presente investigación, un análisis comparativo de los artículos que se pretende sean reformados de la ley de titulación supletoria e incorporados a la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria.

A través del presente diseño comparativo se plasma la reforma a la ley que se propone de las Leyes de Titulación Supletoria y la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

Actualmente la ley de titulación supletoria contenida en el Decreto numero 49-79 establece en su articulado:

Artículo 1. El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el podrá solicitar su titulación supletoria ante un juez de Primera Instancia Civil. O bien formular solicitud ante notario de conformidad con lo que establece la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante



un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna las mismos requisitos.

Si la solicitud se hiciera ante notario, se estará a lo dispuesto para la titulación supletoria en la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria actualmente la ley de titulación supletoria establece:

Artículo seis. 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. Con la reforma que se propone a través del presente estudio, el Artículo seis de la ley de titulación supletoria, de ser aprobada la misma, quedaría así:

Artículo seis. 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.

En todo caso el notario que conozca de las diligencias deberá hacer constar esta circunstancia

En igual sentido al anterior, se propone un proyecto de ley que contiene las reformas a la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria



Actualmente la Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria contenida en el Decreto número 54-77 no contiene disposición alguna respecto del trámite de titulación supletoria, por lo que el articulado por medio del cual se regularía ésta institución tendría que incorporarse totalmente a la referida ley de la manera siguiente:

Artículo uno. Solicitud. La solicitud deberá constar en acta notarial que el notario a requerimiento de cualquier interesado faccionará, deberá ajustarse a los requisitos establecidos en la ley para este tipo de actos, asimismo deberá contener:

- a) Lugar en que se encuentra ubicado el inmueble, con indicación de aldea, municipio y departamento.
- b) Nombre o dirección municipal, su descripción, extensión en medida métrica decimal, nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificación de los linderos, gravámenes que pesen sobre el inmueble o sus frutos, servidumbres activas y pasivas, edificaciones y cultivos.
- c) Nombres y apellidos de las personas de quienes adquirió el inmueble y la fecha y modo de su adquisición.
- d) Nombres y apellidos de quienes lo hayan poseído durante los diez años anteriores a la solicitud.



e) El tiempo que el solicitante tiene de poseer.

f) Si hubo o hay litigio o cuestión pendiente sobre el inmueble, y en su caso, si está resuelto o el estado en que se encuentre.

g) Declaración de que el inmueble no está inscrito en el Registro General de la Propiedad.

h) Proposición de dos testigos mayores de edad, vecinos y propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción municipal donde este situado el inmueble. En la solicitud inicial deben de acompañarse los documentos que justifiquen la adquisición de la posesión por el solicitante o la persona que representa, el documento que acredite al solicitante como guatemalteco natural y el plano del inmueble hecho por el experto propuesto para el efecto.

Artículo dos. Primeras diligencias. Una vez recibidos los documentos y ajustada la petición a los términos legales, el notario emitirá resolución en la cual dispondrá:

a) Que admite para su trámite las diligencias notariales de titulación supletoria.

b) Que se notifique a los colindantes y a las personas que aparezcan con interés en el inmueble.



c) Que se publique en el diario oficial por tres veces durante un mes, con intervalos no menores de diez días, un edicto que contenga el nombre del inmueble, extensión, linderos, jurisdicción municipal y departamental en que este ubicado y nombre del poseedor.

d) Que se fije el edicto en la municipalidad y el juzgado de paz de la jurisdicción del inmueble durante el término de veinte días.

e) Que se reciba la información testimonial propuesta con citación de la procuraduría general de la nación.

Artículo tres. Prueba. El notario deberá recibir la información testimonial de los testigos propuestos, y remitirá el expediente a la municipalidad de cuya jurisdicción este situado el inmueble, para que rinda el informe a que deberá contener la información necesaria para identificar al inmueble, verificar su existencia real, la extensión, linderos, colindantes, edificaciones, cultivos, nombre y dirección del inmueble; así como la relación entre el solicitante y el inmueble objeto de las diligencias y, si el mismo, paga contribuciones municipales por el inmueble, en cualquier caso, si los testigos propuestos llenan los requisitos.

En todo caso si el informe de la municipalidad es contrario a la información declarada por el solicitante, el notario concederá diez días para que presente prueba. Recibida la prueba el notario oír de nuevo a la municipalidad por el término de ocho días.



Artículo cuatro. Oposición. La demanda de oposición en la que se deduzca el mejor derecho, debe entablarse ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, en juicio ordinario.

El tribunal notificará la demanda de oposición al notario a efecto de que suspenda el curso de las diligencias y remita el expediente al tribunal, en donde permanecerá hasta la resolución de la demanda de oposición.

En caso de ser absuelto el demandado, el juez de oficio, una vez firme la sentencia que así lo declare, con certificación de la misma, remitirá al notario el expediente para que continúe el trámite de las diligencias.

Artículo cinco. Resolución aprobatoria. Concluidas las diligencias, el notario dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación por ocho días. Con la opinión favorable de ésta dictará resolución aprobando la titulación supletoria.

Si la Procuraduría General de la Nación no evacua la audiencia o su dictamen fuere contrario a la aprobación y no subsanaren o no pudieren subsanarse las objeciones formuladas, el notario lo hará constar así y remitirá el expediente al Juez de Primera Instancia Civil en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble, para que examine la negativa y resuelva si la misma es procedente o no. Siendo infundada la negativa el juez podrá autorizar al notario a que emita la resolución aprobatoria.



Artículo seis. Inscripción. La certificación de la resolución aprobatoria emitida por el notario, servirá de título inscribible en el Registro General de la Propiedad.

Artículo siete. Cambio de procedimiento. En cualquier momento, las diligencias de titulación supletoria seguidas extrajudicialmente ante notario, podrán transformarse en judiciales. De la misma manera el expediente de titulación supletoria iniciado judicialmente, podrá someterse al conocimiento de notario para seguirlo extrajudicialmente.

Artículo ocho. Supletoriedad. Las disposiciones de la Ley de Titulación Supletoria, se aplicaran supletoriamente a las presentes en cuanto fueren aplicables y no contrariaren el procedimiento establecido en la presente ley.





CONCLUSIONES

1. Existe legislación vigente que regula de manera amplia la institución de la titulación supletoria, así como la que regula el ámbito notarial, sin embargo, ésta legislación es limitativa porque reduce de manera drástica las posibilidades de hacer del trámite de titulación supletoria, un trámite eficaz y breve, no por culpa de la legislación sino por la crisis tribunalística y procesal por la que atraviesa actualmente sistema de justicia.
2. El Organismo Judicial como órgano encargado de administrar justicia por mandato constitucional, franquea un reto inmenso al tratar de cumplir con sus objetivos sin que pueda llegar a ese cometido. La crisis en los juzgados y tribunales del país es innegable y, fuera de encontrar una solución viable dentro del mismo organismo, sería prudente encontrarla fuera de éste.
3. Un recurso factible para la resolución de esa crisis sería darle a los notarios más espacio dentro de la jurisdicción voluntaria para ampliar la misma, a manera de que éstos en el ejercicio de la fe pública de que están investidos puedan conocer y resolver el trámite de titulación supletoria. Recurso que procuraría el descongestionamiento de los tribunales, consecuentemente coadyuvaría con el sistema de justicia mismo.
4. La institución de la titulación supletoria es un trámite ausente de contención, por lo que puede perfectamente incluirse en el espíritu de la jurisdicción voluntaria. Al no



existir partes sino interesados y al carecer de una pretensión controvertida o sujeta a un litigio, no tiene limitante para que pueda incluirse dentro de los procesos que por su naturaleza, pueden ser tramitados en el ámbito notarial.

5. La titulación supletoria supone un trámite transitorio dentro del cual se pretende probar que concurren los elementos de la posesión, para que ésta sea declarada judicialmente a favor del solicitante. Con consecuencias jurídicas no definitivas, no se considera que cause cosa juzgada por lo que puede ser tramitada ante notario,

RECOMENDACIONES



1. El Congreso de la República de Guatemala, debe reformar la Ley de Titulación Supletoria y la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, para que el trámite de titulación supletoria pueda ser conocido por los notarios hábiles, sin necesidad de intervención judicial.
2. Que el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, actualice su banco de datos a efecto de establecer los notarios hábiles conforme a la ley, que podrán conocer,
3. tramitar y resolver del trámite de titulación supletoria en sus respectivas notarías, a efecto de evitar a los particulares un perjuicio de parte de los profesionales del derecho, que por cualquier razón se encuentren inhabilitados o con impedimento de su profesión.
4. Que el Presidente del Organismo Judicial y Corte Suprema de Justicia, solicite al Procurador General de la Nación que como Jefe de la Procuraduría General de la Nación, oficie a las distintas representaciones del país que cumplan con los plazos que estipula la ley para la emisión de los dictámenes de los asuntos sometidos a su conocimiento para su aprobación, enmienda o no aprobación.
5. Que el Congreso de la República de Guatemala, solicite en la calidad que ostentan, al Director de la Tipografía Nacional, que para todos los trámites de jurisdicción voluntaria, se unifique el criterio a cobrar en los edictos que requieran de este



requisito, pues existe confusión e irregularidades al momento de pagar el edicto por una mala organización de la institución mencionada.

6. Que el Congreso de la República de Guatemala al realizar las reformas propuestas, informe al Registrador General de la Propiedad de las mismas, para que este, por los medios idóneos haga saber a los miembros de la institución a su cargo las reformas y adiciones de la Ley de Titulación Supletoria y la ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

BIBLIOGRAFÍA



AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. Guatemala: centro editorial vile, 1996.

AGUILAR V. **El negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Magna Terra. 2002.

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo. **Procedimientos notariales dentro de la Jurisdicción voluntaria Guatemalteca**. Ed. Estudiantil fénix. 3ª. Ed. 2007.

BAQUEIRO, E. **Diccionarios Jurídicos Temáticos**. México: Ed. Harla. 1997.

CABANELLAS, G. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires: Ed. Magna Terra. 1998.

CABANELLAS DE TORRES, G. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires: Ed. Magna Terra. 2002.

LÓPEZ MAYORGA, Leonel Armando. **Introducción al estudio del derecho**, 1t.; 1ª. ed.; Guatemala, Centro América, 1998.

LÓPEZ PERMOUTH, Luís César. **De la justicia a la ley en la filosofía del derecho**, Guatemala: 1994.

MENCHÚ R. **Boletín número diecinueve de la fundación Myrna Mack**. Guatemala. 2001.

MONTERO AROCA, Juan, CHACÓN CORADO Mauro. **Manual de derecho procesal civil guatemalteco**, Editorial Magna Terra, primera edición. 1999.

MUÑOZ, Nery Roberto, **jurisdicción voluntaria notarial**. 2ª. ed. Ed. Llerena. Guatemala 1994.



- ORELLANA DONIS, Eddy Giovanni. **Derecho civil sustantivo I y II**, 1°. ed. Ed. "Orellana, Alonso y Asociados" Guatemala Centro América. 2004.
- OSSORIO, **Manual. Diccionario de ciencias jurídicas, sociales y políticas**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L. 1989.
- Diccionario Jurídico Espasa**. Nueva edición, totalmente actualizada. 2003.
- PALLARES, E. **Diccionario de derecho procesal civil**. México: Ed. Intermex. 1975.
- PLANIOL, M. **Clásicos del Derecho, derecho civil**, Volumen 8. Paris: Ed. Harla. 1997.
- PUIG, B. **Fundamentos del derecho civil**, Tomo II. Barcelona. 1970.
- PUIG, F. **Compendio de Derecho Civil Español**, 2°. ed. Pamplona: Ed. Valladolid. 1992.
- RONCERO, P. **Derecho Civil, parte general**. Valencia: ed. España. 1993.
- RIPERT, G. **Derecho Civil**, volumen 8. Paris, editorial harla. 1997.
- TOBEÑAS, C. **Derecho civil español y foral III**, 13°. ed. Madrid: Ed. Valladolid. 1994.
- Legislación:**
- Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente. Guatemala, 1986.
- Código Civil**, Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia. Jefe de Gobierno de la Republica de Guatemala, 1964.



Código Procesal Civil Y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia. Jefe de Gobierno de la Republica de Guatemala, Decreto Ley 107. 1964 .

Código De Notariado, Decreto 314, y sus leyes conexas. Guatemala 2006

Código Penal, Decreto Número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, 1973.

Código Municipal, Decreto Número 12-2002, y su Reforma Decreto Número 56-2002 .

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

Ley de Titulación Supletoria. Decreto Ley Número 49-79, Decreto Ley Número 141-85.

Ley De Transformación Agraria, Decreto 1551.

Ley Reguladora De Las Reservas De La Nación, Decreto 35-73.