

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA  
PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE  
TITULACIÓN SUPLETORIA**

**RUBÉN DARÍO RAMÍREZ MORALES**

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2011.

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA  
PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE  
TITULACIÓN SUPLETORIA**



**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, septiembre de 2011.

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

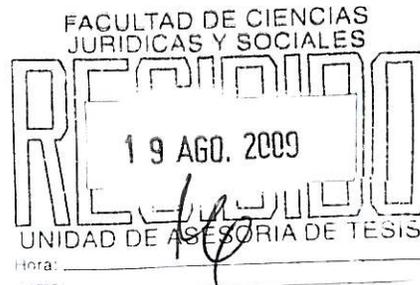
**RAZON:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de la tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

Lic. Mario René Monzón Vásquez  
Abogado y Notario  
Colegiado No. 7070  
Residenciales San Ángel III. 4ta. Calle casa 7  
Zona 2 Guatemala – Guatemala  
Teléfonos: 2476-7244 y 5144-2774



Guatemala, 19 de agosto de 2009.

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de la Unidad de Asesoría Tesis  
Facultad de Ciencia Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho



Licenciado Castillo:

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, con fecha once de febrero del año dos mil nueve emanada de esa unidad, procedí a asesorar el trabajo de tesis del bachiller **RUBÉN DARÍO RAMÍREZ MORALES**, intitulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA”**; y para lo cual emito el dictamen:

Al analizar el trabajo de tesis del bachiller **RAMÍREZ MORALES**, se hace constar que el contenido científico y técnico del mismo, se ajusta al tema desarrollado; por lo que en virtud de haberse satisfecho las exigencias del suscrito asesor, en realizar las modificaciones de forma y de fondo para mejorar la investigación, el mismo, efectivamente constituye un aporte científico y técnico al Derecho de nuestro país. El ponente realizó un estudio detenido e importante acerca del tema intitulado **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA”**, por lo que estimo que se orienta correctamente por el sustentante. El tema abordado por el bachiller Ramírez Morales, hace un estudio sobre la propiedad y los modos de adquirirla, recopila los antecedentes históricos, cómo esta regulada, requisitos y procedimiento que los poseedores deben realizar para obtener la declaración judicial que les otorgue el derecho de propiedad en las diligencias de titulación supletoria; realiza un análisis sobre la Procuraduría General de la Nación en cuanto a su estructura, definición, base legal, así como de los dictámenes que la misma emite específicamente en lo relacionado a la titulación supletoria; efectúa un análisis de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la Nación. Concluye con un análisis sobre las implicaciones del tipo de dictamen que la Procuraduría General de la Nación emite en la diligencias de titulación supletoria en relación a si es vinculante o no al momento que un juez competente dicta su resolución; todo lo cual a mi criterio es pertinente.

Lic. MARIO RENÉ M. VÁSQUEZ  
Abogado y Notario



Dentro del procedimiento el bachiller Ramírez Morales realizó investigación bibliográfica exhaustiva, entrevistas técnica de campo y documental; utilizando los métodos inductivo – deductivo, analítico, descriptivo y sintético, lo que permitió entrelazar la historia y el trabajo de campo, partiendo de los principios generales del derecho a la realidad actual; fueron aplicadas las reglas de redacción y ortografía correctamente, siguiendo las normas estipuladas por la Real Academia de la Lengua Española; enuncia un aporte científico a esta facultad, contribuyendo doctrinaria y jurídicamente en materia de derecho civil y colateralmente a otras ramas del Derecho; las conclusiones y recomendaciones son concluyentes con los temas desarrollados dentro de la investigación.

En conclusión, y en virtud de lo expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis del bachiller **RUBEN DARIO RAMIREZ MORALES** debiendo en consecuencia procederse a nombrar al **REVISOR**, pues a mi criterio el mismo cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,

Lic. MARIO RENE MONZON VASQUEZ  
Abogado y Notario

Lic. Mario René Monzón Vásquez  
ASESOR



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MARTA REBECA LÓPEZ VÁSQUEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante RUBÉN DARÍO RAMÍREZ MORALES, Intitulado: “ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA ”.

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.



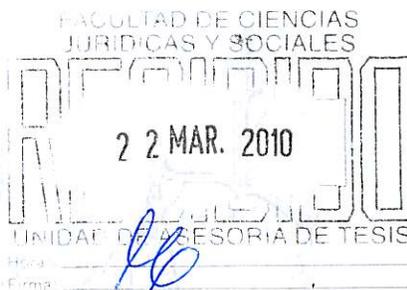
*Licda. Marta Rebeca López Vásquez*

*6ta av. 11-43 Zona 1, edificio Pan Am Oficina 400, cuarto nivel. Guatemala, Centroamérica.*

*Telefax: (502) 2473-2050, Celular: 51907004.*

Guatemala 10 de marzo de 2010.

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Su Despacho:

Por este medio, hago de su conocimiento que he procedido a dar cumplimiento a la resolución emanada de ese despacho, mediante la cual me nombra Revisora del trabajo de tesis del bachiller **RUBÉN DARÍO RAMÍREZ MORALES** intitulado **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA"**.

Procedente resulta dictaminar respecto a la revisión del mismo debido a las siguientes justificaciones:

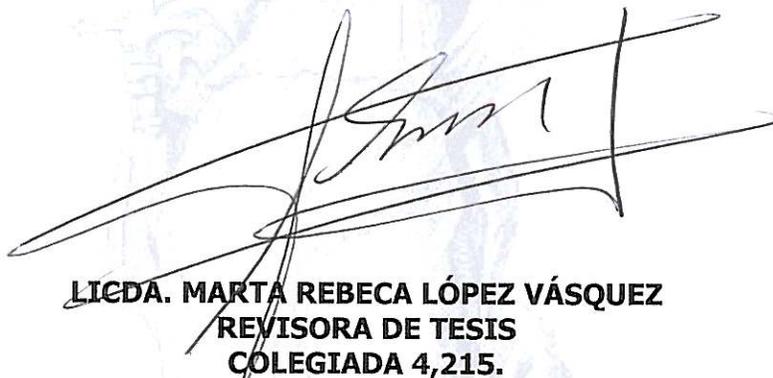
1. Derivado del contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por el autor, ello meritoriamente se calificó de sustento importante y valedero al momento de la revisión efectuada; circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de Tesis de Grado.
2. Aunado a lo expuesto se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la revisión concedida, habiéndose apreciado también el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo, exigidos por el normativo reglamentario de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de nuestra Universidad Rectora de la Educación Superior, y por ende debido a las reformas efectuadas al reglamento para los exámenes técnico profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis, en el presente dictamen se determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el Artículo treinta y dos (32) de dicho normativo.
3. El tema seleccionado por el autor reviste vital importancia y en consecuencia constituye un gran aporte académico no sólo para nuestra casa de estudios, sino también para el régimen de legalidad, cuya apreciación y ponencia que pueda hacerse del mismo a instancia de ese despacho resultaría oportuno y admisible, puesto que el espíritu y finalidad en toda elaboración de tesis, se refleja precisamente en hacer valer los aportes insertos en las investigaciones.

*Marta Rebeca López Vásquez*  
Abogado y Notario



4. Por lo expuesto concluyo, en cumplimiento del nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de Revisora del trabajo de tesis del bachiller **RUBÉN DARÍO RAMÍREZ MORALES** intitulado: "**ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA**", no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías, análisis y aportes tanto de orden legal como de academia, ello en atención a las normativas y presupuestos reglamentarios regulados para el efecto.
5. En consecuencia me permito **Dictaminar Favorablemente**, en el sentido que el trabajo de tesis de grado del autor amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su Examen Público de Graduación, y poder optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y a los Títulos de Abogado y Notario.

Sin otro particular, me suscribo de usted:



**LICDA. MARTA REBECA LÓPEZ VÁSQUEZ**  
**REVISORA DE TESIS**  
**COLEGIADA 4,215.**

Marta Rebeca López Vásquez  
Abogado y Notario



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

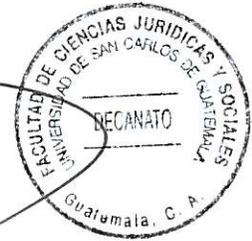
Guatemala, veintitrés de junio del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante RUBÉN DARÍO RAMÍREZ MORALES, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS IMPLICACIONES DEL TIPO DE DICTAMEN QUE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN EMITE EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.

*effe*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



770011192

## DEDICATORIA

A DIOS: Toda mi gratitud por haberme proveído de sabiduría para obtener este triunfo.

A MIS PADRES: JOSE JACINTO RAMÍREZ (Q.E.P.D.) Y LUZ MARINA MORALES FIGUEROA VDA. DE RAMIREZ  
Con cariño y respeto en agradecimiento por sus esfuerzos y sacrificios de toda su vida.

A MÍ ESPOSA: BLANCA LIDIA MONZÓN VELASQUEZ DE RAMÍREZ.

A MIS HIJOS: SANDRA JUDITH Y DARIO ALEJANDRO, RAMÍREZ MONZON con mucho cariño y que la meta hoy alcanzada sea un ejemplo para ellos.

A MIS HERMANOS: LILY, JOSE Y LISSETH, RAMÍREZ MORALES.

A LOS DOCENTES DE LA FAC. DE CC. J. y SOC.: Por transmitir sus conocimientos.

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS: Sinceramente, gracias.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

## ÍNDICE

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

### CAPÍTULO I

1. La propiedad.....	1
1.1 Concepto doctrinario jurídico.....	2
1.2. El derecho de propiedad.....	5
1.2.1. El derecho de propiedad un derecho esencial del hombre.....	8

### CAPÍTULO II

2. Modos de adquirir la propiedad.....	11
2.1. Modos originarios.....	11
2.2. Modos derivativos.....	11
2.3. Clasificación de los modos derivados de adquirir la propiedad.....	11
2.4. Clasificación de los modos originarios de adquirir la propiedad.....	13
2.4.1. La ocupación.....	13
2.4.2. La accesión.....	14
2.4.3. La usucapión.....	15
2.4.3.1. Antecedentes históricos.....	15
2.4.3.2. Concepto.....	16
2.4.3.3. Clases.....	17
2.4.3.3.1. Prescripción adquisitiva.....	17
2.4.3.3.2. Prescripción extintiva.....	17
2.4.3.4. Tipos de prescripción adquisitiva.....	18
2.4.3.4.1. Prescripción adquisitiva ordinaria.....	19
2.4.3.4.2. Prescripción adquisitiva extraordinaria.....	19
2.4.3.5. Elementos.....	20
2.4.3.5.1. Elemento personal.....	20
2.4.3.5.2. Elemento real.....	22
2.4.3.5.3. Elemento formal.....	23

	<b>Pág.</b>
2.5. La posesión.....	23
2.5.1. Procedencia.....	23
2.5.2. Concepto.....	24
2.5.3. Elementos de la posesión.....	25
2.5.3.1. El corpus.....	25
2.5.3.2. El animus.....	25
2.5.4. Clasificación de la posesión.....	26
2.5.5. Requisitos de la posesión.....	29
2.6. Protección legal de la posesión.....	31
2.7. Usucapión o prescripción positiva o adquisitiva.....	32
2.7.1. Casos en que no corre la prescripción.....	33
2.7.2. Interrupción de la prescripción.....	34

### **CAPÍTULO III**

3. La titulación supletoria.....	35
3.1. Evolución histórica de la tenencia de la tierra.....	37
3.1.1. Época pre-colonial.....	37
3.1.2. Época colonial.....	38
3.1.2.1. Régimen de propiedad territorial.....	38
3.1.3. Época independiente.....	41
3.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria.....	44
3.2.1. Clasificación de la titulación supletoria.....	48
3.2.1.1. Titulación ordinaria.....	49
3.2.2. Titulación supletoria.....	49
3.3. Mecanismos para regular la posesión de bienes inmuebles.....	50
3.4. Bienes que se prohíbe titular.....	51
3.5. Las diligencias voluntarias de titulación supletoria.....	52
3.6. Trámite de la titulación supletoria según el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria.....	53
3.6.1. Solicitud o escrito inicial.....	53

	<b>Pág.</b>
3.6.2. Primera resolución.....	55
3.6.3. Notificación del interesado y de los colindantes.....	56
3.6.4. Declaración de testigos.....	56
3.6.5. Informe municipal.....	56
3.6.6. Publicación de las diligencias de titulación supletoria.....	58
3.6.7. Oposición.....	58
3.6.8. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación.....	59
3.6.9 Resolución final o auto aprobatorio.....	59
3.6.10. Impugnaciones.....	61
3.6.11. Inscripción del auto aprobatorio de titulación supletoria.....	61
3.6.12. Revisión y nulidad de la titulación supletoria.....	61
3.7. Responsabilidad penal.....	63

## **CAPÍTULO IV**

4. La Procuraduría General de la Nación.....	65
4.1. Estructura.....	67
4.2. Definición.....	70
4.3. Base legal.....	73
4.3.1. Visión de la Procuraduría General de la Nación.....	74
4.3.2. Misión de la Procuraduría General de la Nación.....	74
4.4. Representación y defensa de los intereses del Estado.....	74
4.4.1. Metas relevantes del programa.....	75
4.5. Consultaría y asesoría del Estado.....	76
4.6. Funciones y atribuciones.....	77
4.7. Estructura de la Procuraduría General de la Nación.....	80
4.8. El dictamen.....	81
4.8.1. Naturaleza jurídica del dictamen.....	82
4.8.2. Clases de dictamen.....	82
4.8.2.1. Dictamen facultativo.....	82
4.8.2.2. Dictamen obligatorio.....	83

	<b>Pág.</b>
4.8.2.3. Dictamen vinculante.....	83
4.9. Dictamen que la procuraduría General de la Nación emite en las diligencias voluntaria de titulación supletoria.....	84

## **CAPÍTULO V**

5. Análisis jurídico del Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria y de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la Nación.....	85
5.1. Análisis de los dictámenes y su relación con el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria.....	86
5.2. Análisis de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la Nación ... ..	88
5.3. Expedientes tramitados en los juzgados primero y segundo de primera instancia civil .....	89
5.4. Opinión de juristas en relación a los dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la Nación en las diligencias de titulación supletoria.....	92
CONCLUSIONES.....	95
RECOMENDACIONES.....	97
BIBLIOGRAFÍA.....	99

## INTRODUCCIÓN

Debido a los graves conflictos surgidos por la tenencia de la tierra en algunas regiones del país, el Congreso de la República de Guatemala consideró conveniente y aconsejable regular debidamente los derechos posesorios mediante la emisión de una ley adecuada a la realidad del país, toda vez que la usucapión como parte del derecho de posesión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Decreto Ley No. 106 Código Civil, como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio.

En ese orden de ideas y con el objeto de llegar a una conclusión objetiva, se realizó la presente investigación, habiéndose planteado como hipótesis en el plan de investigación que la actitud de los jueces al exigir opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación para aprobar o improbar las diligencias de titulación supletoria, asimismo se planteó como objetivo determinar si dentro de las diligencias de titulación supletoria es necesario un dictamen favorable de la Procuraduría General de la Nación o no.

La titulación supletoria es un instrumento jurídico que permite inscribir legalmente los derechos posesorios sobre los inmuebles, es un proceso de jurisdicción voluntaria, que carece de litis. No obstante lo señalado, en la actualidad existe un número elevado de procesos voluntarios de titulación supletoria que se encuentran en trámite ante los juzgados de primera instancia del ramo civil, muchos de ellos iniciados hace varios años, sin que se vea el avance de los mismos, en muchos casos debido a la poca colaboración de los funcionarios y empleados de la administración de justicia, a la falta de impulso por parte de los litigantes y en un buen número, debido a los previos que la Procuraduría General de la Nación interpone al emitir su dictamen, convirtiendo tales diligencias en proceso tardíos y onerosos ya que el juez no emite resolución si no se cuenta con dictamen favorable de este ente, es decir que vincula su resolución a

esta opinión, lo que según mi criterio y conforme a la investigación realizada es una contravención a la ley, toda vez que se ha determinado que el dictamen que la PGN emite en este tipo de procesos es un dictamen obligatorio pero no vinculante.

Para arribar a la conclusión señalada, el trabajo de investigación se estructuró en cinco capítulos de la siguiente manera: El primero se refiere a la propiedad, conceptos, historia de la propiedad, regulación legal, etc.; el segundo capítulo trata sobre los modos de adquirir la propiedad, clases, la ocupación, la accesión y la usucapión, también trata sobre la posesión y sus elementos legales; el tercer capítulo se circunscribe al tema de la titulación supletoria, su historia, definiciones, elementos, tramites, etc.; el cuarto capítulo hace una referencia a la Procuraduría General de la Nación, su estructura, base legal, visión, misión, metas relevantes del programa, consultaría y asesoría del Estado, funciones y atribuciones y el dictamen que este órgano emite; y en el quinto y último capítulo se hace un análisis jurídico del Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria y de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la Nación en relación al dictamen que este ente debe emitir en las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

En conclusión en el presente trabajo se aportan elementos de conocimiento, teóricos, legales y sociales habiéndose utilizado la metodología adecuada y recomendada por el asesor, especialmente el método inductivo, el sintético y el analítico, así como la técnica de investigación bibliográfica, la entrevista y la encuesta, confirmando la hipótesis planteada, en el sentido que la investigación arroja datos reales y objetivos que demuestran que en la forma que se tramitan los expedientes de titulación supletoria existe violación a los preceptos legales, ya que el juez que conoce el asunto no necesita dictamen favorable del ente asesor para dictar su resolución, sin embargo no emite la misma sin contar con ese dictamen y este debe ser favorable, convirtiéndose con ello en un círculo vicioso. Por lo que esta investigación pretende sugerir que el artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria sea omitido de la ley citada al no ser vinculante con la resolución que el juez competente emite al respecto.

## CAPÍTULO I

### 1. La propiedad

La propiedad es un derecho real de goce y disposición en sentido pleno, es el dominio que se tiene sobre la cosa o el bien.

Respecto al tema se puede señalar que: “entre los derechos reales, ocupa un lugar preeminente la propiedad, que es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede efectuar sobre las cosas. En tal sentido precisa conocer el significado etimológico de la palabra propiedad la cual, proviene de la voz latina propietas, derivada de propium que significa, lo que pertenece a una persona o es propio de ella; palabra que a su vez procede de prope, cerca, denotando cierta unión o adherencia que supone: 1. La exclusividad, pues lo que ésta unido o adherido a una persona no lo está a otra; y, 2. La relación de inferior a superior, en que se encuentra lo unido con el sujeto en quien radica. La etimología orienta a concluir que la propiedad es una relación en que se encuentran las cosas con las personas, consistente en la adherencia moral de las primeras a las segundas, de un modo exclusivo, para servir a los fines de ellas. No hay aquí sino una aplicación del concepto general y filosófico de la voz propiedad en el sentido de cualidad y de relación de los seres”.<sup>1</sup>

El Diccionario Ideológico de la Lengua Española en sentido general señala en relación al vocablo propiedad que: “dicho término implica dos acepciones predominantes, una de ellas, la que estima que la propiedad es el derecho a poseer una cosa y a disponer libremente de ella

---

<sup>1</sup>Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**. Pág. 470.

y la segunda de estas acepciones establece que por propiedad debemos entender la “Cosa sobre la que recae este Derecho, sobre todo si es inmueble o raíz”.<sup>2</sup>

Para los efectos del presente trabajo prescindiré de consideraciones filosóficas o sociológicas de la institución pues alrededor de ellas existen diferentes corrientes y consideraciones de alto nivel, que no son objeto del mismo y me concretare brevemente a la propiedad como concepto jurídico y como derecho reconocido en la legislación guatemalteca.

### **1.1 Concepto doctrinario jurídico**

La propiedad también se define diciendo que: “En general cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Facultad de gozar o disponer ampliamente de una cosa, objeto de ese derecho de dominio”<sup>3</sup>.

Para algunos tratadistas, el vocablo propiedad debe ser dividido en dos acepciones atendiendo a la amplitud o limitación con que lo comprendamos, siendo por ello que tenemos una concepción en sentido amplio o *latu sensu* y otra en sentido estricto o *stricto sensu*. “Desde el punto de vista amplio, también existen varias formas de considerar el derecho de propiedad; una de estas es la que lo concibe como un Derecho absoluto sobre bienes en general, entre los cuales se comprenden, no sólo las cosas corporales, sino también las incorporales o inmateriales; mientras que la significación varía para algunos otros, pues es solo un derecho general sobre las cosas que no tiene este carácter; y por último para otros

---

<sup>2</sup> Diccionario Ideológico de la Lengua Española, pág. 683.

<sup>3</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario de derecho usual**. Pág. 320.

es un derecho absoluto sobre cosas corporales, en el que se comprenden, no todas las relaciones de la persona con las cosas materiales, sino solo las que dan lugar al derecho pleno o dominio y a los demás derechos reales.”<sup>4</sup>

En sentido estricto, considerado más técnico, se dice que la propiedad es un derecho pleno y general sobre cosas corporales, singulares, íntegras y específicas.

Valverde, citado por Puig Peña, no orientando sus definiciones hacia la consideración general y abstracta del derecho de dominio, definió el derecho de propiedad diciendo que es: “El vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la Ley o la concurrencia de derechos de otro”<sup>5</sup> en relación a la definición anterior, Fairen también citado por Puig Peña señala que “solo la tendencia abstracta propone una definición a todas formas de propiedad y precisamente por su carácter abstracto y desmesurada extensión, sus definiciones no dicen nada”.<sup>6</sup>

Puig Peña se refiere a la propiedad indicando que: Aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad sin más limitaciones que las que las leyes establecen o autorizan.

---

<sup>4</sup> Milla Carrales, Ovidio Ernesto. **El derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico guatemalteco**. pág. 2

<sup>5</sup> **Ob. Cit.**, Pág 45.

<sup>6</sup> **Ibid.**. Pág. 45-46.

Por mi parte diré que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien de manera plena y exclusiva dentro de los límites y con observancia de las obligaciones establecidas por el ordenamiento jurídico.

Las definiciones anteriores vertidas por los tratadistas y el reconocimiento legal del concepto, lo revisten de las cualidades que el derecho de propiedad otorga, siendo éstas en sentido general las siguientes: El derecho de usar, el derecho de gozar y el derecho de disponer. El primero de estos elementos dota al derecho de propiedad de la facultad de usar la cosa para servirse de ellas y emplearlas en un uso susceptible de renovación. Como vemos es complementario del segundo de los mencionados elementos, o sea la posibilidad de goce de las cosas.

El segundo elemento que constituye esta relación, es el de gozar la cosa o bien objeto de la propiedad, esto es, de hacer de ella lo que mejor nos parezca; de mudar su forma, de hacer toda actividad que podamos llevar a cabo siempre y cuando no se oponga a las leyes o perjudique a terceros. Independientemente de la posibilidad de aprovecharnos y percibir los frutos que la misma genera, sean estas periódicas, de carácter extraordinario o de naturaleza especial, incluyendo dentro de esa facultad la posibilidad de oponernos a cualquiera que pretenda ejercitar alguno de estos derechos, es decir que el goce de propiedad existe entre el propietario y la cosa, independientemente de toda otra persona.

Finalmente, la tercera característica o elemento es el derecho de libre disposición de la cosa que a la larga viene a constituir la parte más esencial del derecho de propiedad por la misma posibilidad de disposición que sobre la cosa misma se tiene.

“Son precisamente estas tres facultades las que han dado lugar también el desenvolvimiento de caracteres dentro del derecho de propiedad tales como la perpetuidad, el exclusivismo y la ilimitación, los que forman parte del concepto mismo que ha venido a ser analizado por el derecho que reconoce la realidad social del hombre, establece la existencia no de uno o varios hombres, aisladamente considerados, si no que uno o varios en función de una comunidad, establece las normas de conducta que sean más convenientes para todos incluida en este aspecto la relativa a la propiedad, pues no solo se preocupa por el establecimiento de normas para garantizar el nacimiento de nuevos derechos a favor de los demás, sino que también, tiende a garantizar los ya existentes.”<sup>7</sup>

Finalmente creo necesario citar lo que para el efecto señala el Código Civil mismo que concibe a la propiedad como: la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

## **1.2 El derecho de propiedad**

Constitucionalmente el derecho de propiedad inicia en la Carga Magna emitida el 11 de marzo de 1945, la que en su Artículo 90 establece que el Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social sin más limitaciones que las determinadas por la ley por motivos de necesidad o interés público, utilidad por interés nacional.

El dos de febrero de 1956 se promulgó una nueva constitución en la que su Artículo

---

<sup>7</sup> Milla Carrales, **Ob. Cit.** Págs. 4 y 5.

124 regula que se garantiza la propiedad privada el Estado debe asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de su bienes, sabemos que esta constitución fue antirrevolucionaria.

El 15 de septiembre de 1965 se emitió una nueva constitución en la que se establece en su Artículo 69 que se garantiza la propiedad privada cabe señalar que esta norma es muy escueta, por último tenemos que en la actual Constitución Política de la República, promulgada en el año de 1985, se regula el derecho de propiedad en su Artículo 39 el cual establece que: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

Joaquín Barceló en relación al derecho de propiedad manifiesta: “El origen del derecho de propiedad no lo es por su origen histórico, es decir, por sus primeros inicios en el tiempo ni por las modalidades que pueda haber adoptado en épocas remotas, sino por las razones en virtud de las cuales el hombre se arroga un derecho de propiedad sobre las cosas. La propiedad es una institución exclusivamente humana: ni los animales ni los dioses poseen bienes en sentido estricto. Los animales podrán tener territorios que cuidan celosamente, así como los antiguos dioses griegos tenían jurisdicciones cuyos límites no

podían sobrepasar, pero estos espacios de acción no poseen el carácter de ser enajenables que es distintivo de la propiedad humana de bienes”.<sup>8</sup>

El citado maestro explica que la equivocidad de la propiedad como cosa o como derecho se explica fácilmente si se atiende al carácter de relación que caracteriza a este concepto. No existe cosa legítimamente poseída si no hay un derecho de propiedad sobre ella, ni tampoco derechos de propiedad si no hay cosas que puedan legítimamente poseerse.

En consecuencia, la propiedad como cosa y la propiedad como derecho tienden a confundirse en el uso lingüístico.

A nuestro parecer compartiendo el criterio de Milla Carrales al hablar de propiedad como un derecho jurídicamente protegido, debemos hacerlo partiendo de la idea de que a ella nos referimos como un hecho necesario e indispensable que, bajo formas distintas, se han producido y se seguirán produciendo en todos los tiempos. Pues a lo largo de la historia en su esencia ha sido una institución protegida primero por la religión y después por las leyes; con la diferencia de que en estas últimas habría de suceder una diversidad atendiendo a los principios en que cada pueblo la fundamentara.

En tal sentido diremos que el derecho de propiedad es la potestad de utilizar todos los servicios de un bien, salvo las excepciones que supongan la existencia de otros derechos sobre el mismo.

---

<sup>8</sup> Barceló, Joaquín. **Ensayo acerca del fundamento de la propiedad**, Pág. 266.

### 1.2.1. El derecho de propiedad un derecho esencial del hombre

Primordialmente se dice que el derecho de propiedad es un derecho esencial del hombre, en virtud de que los derechos son genuinamente humanos. Solo las personas físicas y las personas jurídicas, en cuya base hay personas físicas, pueden ser sujetos de derechos subjetivos.

¿Pero que son los derechos humanos?, al respecto el licenciado Gerardo Prado comentando la definición del profesor Gregorio Peces- Barba, explica: “Los derechos humanos son derechos naturales pero éstos deben ser protegidos por el sistema jurídico de un Estado, ya no se trata pues, de derechos que nacen antes de la formación del Estado sino que deben ser protegidos por este”.<sup>9</sup>

El derecho de propiedad como un derecho esencial, encuentra su fundamento principal en el hecho de que el derecho de propiedad como garantía constitucional se encuentra regulado dentro de lo que en la ciencia constitucional denominamos parte dogmática de la Constitución, es decir que se encuentra colocado dentro de aquella parte de la Constitución que según la doctrina tiene por finalidad definir “los derechos fundamentales del individuo, el sujeto de la soberanía y el ideal político del Estado.”<sup>10</sup>

De igual manera se puede afirmar que en la Constitución vigente el derecho de propiedad es considerado como un derecho humano pues se encuentra dentro del título segundo denominado derechos humanos. No estando demás señalar que todo derecho para

---

<sup>9</sup> **Derecho constitucional.**, Pág. 64.

<sup>10</sup> Kestler, Maximiliano. **introducción a la teoría constitucional guatemalteca**, pág. 23

que el concepto se perfeccione como tal debe referirse o aplicarse necesariamente al ser humano; en otras palabras, todo derecho es humano. Con anterioridad a la Constitución vigente, este conjunto de derechos fundamentales había sido calificado o denominado como “Garantías y Derechos Individuales tal es el caso de la Constitución de 1965”. Cabe señalar aquí que indistintamente a la forma en que hayan sido denominados los citados derechos lo importante es que han sido establecidos como tales en nuestra Constitución Política.

Este conjunto de derechos fundamentales, viene a ser complemento necesario a la doctrina que sigue nuestra actual carta magna, la cual considera que “en el hombre existen una serie de cualidades que lo distinguen de todos los demás seres del Universo y que por tener esas cualidades específicas distintivas si así lo queremos, es posible aplicarle ese calificativo de tratarse precisamente de una persona”.<sup>11</sup>

Se dice que la Constitución Política de la República de Guatemala sigue la doctrina de considerar a todo hombre como una persona humana y el concepto que todo ello conlleva, por el hecho de que en su contenido se establecen y reconocen las dos cualidades elementales del hombre; la vida y la libertad. De ese derecho a la vida, se derivan uno tras otro todos los demás derechos de la persona humana, y de la libertad se deriva el hecho de que la vida del hombre tiene una cualidad que le corresponde con exclusión de los demás seres del universo, es una vida libre.

Soy de la opinión que la garantía de propiedad preceptuada en la Constitución, reconoce que el derecho de propiedad se deriva de la esencia propia de la persona, que

---

<sup>11</sup> Milla Carrales, **Ob. Cit.** Pág. 60.

como tal necesita de un conjunto de bienes de los cuales no puede prescindir y que por su misma naturaleza de bienes también son objeto de apropiación individual, siendo de esta manera que la Constitución Política guatemalteca abre la posibilidad para que cada persona pueda alcanzar, dentro de sus posibilidades, el mayor grado de seguridad y de independencia por medio de la apropiación particular de los bienes que, como tal, necesita para sí mismo y para su familia.

La garantía de propiedad deriva de la esencia misma del ser humano porque el hombre como persona es la raíz que caracteriza y dignifica todo su ser. En ese sentido se dice que la persona significa aquello que es perfectísimo en toda la naturaleza, por ello para poder comprender lo que es el hombre, debemos comprender lo que es fundamental del ser humano, es decir que es persona.

La afirmación de que el derecho de propiedad es un derecho esencial del ser humano, encuentra su fundamento constitucional en el Artículo 39 el cual establece: “se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana”.

Al señalar la Carta Magna que el derecho de propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana, establece la conformidad y concordancia que existe con el espíritu constitucional de hacer una sociedad fuerte y vigorosa en su desarrollo, para lo cual debemos tener en cuenta que ello se debe principalmente a la fuerza de acción que como consecuencia de la incondicionalidad de sus derechos individuales debe tener cada ciudadano.

## **CAPÍTULO II**

### **2. Modos de adquirir la propiedad**

Los modos originarios de adquirir la propiedad son los actos jurídicos o hechos de carácter legal que tiene por objeto o dan como resultado la adquisición del derecho de propiedad sobre un determinado bien, estos modos se clasifican en: modos originarios y modos derivativos.

#### **2.1. Modos originarios**

Los modos originarios tienen lugar cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin que exista una relación jurídica con el anterior propietario, por ejemplo en la ocupación o la accesión.

#### **2.2. Modos derivativos**

Los modos derivativos son los que tienen lugar cuando PRE existiendo la propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica tales como la donación o la compraventa

#### **2.3. Clasificación de los modos derivados de adquirir la propiedad**

Los modos derivados de adquirir la propiedad se clasifican en Mortis Causa, entre

vivos, a título universal, a título particular, a título gratuito y a título particular.

### **Mortis Causa:**

Tiene lugar cuando los efectos jurídicos de la transmisión de dominio surgen a partir del fallecimiento de quien trasmite el dominio.

### **Entre vivos:**

En este caso los efectos jurídicos de la transmisión de dominio tienen lugar en vida del enajenante y del adquirente.

### **A título universal:**

Tiene lugar cuando el enajenante transmite su patrimonio como un todo o bloque económico, en este caso se le conoce como herencia.

### **A título particular:**

Tiene lugar cuando se transmiten bienes específicos o determinados, ya sea en vida de las partes, compra venta, donación, legado o mortis causa.

### **A título gratuito:**

Cuando surge la transmisión del dominio como una mera liberalidad patrimonial de su titular

sin que exista una prestación por parte del adquirente, ejemplo una donación.

### **A título oneroso:**

Cuando el que recibe la transmisión del dominio, a cambio entrega una mera contra prestación que puede ser el dinero precio o en especie permuta.

## **2.4. Clasificación de los modos originarios de adquirir la propiedad**

Al tema que ocupa es de suma importancia la clasificación de los modos originarios de adquirir la propiedad, pues dentro de ellos se encuentra la usucapión o prescripción adquisitiva y tienen lugar cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin que exista una relación jurídica con el anterior propietario, los que se pueden clasificar en ocupación, accesión y usucapión.

### **2.4.1. La ocupación**

Hay ocupación cuando una persona se apropia de los denominados res nullius que son aquellas cosas que no tienen dueño, ya sea porque éste se ignore, porque los haya perdido o los haya abandonado.

En la antigüedad la ocupación recaía en los bienes inmuebles, en la actualidad en cambio es prohibida con relación a los bienes inmuebles considerándose incluso como delito, conforme al Artículo 256 del Código Penal. La razón por la que no se pueden ocupar los

bienes inmuebles radica fundamentalmente en el hecho de que aquellos bienes que no se encuentran abandonados se consideran bienes de la nación o inscritos a favor de un particular en el Registro General de la Propiedad.

#### **2.4.2. La accesión**

Es el derecho que tiene toda persona de hacer suyo todo lo que se incorpore a su propiedad, ya sea de manera natural o artificial, en otras palabras es la facultad que tiene el propietario de una cosa de hacer suyo todo lo que se incorpore a la misma natural o artificialmente.

La accesión se rige por los siguientes principios:

- Lo accesorio sigue la suerte de lo principal.
- Nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro.

De conformidad con las leyes la accesión se clasifica en:

- Accesión de inmueble a inmueble: Comprende la mutación de cauce, formación de isla, aluvión y la avulsión.
- Accesión de mueble a inmueble: comprende la siembra, la plantación y la edificación.

- La accesión de mueble a mueble: comprende la confusión con especificación y deducción.

### 2.4.3. La usucapión

La usucapión es el modo de adquirir el dominio de una cosa a través de la posesión prolongada que se haga de la misma en concepto de dueño, la palabra usucapión etimológicamente proviene del latín usus que se deriva de usucapio que significa usar o poseer y del verbo capere que significa tomar o adquirir, de lo anterior se colige que la posesión es la base de este modo de adquirir la propiedad, por lo que analizaremos brevemente dicha institución.

#### 2.4.3.1. Antecedentes históricos

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

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

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

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

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

-Cosas robadas;

-Cosas fuera del comercio;

-Posesión sin justo título

#### **2.4.3.2. Concepto**

Rejopachi Carrera, expone “la usucapión no es más que un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de dueño, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la Ley”<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Análisis comparativo de la titulación supletoria regulada en el decreto 49-79 del Congreso de la Republica de Guatemala y la titulación supletoria especial regulada en el decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral. Pág. 022.

<sup>13</sup> Ibid.

La usucapión es una consecuencia de la posesión ejercida previamente durante el tiempo señalado por la Ley, y en virtud de ella la posesión, que es un Estado precario e inseguro, se convierte en Derecho real, generalmente de propiedad”.<sup>13</sup>

Se dirá que la prescripción adquisitiva o usucapión constituye el modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble, en virtud de la posesión prolongada durante el tiempo y condiciones establecidas en la normativa vigente.

#### **2.4.3.3. Clases**

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

##### **2.4.3.3.1. Prescripción adquisitiva**

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

##### **2.4.3.3.2. Prescripción extintiva**

Llamada también prescripción negativa o liberatoria, la cual es definida por Guillermo Cabanellas como: “El modo de extinguirse los derechos patrimoniales por no ejercerlos su

titular durante el lapso determinado en la ley”<sup>14</sup>.

Es decir que en esta clase de prescripción se pierden los derechos de los cuales se es titular por la pasividad, inactividad o el silencio del titular del derecho al dejar pasar el tiempo sin hacer uso de las acciones o defensas legalmente establecidas.

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

#### **2.4.3.4. Tipos de prescripción adquisitiva**

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

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

---

<sup>14</sup> Ob. Cit., Pág. 286

#### **2.4.3.4.1 Prescripción adquisitiva ordinaria**

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

#### **2.4.3.4.2. Prescripción adquisitiva extraordinaria**

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

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

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

### **2.4.3.5 Elementos**

La usucapión está conformada por el elemento personal, real y formal, elementos sin los cuales quedaría viciada la seguridad y certidumbre jurídica del derecho de propiedad: El objetivo de estos elementos contemplados en la Ley se deriva de la necesidad de evitar que la figura de la usucapión sirva como amparo para el fraude o se convierta en una legitimación del despojo.

#### **2.4.3.5.1 Elemento personal**

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

El asidero legal en nuestra legislación se encuentra en el Artículo 642 del Código Civil, Decreto Ley 106, que establece: “pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título”.

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

La excepción a la regulación anterior se encuentra contemplada en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 123, que establece: “Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea. Divisoria.(...)”; y en el Artículo 635 del Código Civil Guatemalteco que preceptúa “sólo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de territorios comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que la formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento.

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

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

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

#### **2. 4.3.5.2. Elemento real**

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

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

En relación a las cosas imprescriptibles por su naturaleza, son aquellas que por destino natural pertenecen a todo el mundo y no son susceptibles de apropiación privada, como el mar, la libertad del hombre y también aquellas que por la naturaleza de su destino, admiten la propiedad privada, pero que están retiradas del comercio y afectadas al uso público, como las calles, los caminos, etc.

Son cosas imprescriptibles por disposición de la Ley:

- Los bienes incorpóreos. Artículo 616 del Código Civil.
  
- Los bienes de uso común. Artículo 458, 461 del Código Civil.

- Las reservas territoriales del Estado. Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala; Artículo 636 del Código Civil; Artículo 153, 154 y 156 de la Ley de Transformación Agraria.

#### **2.4.3.5.3. Elemento formal**

Está conformado por ciertos requisitos o condiciones establecidas en la Ley, sine que non, sería posible obtener el dominio por usucapión. Las cuales se encuentran reguladas en el Artículo 620 del Código Civil, que establece, “que para que la posesión pueda producir el dominio es necesario que reúna las siguientes condiciones: que este fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo señalado en la ley”.

### **2.5. La posesión**

Sentarse, o estar sentado, sumisión de una cosa en poder de una persona, condición indispensable para el ejercicio efectivo del derecho de propiedad.

#### **2.5.1. Procedencia**

La palabra posesión proviene del latín *possidere* que significa sentarse o estar sentado y del prefijo *por* que significa refuerzos de la anterior etimología se desprende que la posesión es la facultad inherente al uso de una cosa.

## 2.5.2. Concepto

“En sentido amplio la posesión significa la idea de sumisión de una cosa al poder de una persona. Existe posesión cuando se tiene el dominio de una cosa y se puede disponer de ella. De tal forma que la posesión puede interpretarse en varios sentidos, es decir tomar diferentes aceptaciones. Siguiendo el tratadista Raymundo Salvat, pueden determinarse en la posesión los siguientes conceptos:

- A.** “Como el contenido de un derecho, la posesión resulta como la condición indispensable para el ejercicio efectivo del derecho de propiedad, en caso contrario sería una propiedad no efectiva o lítica. Entre los derechos inherentes al dominio o propiedad se encuentra la posesión, como la tenencia del bien, la propiedad que no involucra el derecho de posesión de la cosa, significa como manifiesta Salvat, un derecho desprovisto de toda efectividad práctica en tal sentido que la posesión es el contenido de un derecho porque es inherente. Al derecho de propiedad.
  
- B.** Como elemento de un derecho, se encuentra que existe posesión en la adquisición de las cosas, al analizar la ocupación se desprende que uno de los elementos que debe concurrir para que la ocupación se produzca consiste en la posesión, como la toma del bien o la aprehensión material del mismo. Asimismo la posesión es uno de los elementos que concurren para que la prescripción positiva o usucapión pueda tener lugar, la cual consiste en la adquisición de un derecho por el transcurso del tiempo.

**C.** Como causa de un derecho, es la posesión que da lugar a ciertos derechos y todos los derechos que surgen de la existencia de ella se denominan efectos de la posesión, es entonces una institución autónoma que es generadora de consecuencias jurídicas, de tal forma que el derecho se genera por la situación de la persona que tiene un bien bajo su dominio con el deseo de tenerlo para sí mismo, no un simple contacto físico del sujeto con el objeto”.<sup>15</sup>

### **2.5.3. Elementos de la posesión**

Algunos autores, estiman que en la posesión intervienen dos elementos fundamentales: “el corpus o elemento material y el animus o elemento intencional”.<sup>16</sup>

#### **2.5.3.1. El corpus**

Este elemento consiste en la tenencia material de una cosa o el poder físico que se ejercita sobre la misma

#### **2.5.3.2. El animus**

Constituye este el elemento intelectual o intencional denominado animus ponidendi o animus rem sibi Abdendi que consiste en querer tener la cosa y hacerla suya a título de dueño.

---

<sup>15</sup> Rivera Bernal. Nicolás. **Situación jurídica de los derechos posesorios de la población desarraigada por el Enfrentamiento armado en Guatemala**, Pág. 15-16.

<sup>16</sup> Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, pág. 198.

#### 2.5.4. Clasificación de la posesión

La posesión se clasifica de la siguiente manera:

**-Posesión justa:** Es aquella que se basa en un legítimo de poseer determinadas cosas.

**-Posesión de buena fe:** Tiene lugar cuando el poseedor cree legítimamente que la persona de la que adquiere la cosa es la verdadera dueña.

**-Posesión viciosa:** Es aquella que se adquiere de manera ilegítima siendo 3 las causas que vician la posesión.

1. Violencia o intimidación física.

2. Clandestinidad.

3. Precariedad.

En el primer caso es violenta cuando se adquiere mediante la fuerza material o coacción moral, en el segundo caso es clandestina cuando se ejerce ocultándola a los que fundieran tener a oponerse de la misma, finalmente es precaria o discontinúa cuando se ejerce por cortos periodos de tiempo de manera provisional o se abandona por más de un año. El Artículo 612 del Código Civil establece que consiste en el ejercicio de una persona realiza sobre un bien, desarrollando todas o algunas de las facultades inherentes al dominio

de las cosas.

**-Posesión de primer grado:**

Es la que se ejerce personalmente o por medio de otro en calidad de propietario la cual se conoce como posesión normal o natural.

**-Posesión de segundo grado:**

Es la que se tiene a nombre del dueño y en forma transitoria o temporal. Generalmente este tipo de posesión se origina a través de determinadas figuras contractuales como el arrendamiento usufructo temporal etc.

**-Posesión de tercer grado:**

Es la que se ejerce sin título alguno en nombre propio y en forma ilícita al poseedor en estos casos se le conoce como detentador.

**-Posesión natural:**

Tiene por objeto la aprehensión laboral o material de una cosa.

### **-Posesión civil:**

Es la que se tiene por Ministerio de la ley sin necesidad de una aprehensión.

### **-Posesión en concepto de dueño:**

Este tipo de posesión constituye una emanación del derecho de propiedad siendo la posesión por excelencia una de las facultades inherentes a dominio de la cosa para que se pueda usucapir, es necesario que la posesión se ejerza a título de dueño es decir que cuando se tenga materialmente una cosa sea con la intención de hacerla suya.

### **-Posesión un concepto distinto del dueño:**

En este caso el verdadero poseedor no adquiere la cosa bajo una causa legítima sino que a través de medios ilícitos como la invasión o usurpación.

### **-Posesión inmediata:**

El poseedor mediato es aquel poseedor temporal de una cosa en virtud de un derecho contractual tal el caso del arrendatario o el usufructuario.

## **-Posesión mediata:**

Es aquella que se da en aquellos casos en que una persona es la dueña de un inmueble y confiere la posesión temporal del mismo a través de un contrato de arrendamiento

### **2.5.5. Requisitos de la posesión**

De conformidad con el ordenamiento civil vigente, para que la posesión surta efecto debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Que la posesión sea en concepto de dueño.
- Que exista justo título.
- Que sea de buena fe.
- Que sea pública.
- Que sea pacífica.
- Que sea continua.
- Que se ejerza por el tiempo establecido por la ley que para el caso de los bienes inmuebles es de 10 años y los bienes muebles dos años.

Que la posesión sea en concepto de dueño:

De conformidad con el Código Civil se requiere del poseedor la intención de hacer suya la cosa poseída, la cual debe adquirirse de su legítimo antecesor.

Que exista justo título:

Debiendo entenderse como tal todo aquel documento que siendo traslativo de dominio es ineficaz para operar por sí mismo la enajenación, el justo título es sinónimo del acontecimiento, causa o antecedente que da origen a la adquisición del dominio de la cosa.

El justo título debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El justo título debe ser justo, es decir debe ser legítimo o tener un origen legal.
2. Debe ser verdadero, o sea tener existencia real no ser simulado.
3. Debe ser válido, si el título es ilícito, esto produce una causa de invalidez del mismo.
4. Debe ser probado quiere decir que el justo título no se presume debe acreditarse su existencia.

Que sea de buena fe:

Consiste en la creencia de la existencia de un derecho legítimo de quien emana la posesión quiere decir que la persona que adquiere la posesión tiene la creencia de que quien se la enajenó era el verdadero titular o propietario.

Que sea pública:

Es decir a la vista de todos sin que se realicen actos clandestinos ejecutados que espaldas

del verdadero poseedor.

Que sea pacífica:

Esto quiere decir que sea adquirida sin violencia, fuerza o coacción moral.

Que sea continua o prolongada:

Debe ejercerse en forma interrumpida y no abandonarse por más de un año.

Debe ejercerse por el tiempo exigido por la ley:

Debe ejercerse en forma interrumpida y no abandonarse por más de un año, además debe ejercer por el tiempo establecido por la ley que para el caso de los bienes inmuebles es de diez (10) años y los bienes muebles es de dos (2) años.

Por último es que el inmueble objeto de posesión debe de carecer de inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad.

## **2.5. Protección legal de la posesión**

“Los mecanismos de la defensa contemplados en la ley como medidas de protección

contemplados en la ley como medidas de protección frente a la privación del derecho de posesión, varían atendiendo a distintos criterios legislativos, predominando en la actualidad el criterio de proteccionista, cuyo objetivo principal es dirimir con prontitud conflictos derivados de la posesión, sin que ello signifique que conozcan y resuelvan conflictos de propiedad ni posesión definitiva. Sin que ello signifique que conozcan y resuelvan conflictos de propiedad ni posesión definitiva. El criterio proteccionista tiene su fundamento en teoría clásica atribuida a Savigny, la cual se basa en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacer justicia por sí mismo”.<sup>17</sup>

El ponente estima que el criterio proteccionista al que he referido lo encontramos plasmado en el Código Procesal Civil y Mercantil a través de los interdictos o juicios sumarios que de acuerdo a la Ley solo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva.

## **2.6. Usucapión o prescripción positiva o adquisitiva**

Como ha sido señalado, la posesión en el caso de inmuebles para que conduzca a la adquisición del derecho ha de estar asentada por el transcurso del tiempo necesario para la usucapión. Es, entonces, el modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo estipulado en la ley, de conformidad con el Artículo 643 del Código Civil las cosas prescriptibles son todas las que están en el comercio de los hombres. También ha quedado señalado que las principales condiciones para que la prescripción adquisitiva surta efecto son que la posesión esté fundada en justo título, adquirida de buena

---

<sup>17</sup> Ob. Cit., Pág. 18.

fe, de manera pública, continúa, pacífica y por el tiempo señalado. (10 años para inmuebles y 2 años para muebles y semovientes), esta prescripción no corre contra los incapacitados mientras dure la tutela, entre consortes y entre copropietarios mientras dure la indivisión y se interrumpe la prescripción cuando el poseedor es privado de la posesión durante un año. Por notificación de demanda o cuando el poseedor reconoce el derecho de la persona contra quien prescribe.

En conclusión la usucapión, también denominada prescripción positiva o adquisitiva es un modo de adquirir el dominio (la propiedad) y ciertos derechos reales en virtud de la posesión (a título de dueño) ejercitada durante el tiempo que la ley señale y que pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro medio; asimismo se puede indicar que son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres. En el ordenamiento civil se encuentra regulado en los Artículos 642 al 654 del Código Civil.

### **2.6.1.Casos en que no corre la prescripción**

De acuerdo al Artículo 652 del Código Civil, no corre la prescripción contra los menores de edad y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados; tampoco corre entre padres e hijos, durante la patria potestad; entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela; entre los consortes; y entre copropietarios, mientras dure la indivisión.

## **2.6.2. Interrupción de la prescripción**

El Artículo 653 del Código Civil estipula que “la prescripción se interrumpe:

1. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa, o del goce del derecho durante un año; por causas imputadas a él.
2. Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo.
3. Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.”

Se puede deducir que la posesión es una mera situación de hecho, en tal sentido para que esta se convierta en una situación de derecho como lo es la propiedad, con todas las facultades inherentes al dominio de la cosa así como la protección jurídica que le brinda el ordenamiento legal, se necesita de un instrumento jurídico, este instrumento es creado o contemplado por la ley por la misma ley, el cual se denomina titulación supletoria, misma que será analizada en el capítulo II del presente trabajo

## CAPÍTULO III

### 3. La titulación supletoria

Esta institución jurídica es conceptualizada así: “Consiste en un procedimiento judicial en el que se adquiere un título capaz de ser inscrito, así como la protección de los derechos del poseedor con la intención de adquirir el pleno dominio en transcurso del tiempo”.<sup>18</sup>

Asimismo, en relación a este tema se define: “La titulación supletoria es el procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor de un bien inmueble puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión”.<sup>19</sup>

Se dirá entonces que la titulación supletoria es el instrumento jurídico por el que se transforma una mera situación de hecho como lo es la posesión en una situación de derecho como lo es la propiedad, con todas las facultades inherentes al dominio de la cosa así como la protección jurídica que le brinda el ordenamiento legal; su origen se encuentra en la posesión mediante justo título, mismo que como ya mencionamos es el documento que da origen a la adquisición de la posesión a título de dueño de buena fe, pública, pacífica, continua y por más de diez años.

---

<sup>18</sup> Carrera, Jaime Arturo. **El estudio de mercado de tierras en Guatemala**. Pág. 16.

<sup>19</sup> Rejopachi Carrera, **Ob. Cit.**, Pág. 42.

Es importante mencionar que en la titulación supletoria en virtud de no haber controversia es una diligencia que se tramita en jurisdicción voluntaria judicial, ya que de conformidad con el Artículo 401 del Código Procesal Civil y Mercantil “La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.”

En esta clase de asuntos, se requiere de un juez, sin que exista controversia alguna entre las partes.

La jurisdicción voluntaria se caracteriza por la ausencia de discusión entre las partes y “la actuación de los órganos del Estado se concreta a una función certificante de la autoridad del acto”.<sup>20</sup>

Según Luís Felipe Sáenz citado Rejopachi, “existen dos notas características en la jurisdicción voluntaria: La de proteger y asegurar los derechos privados de los particulares y no hay partes contrapuestas”.<sup>21</sup>

En la capital de Guatemala el proceso judicial al que nos hemos referido tarda en promedio 18 meses. Existen muchas críticas a este mecanismo de acceso a la tierra porque debido a las limitaciones del Registro General de la Propiedad, se han logrado inscribir un elevado número de fincas como nuevas, cuando existía antecedente registral, creando serios problemas de duplicidad. Así mismo se dice que se trata de un proceso gratuito,

---

<sup>20</sup> **Ibid**, pág. 3.

<sup>21</sup> **Ibid**.

empero los honorarios del abogado y los edictos que deben publicarse generan costos inaccesibles para la gran mayoría de la población.

### **3.1. Evolución histórica de la tenencia de la tierra**

#### **3.1.1. Época pre-colonial**

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

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

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

### **3.1.2. Época colonial**

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

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

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

#### **3.1.2.1. Régimen de propiedad territorial**

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

Instituciones de propiedad privada:

- La encomiendas.

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

#### Instituciones de propiedad pública:

##### Del estado:

- Realengos: Eran tierras de propiedad exclusiva de la corona y podían cederla a la población civil de América pero únicamente en arrendamiento a los pobres.
- Montes, aguas y pastos:
- Del pueblo.
- De uso comunal:

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

##### Del municipio:

- propios, de arbitrios y obvenciones.

El sistema colonial estuvo fundado en la explotación de la tierra por mano de los esclavos, a tal extremo que el uno de noviembre de 1591, se emitió una real cédula que ordenaba que todas aquellas tierras que fueran poseídas sin justos y verdaderos títulos

fueran restituidas a favor de la corona; por lo tanto no se podía adquirir el dominio de un bien por usucapión. Los conquistadores impusieron un régimen feudal, representado por el despojo, la tribulación y la servidumbre, el cual estuvo marcado por tres etapas: 1º. La militar, caracterizada por el enfrentamiento dentro los aborígenes y los españoles, siendo derrotados los primeros; 2º. El sometimiento económico a través de instituciones como la encomienda, cuyo objetivo era amparar la esclavitud y el repartimiento de tierras que despojo a los nativos de sus propiedades; 3º. El sometimiento ideológico, a través de la evangelización de los nativos.

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

Mediante la creación de esta ley, se establecieron varios cambios que alientan al descubrimiento y población de las indias y puedan vivir con la comodidad y; convivencia que deseaban. Se dejó a voluntad, que se puedan repartir casas, solares, tierras, caballerías y peones a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares, que por el gobernador de la nueva población les fueren señalados.

El repartimiento y la encomienda, fueron instituciones características de esta época que se justificaban en la necesidad de cristianizar a los indígenas. Al momento en que se daba la ocupación de los pueblos por parte de los españoles, estos últimos procedían a

distribuirse las tierras y a asignarse un buen número de indígenas para su supuesta cristianización.

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

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

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

### **3.1.3. Época independiente**

#### **De 1821 a la reforma liberal de 1871**

La época independiente inicia con el apareamiento del poder por parte de los criollos, quienes actuaron impulsados principalmente por el deseo de apropiarse de mayores porciones de tierra. Es por ello que la primera ley promulgada por la Asamblea Constituyente, en fecha 27 de enero de 1825, dispone que los terrenos baldíos se transformen en propiedad privada, con excepción de los ejidos y pastos comunales. No

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

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

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

### **La reforma liberal de 1871**

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

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

### **De la Revolución de 1944 a 1954**

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

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

### **Período de 1954 a la fecha**

Con la caída del régimen del Coronel Jacobo Arbenz Guzmán en julio de 1954,

Inicia el período de la regresión, ya que se desvanece el programa de reforma agraria.

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

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

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

### **3.2. Antecedentes legislativos de la titulación supletoria**

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

Introdujeron las figuras de la prescripción positiva o usucapión y la titulación supletoria como dos instituciones jurídicas distintas. La prescripción positiva se encontraba

regulada en el título VII del libro II de las cosas, del modo de adquirirlas y de los derechos que las personas tienen sobre ellas, y comprendía los bienes muebles e inmuebles. En el caso de los inmuebles establecía que prescribían en cinco años entre presentes, diez entre ausentes y veinte años para los terrenos baldíos, además debía existir la concurrencia de los requisitos de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, en forma pacífica, continua y pública. Una vez perfeccionada la prescripción positiva, producía el dominio sobre el bien poseído y con la acción que surgía del dominio, podía reivindicarse de cualquier poseedor e interponerse como excepción perentoria. Los títulos supletorios en su parte sustantiva se encontraban regulados en el título V del libro III de la hipoteca general; y su parte adjetiva se encontraba regulada en el Código de Procedimientos Civiles, por medio de lo que se le llamo interdicto de adquirir, el cual podía tramitarse indistintamente ante el juez de primera instancia departamental o ante el juez de paz jurisdiccional, estableciendo la prohibición de probar la posesión a través de la declaración de testigos.

En cuanto a la titulación supletoria, establecía que el título supletorio era considerado un medio provisional que tenía como objeto exclusivo expedir la transición del antiguo al nuevo sistema hipotecario y evitar que se lesionaran derechos anteriormente adquiridos.

El 10 de mayo de 1926, la asamblea legislativa, emitió La primera Ley de Titulación Supletoria contenida en el Decreto Legislativo número 1455 del 10 de mayo de 1926; en la el cual se establecía como juez competente para conocer las diligencias de titulación supletoria, el de primera instancia del departamento en donde se encontraran ubicados los bienes, quien era competente para conocer de la solicitud presentada de manera personal o por medio de mandatario, justificando la posesión por diez años o más, aceptado como

medio de prueba la declaración testimonial. Asimismo regulaba que el tiempo de posesión que tuviera el interesado el día de la solicitud, se le debía agregar la del causahabiente para el cómputo del término de diez años en su caso.

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

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

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

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

Con la revolución de 1944, se emitió por parte de la Junta Revolucionaria de

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

El 3 de mayo de 1946, se promulgó el Decreto 232 del Congreso de la República, que ratificaba el Decreto 70 de la Junta Revolucionaria de Gobierno, con la modificación que no se podía extender título supletorio de extensiones de terreno mayores de quinientas hectáreas; y las personas extranjeras naturales o jurídicas debían probar que los inmuebles a titular estaban destinados exclusivamente al desarrollo o incremento de su negocio principal.

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

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

En el ordenamiento jurídico vigente la usucapión y la titulación supletoria operan en relación de dependencia; la usucapión se encuentra regulada en el Código Civil, Decreto Ley

Número 106 y en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República.

Con anterioridad se había emitido el Decreto 2056 del 16 de enero de 1938 que suspendida la Titulación Supletoria el cual fue derogado el 21 de abril de ese mismo año y posteriormente se emitió el Decreto 2139 que contenía una nueva ley de Titulación Supletoria de fecha 13 de febrero de 1939, en dicho Decreto se estableció un plazo de 2 años para regularizar la situaciones de todos aquellas personas que teniendo la posesión de un bien carecían de título de propiedad.

Las diligencias fueron suspendidas del año 1941 a 1945 fecha en que se emitió el Decreto número 70 de la Junta de Gobierno que contenía una nueva ley de Titulación Supletoria en 1977 se intentó convertir las diligencias de titulación supletoria en un trámite notarial ya que en ocasión del 14 congreso internacional de notariado latino se iba a emitir una ley de jurisdicción notarial de dicha ley, se emitió, pero se suprimió el trámite notarial de la titulación supletoria finalmente, el 22 de agosto de 1979 se emitió la actual Ley de Titulación Supletoria contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República, los acuerdos de paz en materia de propiedad agraria recomiendan la suspensión temporal de la titulación supletoria, dicha recomendación no se ha cumplido.

### **3.2.1. Clasificación de la titulación supletoria**

La doctrina ha clasificado la titulación en ordinaria y titulación supletoria.

### **3.2.1.1. Titulación ordinaria**

Consiste en el documento o serie de documentos en que se funda la propiedad inscrita o inscribible en el registro, u otro derecho real. Los documentos han de ser publicados y especialmente notariales, para servir de titulación ordinaria.

Además de las escrituras públicas, de los actos y de los testimonios notariales, integran titulación ordinaria, diversos documentos administrativos y judiciales, por lo que la ley o jurisprudencia tienen acceso directo al registro, con eficacia probatoria.

“A diferencia de la titulación supletoria, la ordinaria comprueba y justifica el acto de que se trate, sea de constitución, modificación, transmisión o extinción de propiedad o derechos reales y casi siempre de manera lateral por constar el consentimiento de adquirente transmisor, o el de todos los interesados, o la voluntad bastante en los actos unilaterales”.<sup>22</sup>

### **3.2.2. Titulación supletoria**

En el registro de la propiedad, para justificar este derecho u otro de carácter real, o algún acto o contrato que les afecte y no esté apoyado por titulación ordinaria, se recurre a medios especiales, para no privar de la cuantía registral a quien se ve desprovisto, a veces

---

<sup>22</sup> Sandoval Chua, Ingrid Amelia. **Análisis del modo de adquirir la propiedad a través de la municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala de conformidad con el acuerdo gubernativo del 24 de septiembre de 1910**, pág. 28 y 29.

hechos superiores a su previsión y fuerza de tales títulos. Por su naturaleza requiere de actos especiales en el momento de declararse puede registrarse.

### **3.2. Mecanismos para regular la posesión de bienes inmuebles**

El ordenamiento civil establece diferentes procedimientos a través de los cuales pueden legalizarse la posesión de bienes inmuebles rústicos o urbanos, los cuales trataremos a continuación.

- Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República y sus reformas contenidas en el Decreto 54-92 del Congreso de la República, normas que contempla la adjudicación de inmuebles en forma de patrimonio familiar agrario (título individual) o en forma de patrimonio agrario colectivo (comunidades, cooperativas, empresas agrícolas asociativas) de los bienes propiedad de la Nación y los bienes que Adquiere el Instituto de Transformación Agraria INTA, para desarrollar programas de desarrollo agrario.
- Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79: Contempla el procedimiento a seguir ante los tribunales de justicia para la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles o públicos y privados mediante el dominio por usucapión.
- Ley del Registro de Información Catastral Decreto 41-2005: Contempla el procedimiento administrativo ante un ente autónomo para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral o zonas catastradas, mediante el dominio por usucapión.

### 3.4. Bienes que se prohíbe titular

El derecho objeto de análisis expresamente prohíbe la titulación de los siguientes bienes:

- Bienes inmuebles mayores de 45.150 HA. (una caballería).
  
- Bienes inmuebles situados en la franja transversal del norte y cualquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso de la República. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario. El Decreto 60-70 se refiere a las zonas comprendidas en los municipios de Santa Ana Huixta, San Antonio Huixta, Nentón, Jacaltenango, San Mateo Ixtatan y Santa Cruz Barillas del departamento de Huehuetenango. Chajul y San Miguel Uspantán, del departamento de Quiché, Cobán, Chisec, San Pedro Carcha, Linqín, Senahu, Cahabon y Chahal, del departamento de Alta Verapaz y todo el departamento de Izabal y la totalidad de Petén.
  
- Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado.
  
- Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas. Artículo 3 Ley de Titulación Supletoria.

- Terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza la Ley. Artículo 4 Ley de titulación supletoria.

### **3.5. Las diligencias voluntarias de titulación supletoria**

Siendo la Titulación Supletoria un instrumento jurídico importante, el Congreso de la República aprobó el Decreto 49-79, Ley de Titulación Supletoria, misma que regula los requisitos y el procedimiento que los poseedores deben realizar para obtener la declaración judicial que les otorgue el derecho de propiedad sobre el inmueble que han poseído, tal como se menciona en uno de los considerandos de dicha ley que estipula “Que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de adquirir la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción”

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

Es importante señalar que el Artículo 2 del citado cuerpo legal regula que sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva, sin embargo cabe indicar que mediante sentencia de fecha 14 de Febrero de 2006, dentro del expediente 1331-2007, La Corte de Constitucionalidad declaró inconstitucional este Artículo, de lo que se deduce que actualmente puede titular supletoriamente cualquier persona que cumpla con los requisitos que la ley señala.

### **3.6. Trámite de la titulación supletoria según el Decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria**

El trámite de la titulación supletoria la encontramos en los Artículos del 5 al 15 del Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria, el cual analizaremos a continuación:

#### **3.6.1. Solicitud o escrito inicial**

El trámite inicia con la solicitud que hace mención el Artículo 1 del citado cuerpo legal, el cual debe cumplir con los requisitos señalados en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, además deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:

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

De conformidad con la ley en cuestión, 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 directo

### **3.6.2. Primera resolución**

De conformidad con el Artículo 7 del cuerpo legal citado, “Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará:

- a) Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos);
- b) Que se fijen edictos con igual contenido en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días;
- c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación de la Procuraduría General de la Nación; y
- d) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el Artículo siguiente.

No será necesaria la ratificación a que se refiere este Artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el notario.

### **3.6.3. Notificación del interesado y de los colindantes**

Tomando en cuenta que el Código Procesal Civil establece que “toda resolución debe hacerse saber a las partes en la forma legal y sin ello no quedan obligadas ni se les puede afectar en sus derechos. También se notificará a las otras personas a quienes la resolución se refiera”, en el caso de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, el juez notifica al solicitante, quien es la parte interesada, además notifica a los colindantes a efecto de que estos se manifieste al respecto.

### **3.6.4. Declaración de testigos**

En esta fase se escucha a dos testigos que deben de ser v vecinos del lugar y propietarios de bienes raíces de la jurisdicción del inmueble a titular propuestos en el escrito inicial, estos debe declarar conforme al interrogatorio inserto en el memorial de solicitud.

### **3.6.5. Informe municipal**

Una vez notificado al interesado y a los colindantes y escuchado a los testigos, se da

audiencia por 15 días a la municipalidad del lugar en donde se encuentra el inmueble, para que el Alcalde Municipal practique inspección ocular y luego rinde informe en el que se haga constar la ubicación del inmueble, las medidas y colindancias del inmueble, la legítima posesión del solicitante, si el terreno es urbano o rustico y si los testigos propuestos son idóneos, si el solicitante paga impuesto o arbitrios municipales y desde cuándo.

De conformidad con el Artículo 8 de la ley analizada, el informe de la municipalidad en que se encuentre situado el inmueble que se pretende titular deberá contener lo siguiente:

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

### **3.6.6. Publicación de las diligencias de titulación supletoria**

De conformidad con el Artículo 7 de la Ley de Titulación Supletoria, se debe publicar en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos), citando a aquellas que pudieran tener interés en la titulación supletoria.

Asimismo se deben fijar edictos con igual contenido en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días.

Nótese que el plazo para la publicación es de un mes, esto significa que se toma en cuenta mes calendario o sea 30 días corrido a diferencia del plazo del edicto que debe fijarse en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble es de 30 días, por lo que de conformidad con la Ley del Organismo Judicial son días hábiles, lo cual es importante tomar en cuenta para evitar arbitrariedades en el trámite de la titulación supletoria.

### **3.6.7. Oposición**

La ley establece que cualquier persona que se considere legítimamente afectada por el trámite de las diligencias de titulación supletoria puede oponerse, presentando para tal efecto un memorial en el que se formalice su oposición, el juez procederá en estos casos a

suspender el trámite de las diligencias y dará un plazo a las partes de 30 días para que inicien el juicio ordinario civil de oposición a las diligencias de titulación supletoria. Si dicho juicio se declara sin lugar el juez pueda continuar con el trámite de las diligencias.

### **3.6.8. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación**

De Conformidad con el Artículo 10 de la Ley de Titulación supletoria, debe dársele audiencia a la Procuraduría General de la Nación por ocho días, quien debe emitir dictamen, dicho Artículo establece literalmente “Concluidas las diligencias el juez dará audiencia por ocho días al representante de la Procuraduría General de la Nación, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación”.

Quiero hacer énfasis en este Artículo, especialmente en la frase que estipula **con su contestación o si ella, dictará resolución (el juez)**, a mi criterio esto significa que no necesariamente se debe contar con la opinión favorable de la Procuraduría de la Nación para dictar resolución, pues el juez ni siquiera tiene la obligación de esperar su contestación (dictamen) para aprobar o improbar la titulación supletoria.

### **3.6.9 Resolución final o auto aprobatorio**

Después de dársele audiencia al representante de la Procuraduría General de la Nación, con su contestación o si ella, el juez debe aprobar o denegar la Titulación Supletoria, tal como lo indica el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria al establecer que el juez

dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria y de conformidad con el Artículo 11 del mismo cuerpo legal, el auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señala la Ley del Organismo Judicial, para las resoluciones judiciales, y además expresará:

- a) Nombres y apellidos de la persona solicitante;
- b) La identificación completa del inmueble cuya Titulación Supletoria se solicita, su extensión, colindancias; nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, si fuere pertinente, fecha y modo de la adquisición, valor real en que fue estimado el inmueble y cuanto dato sea necesario para una plena identificación del bien;
- c) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias; y
- d) Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se dé aviso a las oficinas de Rentas Internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para que la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. La certificación se extenderá y a la misma se acompañará el plano respectivo.

### **3.6.10. Impugnaciones**

Como en todo proceso, pueden violentarse los derechos de los solicitantes, la ley prevé que contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación (o alzada) interpuesto por quienes intervienen legalmente.

### **3.6.11. Inscripción del auto aprobatorio de titulación supletoria**

Una vez finalizadas las diligencias y el auto aprobatorio se encuentre firme, el juez ordenará se le entregue al interesado certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se dé aviso a las oficinas de Rentas Internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para que la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. A la certificación se acompañará el plano respectivo. Posteriormente se ingresa al Registro General de la Propiedad para que esta institución haga la respectiva inscripción. Una vez inscrita dicha resolución judicial o título supletorio y transcurrido más de 10 años, el solicitante adquiere el dominio pleno del bien.

### **3.6.12. Revisión y nulidad de la titulación supletoria**

Cualquier persona legalmente capaz que dentro del plazo de 10 años considere que durante el trámite de las diligencias no se cumplieron con los requisitos legales, podrá

entablar juicio ordinario de revisión de dichas diligencias; en estos casos puede ser que los testigos no hayan sido vecinos del lugar, que no se notificó a los colindantes o que el informe del Alcalde Municipal no llenara los requisitos legales. A este respecto el Artículo 14 de la ley de Titulación supletoria establece que mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el Artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o de la Procuraduría General de la Nación, esta revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes.

Asimismo, la Procuraduría General de la Nación o cualquier persona interesada y en cualquier tiempo pueden promover juicio ordinario de nulidad de las diligencias Voluntarias de titulación Supletoria en aquellos casos en que se haya titulado un inmueble prohibido por la ley, este juicio tendrá como finalidad esencial obtener la cancelación del título supletorio en el registro de la propiedad.

La ley regula que la Procuraduría General de la Nación deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se le presente, sin que sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso.

Si la nulidad se declara con lugar, se mandará cancelar, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad y se certificará lo conducente para los efectos de las sanciones penales.

### **3.7. Responsabilidad penal**

De conformidad con el Artículo 13 de la Ley de Titulación Supletoria, el que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error, en ese sentido tendrán responsabilidad penal, por lo que el Ministerio Público debe iniciar las investigaciones y persecución penal en contra de estas personas.



## CAPÍTULO IV

### 4. La Procuraduría General de la Nación

La Procuraduría General de la Nación es una institución de orden constitucional cuyas actividades están orientadas a representar al Estado de Guatemala en todas las instancias que sean determinadas por la ley, así como servir de ente asesor a los órganos y entidades del Sector Público en las áreas de consultoría y asesoría.

Establece el Artículo 251 de la Constitución Política de la República que: “El Ministerio Público es una institución auxiliar de la administración pública y de los tribunales con funciones autónomas, cuyos fines principales son velar por el estricto cumplimiento de las leyes del país. Su organización y funcionamiento se regirá por su ley orgánica”

La Procuraduría General de la Nación es el órgano constitucional que tiene la representación del Estado de Guatemala y las funciones de asesoría y consultoría de los órganos y entidades del Estado, según el Artículo 252 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Actúa independientemente, sin subordinación a ninguna autoridad. Sus actos se rigen por los criterios de legalidad, imparcialidad, objetividad y fidelidad a los fines del Estado. A la Procuraduría General de la Nación también le corresponde el ejercicio de la personería del Estado de Guatemala, lo que comprende las siguientes funciones:

- Representar y sostener los derechos de la Nación en todos los juicios en donde fuere parte, en coordinación con el Ejecutivo, y promover la oportuna ejecución de las sentencias que se dicten en ellos.
- Intervenir si así lo dispusiere el Ejecutivo y conforme a las instrucciones de éste. en los negocios en los que estuviere interesada la Nación, formalizar los actos y suscribir los contratos que sean necesarios con tal fin; y
- Cumplir los deberes que señalen otras leyes al Procurador General de la Nación.

El Procurador General de la Nación, en casos específicos, puede delegar la representación del Estado en personal interno o externo de la institución, por medio de mandatos especiales. Sus funciones específicas son:

- Representar provisionalmente a los ausentes, menores e incapaces mientras no tengan personero legítimo.
- Intervenir ante los tribunales de justicia en todos aquellos asuntos en que está llamado a hacerlo por el ministerio de la ley.
- Promover la recta y pronta administración de justicia.
- Investigar de oficio cualquier negocio en que esté interesada la Nación, así como recibir denuncias sobre tales negocios e investigarlas; y

- Rendir informes de los asuntos en que esté interviniendo, cuando se lo pida el Ejecutivo.

#### **4.1. Estructura**

A la cabeza de la institución se encuentra el Despacho del Procurador General de la Nación, dirigida por el Procurador General de la Nación el que será nombrado por el Presidente de la República, quien podrá removerlo mediante causa justa debidamente establecida.

Para ser Procurador General de la Nación se necesita ser abogado colegiado y tener las mismas calidades correspondientes a magistrado de Corte Suprema de Justicia.

El Procurador General de la Nación, durará cuatro años en el ejercicio de sus funciones tendrá las mismas preeminencias e inmunidades que los magistrados de la Corte Suprema de Justicia.

El Procurador General de la Nación por mandato constitucional es el Abogado y Representante Legal del Estado de Guatemala en aquellos asuntos de interés para el Estado tanto dentro como fuera del territorio nacional, además es el asesor y consultor de los organismos de Estado. Tiene como funciones específicas el representar provisionalmente a los ausentes, menores e incapaces mientras estos carezcan de un personero legítimo, padre o tutor.

También interviene ante los tribunales de justicia en aquellos asuntos que la ley le llame a participar, al mismo tiempo promueve las gestiones necesarias para obtener la recta y pronta administración de justicia en favor de los intereses del Estado.

Bajo el mando del Procurador, el organismo posee las siguientes oficinas:

Sección de Procuraduría; Sección de Consultoría; Abogacía del Estado Área Civil; Abogacía del Estado Área Penal; Sección de Asuntos Constitucionales; Sección de lo Contencioso Administrativo; Sección Laboral; Sección de Medio Ambiente; Sección de Menores; Unidad de la Mujer; Unidad de la Tercera Edad; Secretaría General; Dirección Administrativa y Auditoría Interna.

Además, debe tenerse presente que a lo largo del país la Procuraduría posee Delegaciones Regionales y Departamentales. Estas oficinas están a cargo de un abogado y el personal administrativo de apoyo que el Procurador considere necesario de acuerdo al volumen de trabajo previsto. Son los representantes del Procurador General de la Nación en las regiones o departamentos de su jurisdicción; por consiguiente deben mantener comunicación con las distintas secciones que tiene su sede en la capital.

La Sección de Procuraduría: tiene la Jefatura de la Procuraduría General de la Nación la cual en cumplimiento del Artículo 252 de la Constitución de la República de Guatemala; del Decreto del Congreso número 512; del Código Civil; del Código Procesal Civil y Mercantil; de la Ley de Titulación Supletoria; de la Ley de Jurisdicción Voluntaria y demás leyes de la República, emite opiniones en expedientes judiciales y notariales.

Los expedientes que conoce la Jefatura de la Procuraduría son tan variados como las siguientes materias: herencias, titulaciones supletorias, rectificaciones de las partidas de los Registros de las Personas de toda la República (RENAP), asientos de partidas de nacimientos y reposiciones, adopciones, rectificación de áreas de inmuebles, declaratorias de ausencia muerte presunta, nombramientos de tutores y protutores, interdicciones y otros expedientes de jurisdicción voluntaria.

La intervención de la Jefatura va encaminada principalmente velando por los intereses de los menores, ausentes e incapacitados. Asimismo la Jefatura vela por los intereses del Estado, en los expedientes que le someten a su estudio para emitir opinión. La Sección vela conjuntamente con el Jefe de la misma, asesores, abogados auxiliares, oficiales y equipo secretarial por el cumplimiento de la ley en los expedientes y de esa manera contribuyen a otorgar seguridad a la ciudadanía y coadyuvar a la realización del Estado de Derecho en Guatemala.

La Sección de Consultoría: es la encargada de ejercer la función de asesoría y consultoría de los órganos del Estado y entidades estatales. En las escrituras que firma el señor Procurador General de la Nación en representación del Estado de Guatemala, debe tenerse especial cuidado en el análisis de todas sus cláusulas, en los datos de identificación y sobre todo recordar que cuando se delegue la representación del Estado en alguna persona, esta debe presentar juramento de fidelidad a la Constitución Política de la República de Guatemala. También realiza las diligencias que contienen solicitudes de otorgamiento de nacionalidad guatemalteca. Evacua audiencias con motivo de diligencias promovidas por los vecinos, con el objetivo de elevar de categoría a las poblaciones, de

conformidad con el Acuerdo Presidencial de fecha 07 de abril de 1,938. Otra de sus funciones es la revisión de todos los dictámenes jurídicos emitidos por las diversas Asesorías Jurídicas de las entidades del Estado.

Dictaminan expedientes que contengan tratados ó convenios internacionales. Interviene a solicitud de las dependencias del organismo ejecutivo en proyectos de reglamentos de leyes y emite dictámenes jurídicos sobre los contratos de préstamo a ser celebrados entre la República de Guatemala y organizaciones Internacionales.

#### **4.2. Definición**

La Procuraduría General de la Nación es una institución pública, técnica y de orden constitucional cuyas actividades están orientadas a representar al Estado de Guatemala, en todas las instancias que sean determinadas por la ley, así como servir de ente asesor a todos los órganos y entidades del Sector Público, en las áreas de Consultoría y Asesoría, y por tal motivo los recursos asignados dentro del presupuesto general de gastos de la nación, en cada ejercicio fiscal, se orientan a la ejecución de dos programas fundamentales que son: a) Representación y Defensa de los Intereses del Estado, y b) Consultoría y Asesoría del Estado, mediante el funcionamiento de las Procuradurías Regionales en la realización de actividades orientadas a:

- Cumplir oportunamente y con fundamento en el ordenamiento jurídico guatemalteco, la función asesora y consultora de todos los órganos del Estado y las funciones

específicas de ente asesor que le designa la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 252, los Decretos Nos. 512 y 97-96 del Congreso de la República de Guatemala y otras en que se pueda demandar la participación de la Procuraduría, con el objetivo de alcanzar el máximo nivel de eficiencia y economía de la gestión institucional;

- Presentar los dictámenes que sean solicitados, en la función consultora de la institución;
- Brindar el apoyo legal a niños deportados y población desarraigada;
- Participar en audiencias, investigaciones de oficio de casos judiciales y los que requieran las juntas municipales;
- Brindar capacitación a funcionarios y personas ligadas al cumplimiento de la Ley de Prevención, Sanción y Erradicación de la Violencia Intrafamiliar;
- Fomentar la investigación y recopilación de estadísticas para establecer las causas, consecuencias y frecuencia de la violencia intrafamiliar; asimismo elaborar políticas adecuadas de difusión que contribuyan a erradicar dicha violencia; Representar legalmente a menores que carezcan de padres, hermanos o personas mayores que puedan representarlos, así como brindarles asesoría legal y atención psicológica a los que han sido rescatados;

- Desarrollar actividades en el campo de la gerontología por iniciativa propia o en unión y coordinación con otras instituciones siguiendo los lineamientos contenidos en la Ley de Protección a la Vejez, Decreto No. 80-96 del Congreso de la República de Guatemala y el Programa Nacional de Protección a la Vejez;
- Formular y desarrollar el plan anual de control de la violencia intrafamiliar y cumplir con la ley de la materia;
- Ejecutar el plan de control y asistencia a menores, incapaces y ausentes conforme las leyes específicas;
- Brindar todo el apoyo y respaldo a las Procuradurías Regionales con el fin de ejercer eficientemente la representación del Estado en todo el ámbito nacional, promoviendo gestiones para la obtención de la correcta administración de justicia en todos los distritos regionales;
- Establecer un patrón de justicia y equidad social;
- Proteger el patrimonio nacional e intereses del Estado, así como realizar una efectiva y eficiente labor de auxiliar a la administración de justicia;
- Contribuir de manera indirecta con los Acuerdos de Paz;
- Formar parte del proceso de Modernización del Estado;

- Capacitar al personal en el área metropolitana y regional, acerca de las funciones inherentes a la institución;
- Lograr la optimización de los recursos asignados a la institución, dando cumplimiento a la política de racionalización del gasto público;
- Demandar de las instituciones el cumplimiento de la legislación aplicable a asuntos específicos relacionados con la niñez, la mujer guatemalteca y las personas de la tercera edad;
- Investigar casos judiciales y los que demanden las juntas municipales;
- Realizar programas educativos para la población sobre temas relacionados con la violencia intra familiar, los recursos legales y la reparación correspondiente.

#### **4.3. Base legal**

La base legal para la existencia de la Procuraduría General de la Nación la encontramos en el Artículo 252 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el Decreto No. 512 también del Congreso de la República de Guatemala, Ley Orgánica del Ministerio Público, derogado parcialmente por el Decreto No. 40-94 y reformado por los Decretos Nos. 25-1997 y 55-2000 del Congreso de la República de Guatemala.

#### **4.3.1. Visión de la Procuraduría General de la Nación**

Ser una institución moderna y fortalecida que preste sus servicios con eficiencia y efectividad, comprometida con el ordenamiento jurídico, la justicia y la realidad social, y protagonista de la modernización y la transparencia del Estado.

#### **4.3.2. Misión de la Procuraduría General de la Nación**

Ser una institución pública de carácter técnico-jurídico, creada por mandato constitucional, a la cual se encomienda la personería jurídica del Estado de Guatemala, de la niñez y de la adolescencia, así como las funciones de asesoría y consultoría jurídica de la Administración Pública, y otras específicas que las leyes establecen, las cuales son cumplidas en estricto apego a derecho y en atención al principio de primacía constitucional.

#### **4.4. Representación y defensa de los intereses del Estado**

La unidad responsable es el departamento de representación y defensa de los intereses del Estado, a este programa se le asignan el 58.8% del monto total del presupuesto asignado a esta institución. Dicho programa comprende funciones como: representar y sostener los derechos legales de la Nación en todos los juicios en que fuere parte; promover la oportuna ejecución de las sentencias que se dicten en los juicios incluyendo Organismos Internacionales de que Guatemala sea parte (Pacto de San José,

Corte Interamericana de Derechos Humanos, etc.); intervenir en los negocios en que estuviere interesada la Nación, formalizar los actos y suscribir los contratos que sean necesarios a tal fin. Concesiones, ventas de activos, tratados de libre comercio, etc.; comparecer en representación del Estado de Guatemala, en la formalización de negocios de acuerdo con instrucciones del Ejecutivo; análisis y resolución de expedientes de jurisdicción voluntaria y todos aquellos relacionados con el Decreto No. 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, tales como: intestados, rectificación de partidas de nacimiento, testamentos y otros, ya sean notariales o judiciales, sobre los cuales se emiten los dictámenes correspondientes; protección de menores e incapaces, lo cual es parte de la función constitucional del Estado referente a la protección de la familia, y finalmente en el caso de rescate de menores, proceder a ubicarlos en hogares temporales que les puedan brindar protección, salud y educación; recibir las denuncias que tipifican todos los tipos de violencia intra familiar, así como brindar atención psicológica y asesoría legal a las personas que por sentirse víctimas de este tipo de hechos, solicitan apoyo de conformidad con lo que establece el Artículo 4 del Decreto No. 97-96 del Congreso de la República de Guatemala.

#### **4.4.1. Metas relevantes del programa**

Las metas más relevantes de este programa son:

- Ejercicio de la personería de la nación.
- Atención denuncias por maltrato a la mujer.

- Atención denuncias contra el medio ambiente.
- Protección a menores e incapaces.
- Promoción para ejecución de sentencias judiciales.
- Análisis y resolución de casos de jurisdicción voluntaria.
- Defensoría del anciano en maltratos.
- Atención de denuncias sobre violencia intra familiar.
- Atención psicológica a niños, mujeres y ancianos.
- Elaboración de mandatos de representación y personerías.

#### **4.5. Consultoría y asesoría del Estado**

A través de este programa se realizan consultorías que solicitan diferentes entidades del Estado para resolver casos de su especialidad, y esto se consigue mediante la emisión de dictámenes en los que el Estado tenga interés directo o indirecto; asimismo aprobar, improbar, rectificar o modificar los dictámenes enviados por las secciones jurídicas de los Ministerios y Organismos del Estado y cumplir oportunamente, con fundamento en el orden jurídico guatemalteco, la función consultora de todos los órganos del Estado.

Consultoría y asesorías legales a instituciones del Estado.

Intervención en la elaboración de proyectos de ley, reglamentos y normativas legales de observancia general.

#### **4.6. Funciones y atribuciones**

De conformidad con el Decreto 512 del Congreso de la República, modificado por el decreto 25-97 del Congreso de la República, la Procuraduría General de la Nación tendrá las siguientes atribuciones:

1. Ejercer la personería de la Nación conforme lo dispone el Artículo 13;
2. Representar provisionalmente a los ausentes, menores e incapaces, mientras éstos no tengan representante legítimo conforme el Código Civil y demás leyes;
3. Intervenir ante los tribunales de justicia en todos aquellos asuntos en que esté llamado a hacerlo por ministerio de la ley;
4. Promover las gestiones necesarias para obtener la recta y pronta administración de justicia;
5. Asesorar jurídicamente a la Administración Pública en todos los casos en que aquella le consulte, y
6. Intervenir en todos los demás negocios que las leyes determinen.

Asimismo el Artículo 12 de la misma ley señala que la Sección de Procuraduría tendrá a su cargo la personería de la Nación y la representación y defensa de las personas a que se refiere el inciso 2º del Artículo 1º .

Por su parte el Artículo 13 establece que el ejercicio de la personería de la Nación comprende las siguientes funciones:

1. Representar y sostener los derechos de Nación en todos los juicios en que fuere parte, de acuerdo con las instrucciones del Ejecutivo, y promover la oportuna ejecución de las sentencias que se dicten en ellos;
2. Intervenir, si así lo dispusiere el Ejecutivo y conforme a las instrucciones de éste, en los negocios en que estuviere interesada la Nación, formalizar los actos y suscribir los contratos que sean necesarios a tal fin, y
3. Cumplir los deberes que, en relación con esta materia, señalen otras leyes al Ministerio Público o al Procurador General de la Nación.

El Procurador General ejercerá la personería de la Nación y cuando conforme al Artículo 2º la delegue en otros, éstos deberán proceder de acuerdo con las instrucciones que, en cada caso, les comunique aquél. Sin embargo el Artículo 14 del cuerpo legal en cuestión regula que “No obstante cualquier delegación, el Procurador General podrá intervenir personalmente en los asuntos en cualquier momento. El Procurador General tendrá además en esta materia, las siguientes atribuciones específicas:

1. Investigar de oficio cualquier negocio en que esté interesada la Nación y dirigirse, en su caso, al Ministerio correspondiente exponiendo los hechos, sugiriendo la forma de proceder y solicitando instrucciones sobre el particular;
2. Recibir denuncias sobre tales negocios e investigarlas para los efectos del inciso anterior;
3. Rendir informe de los asuntos en que esté interviniendo, cuando se lo pida el ejecutivo o cuando lo crea necesario, a efecto de que se le den las instrucciones pertinentes, y
4. Velar porque los procuradores de las salas cumplan adecuadamente con los deberes que les señala esta ley, y pedir la intervención disciplinaria de la Sala o de la Corte Suprema, cuando así no lo hagan”. Con respecto a la representación de ausentes, menores e incapaces, el Decreto 512 del Congreso de la República establece que: “La representación y defensa de ausentes, menores e incapaces la ejercerá en la capital el jefe de la Sección de Procuraduría, y en los departamentos el procurador de la respectiva sala jurisdiccional. El jefe de la Sección de Procuraduría podrá encargar determinados casos a la gestión de los procuradores de Sala con sede en la capital.

La gestión de la Procuraduría General de la Nación en estos casos debe limitarse a proveer de representación a los ausentes, menores o incapaces; a gestionar las medidas necesarias y urgentes para la salvaguardia de sus bienes o de sus personas, así como velar en los casos de exposición o abandono de menores o incapaces para que sean debidamente amparados por las instituciones o asilos correspondientes. En ningún caso podrá contestar demandas, pero sí interponerlas.

Las funciones específicas de la Procuraduría General de la Nación están dispersas en todas las leyes vigentes, una de estas funciones se encuentra regulado en los trámites de jurisdicción voluntaria.

#### **4.7. Estructura de la Procuraduría General de la Nación**

Abogacía del Estado Área de Asuntos Constitucionales.

Abogacía del Estado Área Civil Económico-Coactivo.

Abogacía del Estado Área de lo Contencioso-Administrativo.

Abogacía del Estado Área Laboral.

Abogacía del Estado Área Penal.

Unidad de Derechos Humanos y Asuntos Internacionales.

Unidad de Ancianidad y Personas Discapacitadas.

Unidad de Medio Ambiente.

Unidad de Protección de los Derechos de la Mujer y la Familia.

Procuraduría de la Niñez y la Adolescencia.

Unidad de Psicología.

Unidad de Trabajo Social.

#### **4.8. El dictamen**

Como se ha señalado, la Procuraduría General de la Nación es un órgano que desarrolla una actividad importante dentro de la administración pública y sirve para aconsejar o asesorar al órgano ejecutivo sobre la conveniencia legal y técnica de las decisiones que tomará quien tiene o ejerce la competencia administrativa, también emite opinión en otros casos tales como las diligencias voluntarias de titulación supletoria, esta asesoría se hace a través de la opinión denominado técnicamente dictamen.

El dictamen es una opinión en un asunto determinado el cual es emitido por una persona versada en la materia que se trate.

Manuel Osorio, dice que dictamen es: “Opinión o consejo de un organismo o autoridad acerca de una cuestión. Parecer técnico de un Abogado sobre un caso que se consulta; en especial, cuando se concreta por escrito”.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 513.

Aunque el dictamen de un Abogado es jurídico, también dentro de la administración pueden darse los dictámenes eminentemente técnicos, no necesariamente jurídicos.

#### **4.8.1. Naturaleza jurídica del dictamen**

Significa dictamen el estudio jurídico o técnico sobre un expediente o asunto determinado. La naturaleza jurídica del dictamen está entre establecer si el dictamen es un acto administrativo o no lo es; Desde este punto de vista, podemos decir que el dictamen no es un acto administrativo por que no produce efectos jurídicos, lo que produce los efectos jurídicos es la resolución final y notificada al particular, por el funcionario que tiene la competencia administrativa. En consecuencia, el dictamen por si solo se puede decir que es un simple hecho administrativo, de ahí que se sostenga que el mismo no es vinculante.

#### **4.8.2. Clases de dictamen**

En la doctrina existen tres clases de dictámenes, los cuales son conocidos como el dictamen facultativo, el obligatorio y el vinculante.

##### **4.8.2.1. Dictamen facultativo**

Este dictamen es aquel a través del cual el administrador o funcionario queda en

libertad de pedirlo, la Ley no obliga a pedirlo ni a que el administrador tenga que basar su actuación o su resolución final en el dictamen.

#### **4.8.2.2. Dictamen obligatorio**

En este dictamen, la Ley obliga a que el administrador o funcionario requiera el dictamen pero no obliga a que en la decisión se tome obligadamente el contenido del mismo, este ejemplo se da en los recursos administrativos cuando la ley obliga a darle audiencia a la Procuraduría General de la Nación antes de emitir la resolución del recurso administrativo, tal como lo estipula el Artículo 7 de la Ley de lo Contencioso Administrativo.

#### **4.8.2.3. Dictamen vinculante**

Este dictamen es en el que la Ley obliga al administrador o funcionario a pedir el dictamen al órgano consultivo y también obliga a basar su resolución o acto administrativo en el dictamen. Esta clase de dictámenes es cuestionable, por cuanto la responsabilidad en las decisiones administrativas es del administrador y da la impresión que si los dictámenes fueran todos vinculantes no le queda al órgano competencia en la decisión, sino quedaría en manos del consultor la decisión final y sin ningún tipo de responsabilidad frente a particulares.

Esta clase de dictámenes no existe en Guatemala, por las razones apuntadas, únicamente se da el caso de los dictámenes facultativos y los obligatorios.

#### **4.9. Dictamen que la Procuraduría General de la Nación emite en las diligencias voluntarias de titulación supletoria.**

De conformidad con la clasificación de dictamen analizado anteriormente y al tenor de lo estipulado en el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria que establece que “Concluidas las diligencias el juez dará audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público (entiéndase Procuraduría General de la Nación), y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria..” se puede concluir que la ley ordena y obliga al juez a darle audiencia a la Procuraduría General de la Nación, más el dictamen que éste órgano emite no es vinculante en la resolución que el juez debe emitir.

## CAPÍTULO V

### **5. Análisis jurídico del Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria y de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la Nación.**

En la actualidad existe un número elevado de procesos voluntarios de titulación supletoria que se encuentran en trámite en los juzgados de primera instancia del ramo civil, muchos de ellos iniciados hace varios años, sin que se vea el avance de los mismos, esto, en muchos casos es debido a la cantidad de trabajo acumulado en los juzgados, en otros casos se debe a la poca colaboración de los funcionarios y empleados de la administración de justicia para diligenciar estos procesos, restándoles importancia a los mismos, en otros casos se debe a la falta de impulso por parte de los litigantes y en un buen número se debe a los previos que la Procuraduría General de la Nación interpone al emitir su dictamen, convirtiendo tales diligencias en procesos tardíos que desgastan y son onerosos para los interesados.

Dado a esta problemática existe la interrogante del porque muchos de estos expedientes se estancan a causa de los dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la Nación (PGN), si de conformidad con la Ley de Titulación Supletoria el dictamen que emite este órgano no es vinculante para la aprobación de estas diligencias, pues según mi criterio, el dictamen es obligatorio pero no vinculante, toda vez que señala el Artículo citado, que aunque el órgano en mención no conteste, el juez que conoce el asunto puede resolver, aprobando o improbando las diligencias planteadas; no obstante lo anterior, en la práctica no ocurre de tal manera, ya que los jueces nunca aprueban una diligencia de Titulación

Supletoria sin que cuenten con el informe favorable de la Procuraduría General de la Nación, contradiciéndose en tal sentido.

A mi criterio, el precepto legal antes citado y por si esto fuera poco, este órgano al emitir su dictamen, en muchas ocasiones se extralimita de sus funciones, pues interpone previos a las diligencias antes de emitir su opinión, situación que no se encuadra en lo que regula la ley específica, pues la función de ese ente es asesorar al órgano jurisdiccional quien es el facultado y obligado a exigir el cumplimiento de los requisitos necesarios para la tramitación de los procesos.

### **5.1. Análisis de los dictámenes y su relación con el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria**

Como se dijo anteriormente la Procuraduría General de la Nación es un órgano que desarrolla una actividad importante dentro de la administración pública, una de sus funciones es la de brindar asesoría a las instituciones del Estado en una serie de casos; dentro de los que encontramos las diligencias voluntarias de titulación supletoria, esta asesoría se hace a través de la opinión denominada técnicamente dictamen.

Como ya se estudió, el dictamen es una opinión en un asunto determinado el cual es emitido por una persona versada en la materia que se trate, tal es el caso de los abogados de la Procuraduría General de la Nación, quienes brindan asesoría técnica porque ocupan cargos en dicho órgano con base a sus conocimientos técnicos, este órgano al emitir

dictamen busca corregir el actuar de los jueces de primera instancia civil cuando estos no actúan dentro del marco de derecho en los casos de diligencias voluntarias, que es lo que interesa al tema.

Este dictamen como lo señala Ossorio, es una “Opinión o consejo de un organismo o autoridad acerca de una cuestión. Es un parecer técnico de un Abogado sobre un caso que se consulta; en especial, cuando se concreta por escrito”<sup>24</sup>,

Este consejo emitido por la Procuraduría General de la Nación es la que conocemos como dictamen, el que de conformidad con el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, el Juez de Primera Instancia Civil que conozca una diligencia de titulación supletoria, está obligado a solicitarlo al órgano en cuestión, como se indicó, la Ley si obliga a que el Juez requiera este dictamen, por lo que el juez obligadamente debe darle audiencia a este órgano asesor por el plazo de ocho días, empero es importante aclarar que en ningún momento el Artículo en mención ni la citada Ley manda al juez a que en su resolución final se tome forzosamente el contenido del mismo, es más, dicho Artículo obliga al juez a darle audiencia a la Procuraduría General de la Nación por ocho días, pero también faculta que con su contestación o sin ella, puede dictar resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria, es decir ni siquiera obliga al Juez a esperar la contestación del órgano asesor.

En tal sentido y con base al estudio de los dictámenes existentes, podemos concluir que en el caso de titulación supletoria estamos ante un dictamen de tipo obligatorio pero no vinculante, toda vez que aunque se le da audiencia no obliga al Juez a basar su resolución

---

<sup>24</sup> **Ibid.**

en el dictamen solicitado, esto se debe a que la responsabilidad frente a los particulares en la resolución es del Juez y no del órgano asesor.

## **5.2. Análisis de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la Nación**

Con respecto a la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la Nación, Decreto 512 de la República, derogado parcialmente, se puede determinar que ésta no contempla en su normativa que tipo de dictamen debe emitir dicho ente asesor con respecto a las opiniones que los Jueces de Primera Instancia Civil le soliciten, esta ley simplemente se concreta a señalar que la Procuraduría General de la Nación es una institución auxiliar de los Tribunales y de la Administración Pública, que tiene a su cargo ejercer la personería de la Nación, representar provisionalmente a los ausentes, menores e incapaces, mientras éstos no tengan personero legítimo conforme el Código Civil y demás leyes e intervenir ante los Tribunales de Justicia en todos aquellos asuntos en que esté llamado a hacerlo por ministerio de la ley, asimismo regula que la Sección de Procuraduría tendrá a su cargo la personería de la Nación y la representación y defensa de las personas a que se refiere el inciso 2º del Artículo 1º de dicho cuerpo legal, regulando que el ejercicio de la personería de la Nación comprende entre otras cosas cumplir los deberes que, en relación con esta materia, señalen otras leyes a la Procuraduría General de la Nación.

En conclusión, al hacer un análisis de esta normativa, se puede determinar que en ningún momento el Decreto 512 del Congreso de la República regula que la Procuraduría General de la Nación deba emitir dictamen vinculante, ni obliga a la administración pública,

en el presente caso a los jueces de primera instancia civil a basar sus resoluciones o actuaciones en lo que señale tales dictámenes.

### **5.3. Expedientes tramitados en los juzgados primero y segundo de primera instancia civil.**

No obstante el análisis realizado sobre el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria en la que se puede concluir que el dictamen que emite la Procuraduría General de la Nación en las diligencias de titulación supletoria no es de carácter vinculante, toda vez que la ley no obliga al Juez a basar su resolución en dicho dictamen, en la práctica forense se puede establecer que los Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil, algunas veces, tratan de evadir su responsabilidad, dándole audiencia a la Procuraduría General de la Nación con el objetivo que éste órgano revise el expediente y lo depure, si éste ente no formula opinión favorable, el juez no emite la resolución respectiva

Es importante resaltar que los juzgados que conocen de las titulaciones supletorias deben buscar el mecanismo para agilizar el trámite de las mismas con el de darle una mejor atención al solicitante.

Por si lo anterior fuera poco, el juez no sólo espera opinión favorable, sino permite que el órgano asesor, abusando de las atribuciones que le asigna su Ley Orgánica, emite resolución en la que generalmente interpone previos a las diligencias de titulación supletoria, solicitando que se cumplan con algunos requisitos frívolos o que ya fueron cumplidos en su

momento, ante esta actitud, el órgano jurisdiccional simplemente se concreta a notificar al interesado la resolución emitida por la Procuraduría General de la Nación, actitud que violenta el espíritu del Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria, pues esta es clara al señalar que se le dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación por ocho días y con su contestación o sin ella el juez deberá emitir resolución, aprobando o improbando las diligencias respectivas.

En ese orden de ideas, se puede señalar que por un lado el dictamen que debe emitir la Procuraduría General de la Nación no tiene carácter vinculante, sino de conformidad con la clasificación mencionada anteriormente es un dictamen de carácter obligatorio dentro del proceso, es decir la ley obliga a los tribunales a solicitar la opinión del ente asesor, pero no obliga a basar su resolución sobre la opinión vertida.

No obstante lo anterior, el órgano asesor exige el cumplimiento de algunos requisitos para que emita opinión favorable, el cual es totalmente anómalo y se extralimita en sus funciones, tal como sucede en un expediente tramitado en el Juzgado de Primera Instancia Civil de Guatemala, en el que la Procuraduría General de la Nacional al emitir opinión señaló que si el inmueble a titular es de naturaleza urbana, deberá adjuntarse plano firmado por Ingeniero Civil, actitud del ente que no sólo se extralimita en sus funciones, sino que viola los preceptos establecidos en la Ley de Titulación Supletoria.

Está regulado en el Artículo 5 literal e) la proposición de experto medidor; y señala que puede ser empírico o profesional colegiado, facultando de esta manera a un medidor empírico, y por consiguiente es quien levantará el plano respectivo y en ninguna parte de la

Ley de Titulación Supletoria regula que si es de naturaleza urbana debe acompañarse plano firmado por Ingeniero Civil, con este tipo de opinión se evidencia claramente la problemática planteada en el plan de investigación, pues es claro que la Procuraduría General de la Nación se extralimita en sus dictámenes, y que el órgano jurisdiccional que conoce las diligencias no cumple con lo que regula la Ley específica.

Para obtener una visión más clara de la problemática, acudimos a los tribunales de justicia para conocer qué opinan los administradores de justicia sobre este tema; para tal caso se entrevistó a varios jueces, quienes manifiestan que están consientes de que algunas prácticas no se apegan a derecho, pero que el objetivo de esperar opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, obedece a que de esa manera aseguran que los trámites se hicieron conforme a lo que establece la ley y que se cumplieron con los requisitos exigidos por las normativas existentes, esto significa que utilizan a este órgano como filtro para depurar los expedientes que contienen estas diligencias, sin embargo los jueces señalan que no pueden opinar con respecto a los previos que interpone la PGN, pues ellos no entran a conocer dichos dictámenes, sino que simplemente le hacen saber a la parte interesada sobre la opinión emitida por la Procuraduría General de la Nación.

En el mismo orden de ideas se buscó el criterio de los asesores de la PGN, con respecto a los dictámenes que emiten dentro de las diligencias de titulación supletoria, quienes indicaron que ellos se concretan a emitir opinión tal y como lo establece la ley y que

si el expediente no se encuentra completo o no se cumplieron con los requisitos exigidos, no emiten opinión favorable y solicitan el cumplimiento de tales requisitos.

#### **5.4. Opinión de juristas en relación a los dictámenes emitidos por la Procuraduría General de la Nación en las diligencias de titulación supletoria**

De acuerdo a los profesionales del derecho, la carga acumulada de trabajo en los juzgados de primera instancia civil, ha hecho que los jueces le den poca importancia a los procesos de jurisdicción voluntaria, por lo que al enviar el expediente a la Procuraduría General de la Nación, buscan que este órgano revise los autos y determine si se cumplieron con los requisitos exigidos por la ley, desligándose los jueces de su responsabilidad de aprobar o denegar la titulación supletoria, dejándole la carga a la Procuraduría General de la Nación para que revise detenidamente los expedientes en mención, esta actitud según los entrevistados, provoca retardo en las diligencias de titulación supletoria convirtiendo a estos trámites en procesos tardíos y onerosos para los interesados, ya que la Procuraduría General de la Nación sin discreción alguna y dado a las facultades que los mismos tribunales le han otorgado, generalmente emite dictámenes desfavorables e interponen previos que en muchas ocasiones no tienen sentido ni relación con las diligencias de titulación supletoria.

Manifiestan los expertos en la materia que confían en la modernización de las diferentes áreas, tanto del Organismo Judicial como de la Procuraduría General de la Nación para que el trámite de las titulaciones supletorias se realice con mayor efectividad.

En conclusión, con la actitud de la Procuraduría General de la Nación y la de los Jueces de Primera Instancia Civil, que son los que conocen estos casos, se violenta los preceptos legales regulados en la Ley de Titulación Supletoria, en virtud de que los jueces para aprobar o improbar la diligencias de titulación supletoria, esperan y exigen una opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, a quien en muchas ocasiones interponen previos completamente frívolos y fuera de lo regulado en la ley específica, atrasando y convirtiendo tales diligencias en procesos tardíos y onerosos a pesar de que el dictamen de dicho órgano asesor no es vinculante en este tipo de diligencias.

Es por ello que se puede concluir que la actitud de los jueces al exigir opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación para aprobar o improbar las diligencias de titulación supletoria, es una violación a los preceptos y normas legales regulados en la Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República, porque de conformidad con la ley citada, el dictamen que debe emitir dicho ente, no tiene carácter vinculante.

Por último quiero agregar que la actitud tanto de los jueces como de la Procuraduría General de la Nación violenta y limita el derecho de los guatemaltecos de adquirir la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, toda vez que este es un derecho regulado en la ley el cual se obtiene por el transcurso del tiempo establecido bajo condiciones específicas que son que la posesión esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera pública, continúa, pacífica y por el tiempo señalado. (10 años para inmuebles y 2 años para muebles y semovientes), es por ello que es importante que la Corte Suprema de Justicia implemente supervisiones continuas sobre el actuar de los jueces y magistrados, no

con el objeto de interferir en sus funciones sino como medio de control para no permitir arbitrariedades que violenten derechos consagrados en nuestras leyes vigentes

## CONCLUSIONES

1. La propiedad es un derecho esencial e inherente a la persona humana, garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala, sin embargo, el Estado no ha garantizado el derecho a la misma, para que se proteja la propiedad del ciudadano, lo que favorece que las personas que no la poseen puedan gozar y disfrutar de pequeñas propiedades en beneficio propio y de sus familias, pudiendo así gozar y disponer libremente de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.
2. Uno de los modos originarios de adquirir el dominio de una cosa o bien, es mediante la usucapión, consistente en la posesión prolongada que se haga sobre la misma en concepto de dueño, sin embargo, no se han creado los mecanismos para que quien posee el bien se convierta en propietario.
3. La titulación supletoria es el instrumento jurídico por el que se transforma una mera situación de hecho como lo es la posesión en una situación de derecho como lo es la propiedad, con todas las facultades inherentes al dominio de la cosa así como la protección jurídica que le brinda el ordenamiento legal, sin embargo, la población guatemalteca no conoce los procedimientos o las instancias legales a quien recurrir para poder solucionar su problema en esta materia.

4. La Procuraduría General de la Nación es una institución pública, técnica y de orden constitucional cuyas actividades están orientadas a representar al Estado de Guatemala, en todas las instancias que sean determinadas por la ley, así mismo, es ente asesor de todos los órganos del Estado, emitiendo dictámenes técnicos sobre asuntos determinados, dentro de los que se encuentra la titulación supletoria. Pero a la población guatemalteca de escasos recursos no se le asesora la forma que la ley manda para solucionar los problemas de titulación a sus tierras.
  
5. De conformidad con la ley de la materia, el dictamen que la Procuraduría General de la Nación emite en las diligencias de titulación supletoria, es denominado obligatorio; sin embargo no es vinculante ni obliga al juez a basar su resolución en la misma, lo cual no es aplicado de esa manera por algunos jueces de primera instancia civil dentro de estas diligencias.

## RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala debe garantizar el derecho a la propiedad, emitiendo normas que garantice el poder gozar y disponer de la tierra bajo la protección jurídica, cumpliendo así con el principio de que la propiedad es un derecho esencial e inherente a la persona humana.
2. La posesión prolongada de la tierra en el país existe, dándose claramente la figura de usucapión, siendo de mucha importancia crear los mecanismos para que quien la posea pueda convertirse en dueño; por lo que corresponde al Congreso de la República de Guatemala revisar la ley de la materia para que el juez tenga una base sólida al momento de emitir la resolución correspondiente de cada caso en concreto.
3. La Procuraduría General de la Nación debe orientar a los jueces a través de sus asesores para que una situación de hecho se convierta en una situación de derecho, aplicando la ley, específicamente a lo que se refiere el artículo 10 de la ley de Titulación Supletoria (Decreto 49-79) garantizándole así la propiedad al que la posee.
4. La Procuraduría General de la Nación debe analizar el procedimiento que realiza para emitir el dictamen en cuestión de titulación supletoria en la búsqueda de no lesionar los derechos del titular, porque es su obligación cumplir con el mandato que la Constitución de la República de Guatemala le ordena, protegiendo de esta manera a las personas.

5. Si el dictamen que emite la Procuraduría General de la Nación no es vinculante, los jueces de primera instancia civil deben garantizar el derecho de adquisición de la propiedad velando porque los trámites de titulación supletoria sean ágiles y accesibles, y no crearle problemas a las personas que realizan estas diligencias.

## BIBLIOGRAFÍA

- BARCELÓ, Joaquín. **Ensayo acerca del fundamento del derecho de propiedad**, (resultados del proyecto Fondecyt. N° 92-1.024. Estudios Públicos, 52), España: Ed. Primavera 1993.
- BRAÑAS, Alfonso, **Manual de derecho civil**, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CARRERA, Jaime Arturo. **El estudio de mercado de tierras en Guatemala. Red de desarrollo agropecuario**, unidad de desarrollo agrícola, Santo Domingo de Chile: Ed. Cepal, 2000.
- CABANELLAS, Guillermo **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta. S.R.L. 1984.
- Diccionario de Derecho Usual. Ed. Grados. Madrid. 1975.
- Diccionario Ideológico de la Lengua Española, Barcelona, España: Ed. Gustavo Gili, S.A. 1982.
- HUNT, Steve. **Repensando un modelo para la paz en Guatemala**. Centro Internacional de investigaciones para el Desarrollo, Guatemala, (s.e.) 2004.
- KESTLER, Maximiliano. **Introducción a la teoría constitucional guatemalteca**. Guatemala: Ed. José de Pineda Ibarra, 1964.
- MORGAN SANABRIA, Rolando. **Material de apoyo para el curso planeación del proceso de la investigación científica**. Instituto de investigaciones jurídicas y Sociales IIJS- Centro de Información Jurídica –CIJUR- Guatemala: Unidad de Asesoría de Tesis – UAT- 2007.
- OSSORIO, Manuel **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1974.
- PUIG PEÑA, Federico, **Compendio de derecho civil español**. Tomo V, 3ª. ed. Madrid España: Ed. Pirámide, S.A. 1976.
- REJOPACHI CARRERA, Ruth Abigail. **Análisis comparativo de la titulación supletoria regulada en el decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala y la titulación supletoria especial regulada en el decreto 41-2005 Ley del Registro de Información Catastral**. Guatemala: 2007.
- Real Academia de la Lengua Española. **Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española**. Ed. Espasa Calpe. 1996.
- RIVERA BERNAL. Nicolás. **Situación jurídica de los derechos posesorios de la**

**Población desarraigada por el enfrentamiento armado en Guatemala,**  
Guatemala: 1998.

SANDOVAL CHUA, Ingrid Amelia. **Análisis del modo de adquirir la propiedad a través de la municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala de conformidad con el Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1910.** Guatemala: 1996.

VALIENTE, Noailles. **Derechos reales.** Buenos Aire, Argentina: Ed. Roque, Desalma., 1958.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español,** España: Ed. Talleres tipográficos Cuesta, 1932.

## **Legislación**

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

**Código Procesal Civil y Mercantil,** Decreto Ley 107, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963

**Código Civil,** Decreto Ley 106, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963

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

**Código de Notariado,** Decreto 314, Congreso de la República de Guatemala, 1946.

**Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria,** Decreto 54-77, Congreso de la República de Guatemala, 1977.

**Ley de Titulación Supletoria,** Decreto 49-79, Congreso de la República de Guatemala, 1979.