

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO
CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE,
COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA
TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL
DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO**

NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA

CHIMALTENANGO, SEPTIEMBRE DE 2022

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO
CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE,
COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA
TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL
DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO**

TESIS

Presentada al Honorable Consejo Directivo

del Centro Universitario de Chimaltenango

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Chimaltenango, septiembre de 2022



**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO
CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Director: Ing. Agr. Jorge Luis Roldán Castillo
Secretario: Lic. Juan Francisco Beltetón Canté
Representante de Profesionales: Lic. Urías Amitaí Guzmán García
Representante Estudiantil: Sr. Oscar Eduardo García Orantes
Representante Estudiantil: Sr. Ana Sofía Cardona Reyes

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE:

PRESIDENTA: Licda. Jenifer Magdanetti Lapola Pérez
SECRETARIA: Licda. Ligia María Ralda Ortiz
VOCAL: Licda. Zoila Liliana Barales Cruz

SEGUNDA FASE:

PRESIDENTE: Lic. Hugo Leonel Torres Meza
SECRETARIO: Lic. Edwin Enrique Saput Coj
VOCAL: Lic. Julio Alfredo Merlos Juarez

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



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



CARRERA DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, CIUDAD DE CHIMALTENANGO, VEITNISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.

Atentamente pase a la Profesional: **LICENCIADA CRISTINA ELIZABETH ECHEVERRIA RAMIREZ DE MENDOZA**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del estudiante **NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA**, CON NUMERO DE CARNÉ: 2169 45062 0401, intitulado **“LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE, COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO”**.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo. Artículos 24, 26, 30,31 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

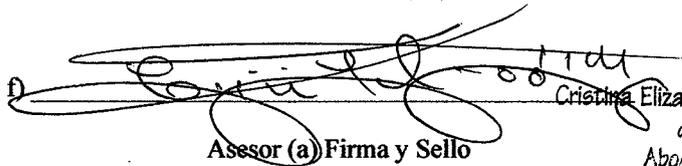


Lic. **JUAN ALBERTO COLÓN HERNÁNDEZ**.

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 27 / 01 / 2022



Asesor (a) Firma y Sello

Cristina Elizabeth Echeverria Ramirez de Mendoza
 Abogada y Notaria

Observación: Acreditar colegiado activo, más de 8 años de ejercicio profesional y documentación relacionada al tema objeto de asesoría. La asesoría es ad-honorem.

CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO

2da. Av. 5A-25 Zona 1 Quintas Los Aposentos II Chimaltenango Tel. 7839-6582/1698





Licda. Cristina Elizabeth Echeverría Ramírez de Mendoza

Abogada y Notaria,

Colegiada 6,309

Chimaltenango, 24 de febrero de 2022



**Licenciado Juan Alberto Cojón Hernández
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Centro Universitario de Chimaltenango
Carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala**

Lic. Cojón Hernández:

De conformidad con el nombramiento de fecha 26 de enero de 2022, he procedido a asesorar la tesis del estudiante **NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA**, la cual se titula: **LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO**, en virtud de las facultades como asesora que me confiere el Normativo para la elaboración de Tesis de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, motivo por cual emito el siguiente:

DICTAMEN

- a) El estudiante investigó, verificó y analizó jurídicamente el contenido científico y técnico de la declaración jurada de derechos posesorios de bien inmueble como justo título para obtener la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a través de la titulación supletoria; así mismo utilizó un lenguaje jurídico el cual es idóneo a un trabajo de esta índole.
- b) El estudiante utilizó la técnica de la entrevista, de tal manera que recopiló información importante de cada una de las personas y profesionales del derecho entrevistadas. Los métodos utilizados fue el inductivo y jurídico, en el método inductivo fue útil sustentar el contenido científico de la declaración jurada como justo título para titular supletoriamente; el método jurídico fue idóneo para analizar los requisitos que establece la Ley de Titulación Supletoria para titular supletoriamente derechos posesorios de bien inmueble.
- c) El aporte académico de la presente tesis es significativo para la persona con derechos posesorios de bien inmueble que acredita su derecho a través de una declaración jurada y también para los profesionales del derecho a efecto



Licda. Cristina Elizabeth Echeverría Ramírez de Mendoza
Abogada y Notaria,
Colegiada 6,309



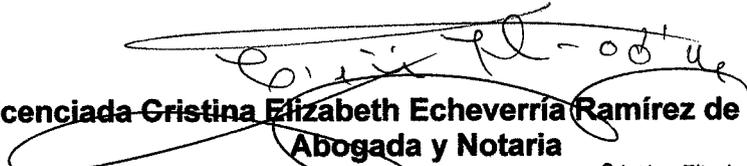
de darle celeridad al trámite de titulación supletoria y se cumpla efectivamente con el ordenamiento jurídico de Guatemala.

- d) En la conclusión discursiva el estudiante hace referencia que la declaración jurada cumple con los requisitos para titular supletoriamente; el Estado debe de garantizar el acceso a la propiedad privada; y de conformidad con los requisitos para titular supletoriamente la Ley no obliga al titular a acompañar un documento que justifique la manera en que obtuvo el derecho posesorio.
- e) La bibliografía utilizada fue idónea de conformidad con el tema, en virtud de que se consultaron y se respetaron las referencias bibliográficas de autores internacionales y nacionales para sustentar el contenido científico de la tesis del estudiante.
- f) Declaro que no soy pariente dentro de los grados de ley del estudiante, así mismo hago constar que en el trabajo desarrollado se hicieron y aceptaron cada una de las sugerencias y observaciones para mejorar la comprensión del tema y en consecuencia también respeté su opinión.

En base a lo anterior, hago de su conocimiento que la tesis del estudiante **NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA**, cumple con todos los requisitos estipulados en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales; por lo que apruebo el trabajo de investigación y en consecuencia emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que continúe con el examen público.

Sin otro particular, me suscribo como su atenta y segura servidora.

Atentamente,


Licenciada Cristina Elizabeth Echeverría Ramírez de Mendoza
Abogada y Notaria
Colegiado: 6,309
Asesora de Tesis

Cristina Elizabeth Echeverría Ramírez
de Mendoza
Abogada y Notaria



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

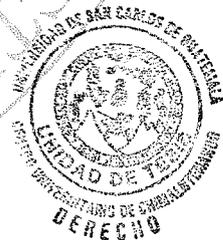


UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO -CUNDECH-

De conformidad con lo establecido, esta jefatura extiende CONSTANCIA DE ASISTENCIA al CURSO DE INDUCCIÓN A LA PLANEACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA, DEL ESTUDIANTE NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA, CON NÚMERO DE REGISTRO ACADÉMICO 2169450620401 de conformidad con el Artículo 23 del Normativo Para la Elaboración de Tesis. Y para adjuntar al expediente respectivo, de constancia que el referido estudiante cumplió con el 100% de la asistencia requerida.

Para los efectos consiguientes se extiende la presente, en la ciudad de Chimaltenango el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.

Maestra Ericka Griselda Ramos Grijalva
Docente, Unidad de Asesoría de Tesis

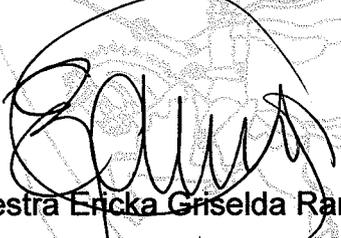


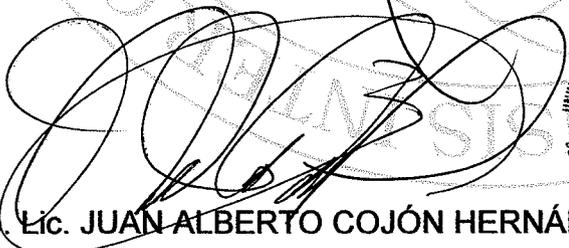


**UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE
CHIMALTENANGO -CUNDECH-**

Esta jefatura extiende DICTÁMEN DE APROBACIÓN DEL PLAN DE TESIS: “LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE, COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO” del estudiante NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA, CON NÚMERO DE REGISTRO ACADÉMICO 2169450620401 de conformidad con el artículo 24 del Normativo Para La Elaboración de Tesis. Y para adjuntar al respectivo expediente, dejo constancia con base al informe rendido por el consejero docente de planes de tesis.

Para los efectos consiguientes se extiende la presente, en la ciudad de Chimaltenango el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.


Maestra Ericka Griselda Ramos Grijalva
Docente, Unidad de Asesoría de Tesis


Vo. Bo. Lic. JUAN ALBERTO COJÓN HERNÁNDEZ
Jefe Unidad de Tesis





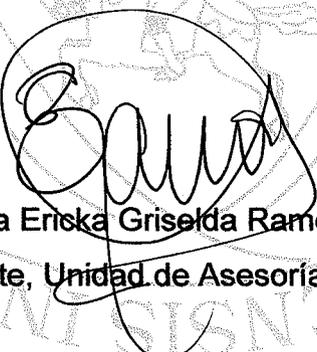
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO -CUNDECH-

De conformidad con lo establecido en el Artículo 28 del Normativo Para la Elaboración de Tesis, esta jefatura extiende CONSTANCIA DE ASISTENCIA al CURSO DE INDUCCIÓN PARA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE TESIS, DEL ESTUDIANTE **NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA**, CON NÚMERO DE REGISTRO ACADÉMICO **2169450620401**. Y para adjuntar a la solicitud de impresión de tesis, dejo constancia que el referido estudiante cumplió con el 100% de la asistencia requerida.

Para los efectos consiguientes se extiende la presente, en la ciudad de Chimaltenango el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno.


Maestra Ericka Griselda Ramos Grijalva
Docente, Unidad de Asesoría de Tesis





USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO, CUNDECH.

Esta jefatura extiende DICTAMEN FAVORABLE DE PARTE DEL CONSEJERO DOCENTE DE LA COMISIÓN DE ESTILO, PARA LA TESIS INTITULADA: **“LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE, COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO”**, del estudiante **NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA**, CON NÚMERO DE REGISTRO ACADÉMICO 201343967, de conformidad con el Artículo 32 y 33 del NORMATIVO PARA LA ELABORACIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Y DEL EXAMEN GENERAL PÚBLICO; en el mismo se han realizado las correcciones de forma y estilo de la presente investigación.

Y para los efectos consiguientes, se extiende la presente CONSTANCIA, en la ciudad de Chimaltenango, el veintisiete de agosto de dos mil veintidós.

Maestra. MARGU ESTHEFANIA RODRIGUEZ MAZARIEGOS.

Consejero-docente Unidad de Asesoría de Tesis

Vo. Bo. Lic. Julia Irene Brooks Salazar.
 Jefa Unidad de Tesis



CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO.





USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS, DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO, CUNDECH.

Chimaltenango, treinta y uno de agosto del año dos mil veintidós.

Ing. Agro. Jorge Luis Roldán Castillo.

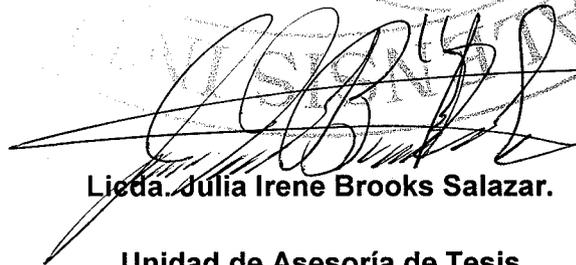
DIRECTOR CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO CUNDECH.

PRESENTE:

Respetable señor director.

Por este medio se hace entrega del trabajo de tesis de **NESTOR RAÚL PÉREZ DE LA ROCA**, solicitando **ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS**, la cual ha cumplido todos los requisitos establecidos en el **NORMATIVO PARA LA ELABORACIÓN DE TESIS**. Obteniendo el **DICTAMEN FAVORABLE** por parte de su asesora Licenciada Cristina Elizabeth Echeverría Ramírez de Mendoza, **DICTAMEN FAVORABLE** de Comisión y Estilo por parte del Licenciada **MARGUI ESTHEFANIA RODRIGUEZ MAZARIEGOS** de fecha veintisiete de agosto del año dos mil veintidos.

Atentamente,



Licda. Julia Irene Brooks Salazar.

Unidad de Asesoría de Tesis





USAC
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala

Centro Universitario de Chimaltenango - CUNDECH

EL DIRECTOR DEL CENTRO UNIVERSITARIO DE CHIMALTENANGO, a los un días del mes de septiembre de dos mil veintidós.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante: Nestor Raúl Pérez de la Roca, titulado: LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE, COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO, Artículo 7, Inciso h, del Normativo que Contiene las Generalidades y Requisitos de Impresión de Tesis, Informe de Ejercicio Profesional Supervisado (EPS) y Actos Públicos de Graduación del Centro Universitario de Chimaltenango.


Lic. Juan Francisco Beltón Canté
SECRETARIO


Ing. Agro. Jorge Luis Roldán Castillo
DIRECTOR

/Linda. Vera B

cc. file



DEDICATORIA

- A DIOS:** Porque a Él le debo la vida y cada una de las bendiciones que tengo, los tiempos de Dios son perfectos.
- A MIS PADRES:** Roberto Alfredo Pérez Barrios y Carol Victoria de la Roca Díaz de Pérez porque siempre me han aconsejado en cada una de las decisiones que he tomado. Por su ejemplo y apoyo incondicional, muchas gracias.
- A MIS HERMANAS:** Nusly Soledad Pérez de la Roca y Blanca Carolina Pérez de la Roca porque han sido las mejores hermanas que Dios me pudo haber dado. Gracias por todo.
- A LA MUÑECA:** Por acompañarme con sus ladridos en el tiempo de estudio para las fases del examen técnico profesional.
- A MIS TÍOS:** Por sus consejos y la motivación constante para graduarme.
- A MIS PRIMOS:** Por su apoyo incondicional, sus consejos y motivaciones constantes para cumplir mis sueños.
- A MIS AMIGOS:** Por motivarme día a día. Son tantos amigos que no me gustaría dejar a alguien sin nombrar, por eso muchas gracias.
- A MI ASESORA:** Licenciada Cristina Elizabeth Echeverría Ramírez de Mendoza por su tiempo y ser una excelente profesional del derecho.



A LAS LICENCIADAS:

Ana Zoila Emilia Hurtarte Recinos, Karla Maribela Ordoñez del Cid, Yesenia de Jesús Alburez Sagastume por su sabiduría y apoyo incondicional para la realización de esta tesis.

A:

Al Centro Universitario de Chimaltenango, CUNDECH y a la Universidad de San Carlos de Guatemala porque sin lugar a duda fue la mejor decisión que pude haber tomado para mis estudios superiores.

A:

Cada uno de los Licenciados que formó parte de mi carrera en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogacía y Notariado, ya que con su experiencia y conocimientos en derecho dejaron huella en mi vida.



PRESENTACIÓN

La tesis titulada **LA DECLARACIÓN JURADA DE DERECHOS POSESORIOS DE BIEN INMUEBLE, COMO JUSTO TÍTULO PARA OBTENER LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, A TRAVÉS DE LA TITULACIÓN SUPLETORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO**, tiene por objeto establecer si la declaración jurada unilateral de derechos posesorios cumple con los requisitos que establece la ley de titulación supletoria y si existe la vulneración al derecho de petición al ser rechazada por no ser un documento histórico de enajenación de bien inmueble.

Los temas investigados, desarrollados y analizados en el presente trabajo pertenecen al área del derecho civil, se desarrollaron mediante una investigación de tipo cualitativa ya que se describió la información recolectada a través de las entrevistas realizadas a Abogados y Notarios, personal del Juzgado de Primera Instancia Civil, Económico y Coactivo del departamento de Chimaltenango y especialistas en materia civil.

El presente trabajo aporta académicamente un análisis jurídico sobre los requisitos para titular supletoriamente y los resultados de esta investigación de carácter jurídico y social al Centro Universitario de Chimaltenango de la Universidad de San Carlos de Guatemala, considerando que es una situación no resuelta, porque cada guatemalteco tiene derecho a que se le garantice el acceso a la propiedad privada y el desarrollo integral. El contexto sincrónico de la presente investigación fue realizado en el departamento de Chimaltenango de septiembre del 2018 al mes de febrero del año 2022.



HIPÓTESIS

Si la declaración jurada unilateral de derechos posesorios de bien inmueble fuera un documento justificativo para demostrar la posesión de la tierra, habría mayor interés por parte de las personas en titular supletoriamente los bienes inmuebles a efecto de asegurar la tenencia de la tierra y por lo tanto, existiría un mayor ordenamiento territorial en el departamento de Chimaltenango; así mismo, con el trámite de la titulación supletoria las personas podrían hacer fluir la economía en el departamento lo que beneficiaría no solo a los poseedores de bienes inmuebles sino a los profesionales del derecho.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis fue comprobada, al realizar un análisis jurídico de la legislación guatemalteca, que se refiere a la declaración jurada como un documento justificativo para titular supletoriamente, considerando que la ley da la opción nombrar a las personas de quienes se adquirió el derecho de posesión o simplemente realizar la solicitud escrita de titulación supletoria.

Para comprobar la hipótesis se utilizaron los métodos inductivo y jurídico; ya que con el método inductivo se investigó el contenido y las teorías que sustentan la investigación de campo, partiendo de lo particular a lo general. Así mismo, el método jurídico fue aplicado para analizar e interpretar la legislación guatemalteca a efecto de procurar una correcta aplicación de las normas jurídicas para beneficio del Estado de Guatemala.

ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Los bienes.....	1
1.1. Generalidades de los bienes.....	1
1.2. El patrimonio	2
1.3. Diferencia entre bien y cosa.....	5
1.4. Clasificación de los bienes	6
1.5. Derechos reales	7
1.6. Clasificación de los derechos reales	8
1.6.1. Derechos reales de goce	8
1.6.2. Derechos reales de mero goce	11
1.6.3. Derechos reales de garantía	14

CAPÍTULO II

2. Modos originarios de adquirir la propiedad	17
2.1. Ocupación	17
2.1.1. Tesoro descubierto	18
2.1.2. Bienes mostrencos.....	18
2.1.3. Caza y pesca	19
2.2. Usucapión	19



2.3. Accesión	20
2.3.1. De mueble a inmueble.....	21
2.3.2. De inmueble a inmueble.....	21
2.3.3. De mueble a mueble.....	21
2.4. Modos derivados de adquirir la propiedad	22
2.5. Negocio jurídico.....	22
2.6. Contrato	23
2.6.1. Formas de los contratos	23
2.6.2. Contratos civiles solemnes	24
2.6.3. Contratos mercantiles solemnes	24
2.7. Modo derivado de adquirir la propiedad entre vivos.....	24
2.7.1. Modo derivado de adquirir la propiedad entre vivos a título oneroso.....	25
2.7.2. Modo derivado de adquirir la propiedad entre vivos a título gratuito.....	27
2.8. Modo derivado de adquirir la propiedad por causa de muerte	28

CAPÍTULO III

3. Jurisdicción voluntaria.....	31
3.1. Principios fundamentales de jurisdicción voluntaria.....	31
3.2. Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.....	35
3.2.1. Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria del Decreto 54-77.....	35
3.2.2. Código Procesal Civil y Mercantil del Decreto Ley 107	39



3.2.3. Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano del Decreto Ley 125-83	40
3.3. Ley de Registro de Información Catastral del Decreto 41-2005.....	41
3.3.1. Ley de Titulación Supletoria del Decreto 49-79.....	41
3.3.2. Trámite de la titulación supletoria.....	43
3.3.3. Documentos que se pueden incorporar en el trámite de la titulación supletoria de bien inmueble.	48
 CAPÍTULO IV 	
4. La declaración jurada de derechos posesorios de bien inmueble, como justo título para obtener la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a través de la titulación supletoria en el departamento de Chimaltenango	51
4.1. Derecho de petición para titular supletoriamente, a través de declaración jurada de derechos posesorios.....	51
4.2. Presentación del trabajo de campo	53
 CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
ANEXOS.....	67
BIBLIOGRAFÍA	79



INTRODUCCIÓN

La declaración jurada de derechos posesorios debe de considerarse para que sea aceptada como documento justificativo para acreditar la posesión, sin embargo, no es tomado en cuenta en el Juzgado del Ramo Civil del departamento de Chimaltenango porque a criterio de la Honorable Juzgadora no cumple con los requisitos de ley para titular supletoriamente.

El trámite voluntario de titulación supletoria como un derecho de petición constitucional, lo puede tramitar cualquier persona poseedora de bienes inmuebles carentes de registro, por lo cual se debe de probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años.

La hipótesis se fundamenta en la declaración jurada como un documento justificativo para demostrar la posesión de la tierra y si se aceptara para el trámite de titulación supletoria existiera un mayor ordenamiento territorial en el departamento de Chimaltenango. Por lo tanto, es necesario encontrar una solución viable para las personas poseedoras de bienes inmuebles carentes de registro y también para los profesionales del derecho a efecto de darle trámite y se tenga por aceptada la declaración jurada unilateral de derechos posesorios.

El objeto de esta investigación es analizar jurídicamente los elementos de la declaración jurada, para ser tomada en consideración dentro de los requisitos del escrito inicial para el trámite de titulación supletoria. Derivado de las entrevistas realizadas se determinó que es necesario darle una solución a la problemática que existe en cuanto al criterio jurídico para aceptar los requisitos para el trámite de titulación supletoria en el departamento de Chimaltenango.

La presente investigación se desarrolla en cuatro capítulos, el primero desarrolla los bienes; el segundo aborda lo referente a los modos de adquirir la propiedad; el tercer capítulo abarca el tema de jurisdicción voluntaria; el cuarto y último capítulo desarrolla el tema central que es la declaración jurada de derechos posesorios de bien inmueble, como



justo título para obtener la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, a través de titulación supletoria en el departamento de Chimaltenango.

Se utilizaron los siguientes métodos: inductivo y jurídico. La técnica utilizada fue la entrevista.

Para garantizar el desarrollo integral a la población guatemalteca y específicamente a las personas que radican en el domicilio de Chimaltenango es de gran interés este tema, toda vez que, esto ayudaría a disminuir los graves conflictos en la tenencia de la tierra y además es conveniente para seguridad jurídica registral de las personas.



CAPÍTULO I

1. Los bienes

Los bienes son todos aquellos objetos que son susceptibles de apropiación y que son justipreciados de acuerdo con el comercio. Una de las formas para poder adquirir los bienes son los contratos, éstos pueden ser de manera verbal o por escrito.

Los bienes por lo tanto son todas aquellas cosas que son susceptibles de valoración y también satisfacen las necesidades de las personas. Así mismo es importante hacer mención que los bienes pueden ser públicos o privados. Sin embargo, ambos cumplen con la misma finalidad, satisfacer las necesidades humanas.

Los bienes públicos, aun siendo parte del Estado, podemos hacer uso de ellos, servirnos libremente siempre que no dañemos dichos bienes. Tomando en consideración los bienes públicos también existen bienes privados, los cuales el Estado protege atendiendo al derecho de la propiedad privada y que como cualquier persona en el territorio de la república de Guatemala podemos apropiarnos de los mismos por los medios legales, a través de una compraventa, donación, herencia, entre otras.

1.1. Generalidades de los bienes

La apropiación de los bienes es el origen de las relaciones jurídicas que se dan entre los hombres, de esta manera surgen los derechos y obligaciones. Juan Antonio González indica que “el objeto de las relaciones jurídicas son las cosas y los derechos”.¹

Para que se pueda realizar un negocio jurídico en Guatemala se deben de cumplir algunos elementos importantes, como la capacidad del sujeto que declara su voluntad para poder enajenar un bien, en este sentido el sujeto debe de ser mayor de edad para ejercer sus derechos.

¹ González, Juan Antonio. **Elementos de Derecho Civil**. Pág. 99



Otro elemento en el negocio jurídico es el consentimiento que no adolezca de ningún vicio, es decir, que no haya error en cuanto a que exista un conocimiento equivocado del bien; así mismo, que no exista dolo en cuanto a que se de algún tipo de engaño y por último que no haya violencia o intimidación para coaccionar a cualquier de los sujetos objeto de derechos y obligaciones.

El último elemento en el negocio jurídico es que sea un objeto lícito, conforme al elemento en mención debe de ser un bien de lícito comercio. Es decir que no tenga ninguna prohibición para circular en el país y que el mismo sea objeto de apropiación. Por ejemplo, un vehículo, una casa, una computadora, entre otros.

Las relaciones jurídicas se pueden perfeccionar para la enajenación de los bienes de conformidad con lo que establece el Artículo 1563 del Código Civil están: documento privado, escritura pública, acta levantada ante alcalde del lugar, por correspondencia, verbalmente y a través de teléfono.

1.2. El patrimonio

El elemento más importante de la propiedad es la posesión, aprovechar los frutos civiles y naturales que se deriven de la propiedad es el objeto de la apropiación de los bienes.

Antes de definir el concepto de propiedad es importante analizar los elementos de la posesión.

La posesión presume entonces la propiedad, es por ello por lo que de acuerdo con el Artículo 620 del Código Civil, se deben de cumplir algunas condiciones como por ejemplo que la posesión produzca el dominio para lo cual es necesario esté fundando en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por el tiempo no menor de diez años.

Las condiciones para adquirir la propiedad a través de la usucapión son las siguientes:



a) Justo título

Justo título es la facultad que tiene una persona poseedora de un bien inmueble, el cual sin ninguna limitación hace uso y goce de los frutos que produce ante terceras personas.

El justo título no especifica algún documento o instrumento jurídico para la usucapión, sino que hace alusión a las condiciones que se deben de cumplir sin excepción alguna para hacer eficaz el título. La condición que establece el Artículo 620 del Código Civil para adquirir la posesión fundada en justo título es la buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en ley, en el caso de bienes inmuebles es de diez años de conformidad con lo que preceptúa el Artículo 633 de la misma ley.

Así mismo el Artículo 642 del Código Civil establece que, como requisito para poder adquirir la propiedad por usucapión, la persona debe de tener el pleno ejercicio de sus capacidades, es decir, que sea mayor de edad y no tenga ningún impedimento en sus capacidades mentales.

b) Adquirida de buena fe

La buena fe del poseedor es oponible ante terceros, es decir el poseedor debe tener el dominio del bien inmueble sin que exista reclamación de terceras personas sobre el derecho del bien inmueble.

En referencia al párrafo anterior, la persona que posee un bien se presume que es dueña de la cosa hasta que es citada y vencida en juicio, mientras tanto tiene el derecho y toda la libertad de poder hacer suyos los frutos naturales y civiles que la misma le provea. En caso de ser un bien inmueble, la persona tiene el derecho de poder arrendar, dar en usufructo, donar o enajenar el bien adquirido de buena fe.

Adquirir el bien de buena fe, por lo tanto, actuar de manera correcta ante terceras personas de conformidad con las exigencias morales y éticas de la sociedad.



c) De manera continua

La posesión presume la propiedad a quien la tiene, mientras no se pruebe lo contrario, en el caso de bienes inmuebles de manera continua debe poseer el bien por más de diez años para solicitar la titulación supletoria a fin de ser inscrita dicha propiedad en el Registro General de la Propiedad.

La continuidad de la posesión se interrumpe cuando se abandona o desampara por más de un año o antes si tácitamente se manifiesta dicha intención; a esto se le llama posesión discontinua.

d) Pública

La posesión del bien debe ser de manera pública, es decir, que vecinos no perturben el dominio que goza el poseedor, en este sentido, es un derecho a nombre propio que tiene la persona sobre el bien.

e) Pacífica

La posesión del bien debe ser de manera pacífica, sin ningún tipo de intimidación, violencia o amenaza hacia terceras personas que consideren tener el derecho sobre el mismo inmueble objeto de la posesión.

Por lo tanto, en la posesión no debe de existir ningún tipo de conflicto en la tenencia de la tierra.

f) Por el tiempo señalado por la ley

De conformidad con lo que establece la ley, específicamente en el Artículo 633 del Código Civil, al tratarse de bienes inmuebles se presume posesión cuando han transcurrido más de diez años.

Alfonso Brañas indica: “la prescripción adquisitiva, también llamada usucapión, es un modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercida durante el tiempo que la ley señale. Nótese que el transcurso del tiempo es el factor más importante en esta clase de prescripción, sin perjuicio de que generalmente se requiere un título incompleto o defectuoso, aunque no necesariamente”.² Por lo tanto, la propiedad es oponible a terceros, es por ello que el tema de la titulación supletoria como un procedimiento de jurisdicción voluntaria cobraría gran relevancia e importancia ya que a través de la inscripción en el Registro General de la Propiedad se puede hacer valer el derecho de propiedad ante terceros.



1.3. Diferencia entre bien y cosa

Generalmente se usa como un sinónimo la palabra bien y cosa, pero técnicamente existe diferencia entre ambos conceptos, ya que cosa es cualquier objeto que podemos apreciar con nuestros sentidos sin embargo no tiene ningún valor, por ejemplo, una piedra, la luz del sol, entre otros.

Por otro lado, bien es aquello que también podemos apreciar por nuestros sentidos, pero tiene un valor, es decir, tiene un costo dinerario, por ejemplo: un vehículo, una casa, un terreno rústico, entre otros.

Tomando en consideración ambos conceptos, podemos indicar que el término cosa y bien forman el patrimonio de una persona, patrimonio es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que posee una persona de los cuales se puede servir, aprovechar y gozar de los mismos para satisfacer sus necesidades.

En Guatemala, todas las personas poseen patrimonio; las características peculiares del tema en mención son que puede incrementar, disminuir y se puede valorar en dinero. Es por ello que el patrimonio es considerado como un bien propio y que puede ser susceptible de herencia.

² Brañas, Alfonso. **Manual de Derecho Civil**. Pág. 313



1.4. Clasificación de los bienes

Los bienes son susceptibles de apropiación y de la misma manera pueden ser clasificados de la siguiente manera:

a) Bienes corpóreos

Pueden ser apreciados por nuestros sentidos, por su naturaleza son objetos materiales, por ejemplo, un lapicero, un libro, entre otros.

b) Bienes incorpóreos

No pueden ser apreciados por nuestros sentidos, por su naturaleza son inmateriales, por ejemplo, la inteligencia, el trabajo, entre otros.

c) Bienes fungibles

Pueden sustituirse por otros del mismo género y especie. Las cosas o bienes fungibles son por naturaleza sustituibles y pueden ser reemplazados y admitidos por otros de la misma calidad. Por ejemplo, una silla, una computadora, entre otros.

d) Bienes no fungibles

No pueden ser sustituidos por otros del mismo género y especie, puesto que son únicos en su especie y no existe otro bien que tenga las mismas características y sea por lo tanto idéntico, un ejemplo particular es una obra de arte.

e) Bienes consumibles

Son aquellos que se agotan mediante su uso de acuerdo con su naturaleza, un ejemplo peculiar es el petróleo.



f) Bienes no consumibles

Son aquellos que no se agotan mediante su uso, por ejemplo, la tierra.

g) Bienes muebles

Son aquellos que se pueden trasladar de un lugar a otro, por ejemplo, un teléfono celular, un lapicero, una motocicleta, entre otros.

h) Bienes inmuebles

Son aquellos que no pueden ser trasladados de un lugar otro, por ejemplo, un terreno de naturaleza rústica o urbana, una casa, un edificio, entre otros.

1.5. Derechos reales

Es el derecho facultativo que se le otorga a una persona para poder apropiarse, disponer y servirse de un bien propio o ajeno de manera parcial o total según convenga a sus intereses.

Alfonso Brañas conceptualiza que: “en los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa”.³

Hablar de derechos reales, es referirnos a la relación directa que tiene la persona con el bien inmueble en cuanto a la propiedad, usucapión, posesión, accesión, posesión, uso, habitación y usufructo.

En ese sentido Brañas distingue dos elementos en los derechos reales, “un elemento interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto

³ Ibid. Pág. 289

de ese derecho en relación con las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se refleja en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre las demás personas”.⁴



1.6. Clasificación de los derechos reales

Los derechos reales se clasifican en derechos reales de goce, es decir de disposición o de propiedad; derechos reales de mero goce, es decir, derecho sobre la cosa ajena y derechos reales de garantía, es decir, derecho de protección o seguridad.

1.6.1. Derechos reales de goce

Los derechos reales de goce son aquellos que la persona posee y tiene a su entera libertad para poder disponer, usar, gozar y disfrutar de los mismos. Los derechos reales que regulan la legislación guatemalteca, encontramos: la propiedad, la copropiedad, la propiedad horizontal y la medianería.

a) La propiedad

La propiedad por excelencia es el derecho real del cual se puede disponer, gozar y disfrutar del mismo, para que sea considerada la propiedad de un bien inmueble, el mismo debe de estar inscrito en el Registro General de la Propiedad.

El derecho de propiedad es un derecho constitucional, regulado en el Artículo 39 del cuerpo legal en mención, establece que: “se garantiza la propiedad privada como un derecho, inherente a la persona. 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

⁴ **Ibid.** Pág. 290

se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos guatemaltecos”.⁵

En alusión al párrafo anterior, el Estado debe de garantizar la propiedad privada y se compromete a crear las instituciones y procedimientos para acceder al mencionado derecho, sin embargo, es importante mencionar que de conformidad con el Artículo primero de la Constitución Política de la República de Guatemala indica que el fin supremo es la realización del bien común.

El bien común entonces prevalece sobre el bien particular, en ese sentido cuando sea de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, se aplica la expropiación forzosa, previa indemnización determinada de conformidad con la Ley de Expropiación.

a) La copropiedad

Es una institución civil, en donde un bien pertenece a varias personas, cada copropietario tiene un derecho proporcional de las utilidades y frutos que se produzcan y en ese sentido también debe de dar una cuota para el mantenimiento de este.

Tal y como se indicó en el párrafo anterior, cada condueño tiene derecho a una parte alícuota de los frutos y utilidades que se produzcan pero de la misma manera, ningún copropietario o coposeedor está obligado a permanecer en la copropiedad y en consecuencia tiene el derecho de enajenar o ceder la parte alícuota que le pertenece, sin embargo a partir de la notificación, los demás copropietarios o coposeedores tienen un plazo de quince días para hacer eficaz el derecho de tanteo, es decir el derecho de enajenar la cosa en común a otro copropietario del mismo bien en común, esto de conformidad con lo que establece el Artículo 491 del Código Civil.

Es importante mencionar que cuando existe litis, es decir litigio o pleito entre los copropietarios para enajenar el derecho de copropiedad que le pertenece, la división de

⁵ Asamblea Nacional Constituyente. **Constitución Política de la República de Guatemala**. Pág. 15

la cosa en común se tramita por medio de juicio oral de división de la cosa en común de conformidad con lo que establece el Artículo 199 del Código Procesal Civil y Mercantil.



b) Medianería

La medianería es el régimen de condominio en donde los cercos, fosos, muros o pared sirven de separación o límite de dos bienes inmuebles contiguos.

Las obligaciones y derechos de los condueños sometidos al régimen de la medianería se perfeccionan a través de un acuerdo de voluntades, ya sea en documento privado con legalización de firmas o escritura pública, en dicho contrato se establece mantenimiento y la reparación por los daños causados por el uso normal o deterioro natural de la medianería.

c) Propiedad horizontal

La propiedad horizontal es la que está constituida en un edificio, la cual tiene pisos, habitaciones y áreas en común.

La forma en que se debe constituir u originar la propiedad horizontal es a través de escritura pública en la cual cada propietario decide someter a este régimen la propiedad, se debe de justipreciar cada piso y el inmueble en su totalidad. Además, debe de establecerse cuáles serán las áreas en común, por ejemplo, jardines, áreas de acceso, seguridad, piscinas y para su conservación cada propietario debe de contribuir a los gastos necesarios para su mantenimiento y reparación.

El Código Civil en el Artículo 532 indica que: "se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento".⁶

⁶ Enrique Peralta Azurdia Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. **Código Civil**. Pág. 89

En referencia al párrafo anterior la propiedad horizontal es la construcción de un edificio de varias plantas, ambientes, departamentos y áreas en común, constituido en un apartamento.



Las prohibiciones y limitantes que tiene cada propietario referente a la propiedad horizontal se encuentran reguladas en el Artículo 536 y 539 del Código Civil en donde literalmente indica el primer Artículo en mención que: “cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva, efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o realizar hechos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados”;⁷ así mismo, el segundo Artículo del Código en mención establece que: “el propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, no podrá elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva. Sin cumplir estos mismos requisitos, el propietario de la planta más baja o del subsuelo o de departamento o habitación situados en los mismos, no podrá hacer sótanos o excavaciones de ninguna especie”.⁸

De conformidad al párrafo anterior, cuando un propietario incumpla en las prohibiciones que se establecieron en la escritura constitutiva o en el reglamento de copropiedad y administración los demás propietarios tienen la facultad de acudir ante Juez competente para solicitar la exclusión del demandado, previa comprobación de los hechos y también pueden solicitar la reparación por daños y perjuicios causados.

1.6.2. Derechos reales de mero goce

Los derechos reales de mero goce son todos aquellos en los cuales las personas pueden usar, disfrutar y aprovechar los mismos, pero no pueden disponer de ellos, ya que poseen

⁷ Ibid. Pág. 90

⁸ Ibid. Pág. 90

únicamente el usufructo y no la nuda propiedad. Los derechos reales de mero goce que están dentro de nuestro ordenamiento jurídico está el uso, el usufructo, la habitación y la servidumbre.



a) Uso

En el derecho real de mero goce de uso, la persona únicamente puede servirse para satisfacer sus necesidades personales, es decir que tiene un derecho limitado a usar una pequeña porción de bien inmueble. La persona y/o su familia tiene derecho exclusivo de poder vivir en el bien inmueble o rentarlo y percibir para su beneficio las rentas que el mismo bien le provea.

Tal como lo estipula el Artículo 648 del Código Civil, el derecho de uso es un derecho inalienable, toda vez que no se puede enajenar, ni gravar.

b) Habitación

El derecho real de mero goce de habitación tiene las mismas formalidades que el derecho de uso, con la única diferencia que no se puede rentar, es decir su derecho de inalienable se limita aún más a la enajenación, gravamen y renta.

En el derecho de habitación la persona se limita a vivir o habitar como su nombre lo indica y a beneficiarse únicamente de dicho beneficio.

Todas las disposiciones del derecho de uso y habitación son aplicadas de conformidad con el derecho de usufructo.

c) Usufructo

Es el derecho real de mero goce por excelencia en la legislación guatemalteca, el cual consiste en que las personas tienen la facultad de poder usar, gozar y disfrutar de los

frutos naturales y civiles que el bien produzca sin tener el derecho de propiedad sobre el mismo.



La forma para poder constituir el usufructo es a través de contrato o por acto de última voluntad a través de un testamento. Así mismo el usufructo puede venderse, enajenarse e incluso arrendarse, esto de conformidad con el Artículo 716 del Código Civil.

El usufructo tiene un plazo, el cual puede ser por tiempo fijo, de manera vitalicia, es decir hasta que fallezca la persona que tiene el derecho, puede ser de igual mera pura, es decir sin ninguna condición, también puede ser bajo condición, es decir se deben de cumplir una o varias condiciones para recibir el beneficio.

Omar Garnica puntualmente indica que la extinción del usufructo se da por los siguientes motivos:

“Por muerte del usufructuario;

Por vencimiento del plazo, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo;

Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona, pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;

Por prescripción;

Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores;

Por pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto;

Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo;



Por abuso que el usufructuario haga su derecho”.⁹

d) Servidumbre

El derecho real de goce de servidumbre es el derecho que limita al propietario de otro bien inmueble para el uso, goce y disfrute de su propiedad o para utilidad pública o comunal.

El Código Civil, indica que la servidumbre es el derecho de no hacer o tolerar la propiedad ajena, es decir, el respeto que se le va a dar a la porción de tierra para servirse de esta.

1.6.3. Derechos reales de garantía

Los derechos reales de garantía son los que se otorgan para cumplir con las obligaciones contraídas. Nuestra legislación regula a la garantía mobiliaria y la hipoteca para garantizar las obligaciones de los deudores.

a) Garantía mobiliaria

El derecho de garantía mobiliaria es aquel que se constituye para garantizar una obligación sobre bienes muebles corporales, incorporales o derivados (marcas, patentes, créditos); sobre bienes inmuebles por incorporación o destino (cosechas); o sobre los derechos que recaen sobre los mismos (arrendamientos). La institución encargada es Registro de Garantías Mobiliarias.

El Artículo 3 de la Ley de Garantías Mobiliarias establece la definición e indica: “La garantía mobiliaria es el derecho real de garantía constituido por el deudor garante a favor del acreedor garantizado, para garantizar el cumplimiento de una o varias obligaciones del deudor principal o de un tercero. Consiste en la preferencia que le otorga el acreedor

⁹ Garnica Enríquez, Omar Francisco. *La fase privada del examen técnico profesional Tomo II*. Pág. 91

garantizado para la posesión y ejecución de los bienes muebles dados en garantía”.¹⁰

Por lo tanto, los sujetos que intervienen en la garantía mobiliaria son: deudor garante, acreedor garantizado y deudor principal.



b) Hipoteca

El derecho de garantía hipotecaria es aquel que se constituye para garantizar una obligación sobre bienes inmuebles.

En el derecho de garantía hipotecaria, el titular del derecho no tiene la facultad para poder disfrutar del bien inmueble, sin embargo, si tiene la facultad legal para que, en caso de incumplimiento, hacer efectiva la garantía a través del órgano jurisdiccional competente.

En la hipoteca no hay saldo insoluto, es decir, afecta únicamente los bienes inmuebles sobre los cuales se constituyó la garantía.

La prescripción en la garantía hipotecaria es a los diez años contados desde el día que venció la obligación en virtud de lo establecido o estipulado.

¹⁰ Congreso de la República de Guatemala. **Ley de Garantías Mobiliarias**. Pág. 7





CAPÍTULO II

2. Modos originarios de adquirir la propiedad

El modo de adquirir la propiedad es el derecho que tiene una persona para poder incrementar su patrimonio, de esta manera puede apropiarse ya sea de bienes muebles o inmuebles por los medios legales que no tengan dueño.

Los modos originarios de adquirir la propiedad que están regulados en legislación guatemalteca, los cuales son: la ocupación, usucapión y la accesión. Una característica especial y particular de estos es que no poseen propietario.

2.1. Ocupación

Es el modo originario de adquirir la propiedad únicamente en bienes muebles, por ejemplo, tesoro descubierto, bienes mostrencos, caza y pesca.

Juan Antonio Gonzáles indica que ocupación “es el medio de adquirir la propiedad de manera originaria, a título gratuito y particular y entre vivos, de una cosa que no pertenece a nadie, mediante la detentación de la misma cosa en forma permanente y con el ánimo de adquirir el dominio”¹¹

Actualmente, la ocupación es un modo originario de adquirir la propiedad poco o nada utilizado, toda vez que los bienes muebles han tenido propietario, y esa es la característica por excelencia en esta institución, debe de carecer de dueño. Pocos son los bienes muebles que tienen registro, por ellos se dificulta un control estricto por dueño.

El Artículo 591 del Código Civil nos da algunos ejemplos de los muebles que se pueden adquirir por ocupación, el cual indica que las piedras y conchas que se encuentran a las riberas del mar y los ríos de uso público.

¹¹ González, Antonio. *Op. Cit.* Pág. 120

También establece que puede ser objeto de ocupación las propiedades abandonadas voluntariamente por el dueño.



2.1.1. Tesoro descubierto

Es un bien objeto de ocupación de conformidad con el ordenamiento jurídico, el cual consiste en la apropiación del tesoro encontrado por una persona individual o jurídica.

Tesoro descubierto en terreno propio pertenece íntegramente al descubridor, mientras que el tesoro descubierto en terreno ajeno pertenece el cincuenta por ciento al propietario del terreno y el otro cincuenta por ciento al descubridor. Es importante mencionar que la persona debe de tener permiso por escrito del propietario del terreno.

2.1.2. Bienes mostrencos

Es un bien objeto de la ocupación, el cual consiste en la apropiación de un mueble o semoviente encontrado.

El trámite para la apropiación de un bien mostrenco:

- a) Encontrar el bien mostrenco.
- b) Presentar el bien mostrenco ante el alcalde municipal más cercano.
- c) El alcalde municipal hace la publicación y comunicación a la población a efecto de que reclame el presunto dueño.
- d) Aquí pueden darse dos opciones, en primer lugar, que aparezca el dueño, este debe de reconocerle económicamente a la persona que encontró el bien mostrenco; si no aparece el dueño, se realiza una venta en pública subasta y de lo obtenido el diez por ciento es para la persona que encontró el bien mostrenco.

El trámite de los bienes mostrencos tiene por objeto la apropiación de los bienes muebles o semovientes que se encuentran abandonados, sin vacantes ni dueño.



2.1.3. Caza y pesca

Es un bien objeto de la ocupación, el cual consiste en la apropiación a través de la caza y pesca de los animales bravíos y salvajes.

Los cazadores deben de tener un permiso o licencia del Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) para la realización de la actividad en mención.

En ese sentido se deben de regir dichas actividades de conformidad con las leyes administrativas para la caza y pesca.

2.2. Usucapión

Es también conocida como prescripción adquisitiva, toda vez que es el modo originario de adquirir la propiedad únicamente en bienes inmuebles, el ejemplo por excelencia es la posesión de bien inmueble, éste se adquiere de manera pública, pacífica, de buena fe y por el transcurso de diez años.

El Artículo 642 del Código Civil indica claramente que todas las personas pueden adquirir por usucapión las personas capaces para adquirir por cualquier título, es decir la persona debe de tener el pleno dominio de sus capacidades volitivas y ser mayor de dieciocho años.

Los requisitos para adquirir la propiedad por medio de la usucapión son las siguientes:

- a) La usucapión se favorece a quien la solicita a nombre propio.
- b) El que alega la prescripción debe de probar la existencia del título en el cual se funda su derecho.
- c) Debe ser adquirido el bien inmueble por el transcurso de diez años.
- d) Adquirida de buena fe, de manera continua, y
- e) Adquirida de manera pública y pacífica.



2.3. Accesión

Omar Francisco Garnica Enríquez, indica que la accesión es el “modo originario de adquirir la propiedad de los frutos naturales y civiles que el bien produce o de lo que a este se le adhiere”.¹²

La accesión es por lo tanto el modo de adquirir la propiedad del dueño del suelo, todo lo que se una o acrezca de manera artificial o natural.

Gonzales indica que la accesión es el “medio de adquirir la propiedad consistente en el derecho que tiene el propietario de una cosa, de hacer suyo todo lo que ésta se una de manera natural o artificial. En suma, todo lo accesorio que se añada, por cualquier causa, a la cosa principal pertenece al dueño o propietario de ésta.

Por virtud del derecho de accesión, el propietario de un terreno o finca adquiere la propiedad de lo que se edifique, plante o siembre en ellos; por el mismo derecho, el propietario de una cosa hace suyos los frutos que dicha cosa produzca, sean tales frutos naturales, civiles o industriales. Entendamos por frutos naturales aquellos que espontáneamente producen los animales o la tierra; por frutos civiles los que producen por disposición de la ley, por ejemplo, las rentas, los intereses, etc.; son industriales los frutos que se producen por virtud del trabajo del hombre encaminado a la realización de un fin determinado, por ejemplo, la fabricación textil”.¹³

La accesión puede darse de mueble a inmueble por ejemplo en la construcción, siembra y plantación; de inmueble a inmueble, por ejemplo, aluvión y avulsión; y de mueble a mueble, por ejemplo, por unión, conmixión y confusión.

Para entender cada una de las formas en que se da la accesión a continuación se desarrollan cada uno de los temas.

¹² Garnica, Omar. **Op. Cit.** Pág. 116.

¹³ González, Antonio. **Op. Cit.** Pág. 121



2.3.1. De mueble a inmueble

- a) **Construcción:** edificación de una casa, parque, edificio, entre otros.
- b) **Siembra:** es el depósito de una semilla en la tierra para que produzca cultivo.
- c) **Plantación:** es un conjunto de plantas de arbusto o árboles.

2.3.2. De inmueble a inmueble

- a) **Avulsión:** es la cantidad de tierra arrancada de manera repentina y brusca de su lugar original por un torrente de agua y es arrastrada de un lugar a otro de distinto dueño. Es por lo tanto el aumento que experimenta un predio de manera repentina o violenta.
- b) **Aluvión:** es la cantidad de tierra arrancada de manera paulatina de su lugar original hacia otro terreno de distinto dueño.
- c) **Mutación de cauce:** el dueño del predio ribereño tiene el derecho de la porción de tierra de donde pasaba el cauce del río.
- d) **Formación de isla:** la isla que por arrastres de tierra se van formando, pertenece a los dueños de las orillas más cercanas de los ríos.

2.3.3. De mueble a mueble

- a) **Especificación:** se aplica cuando un bien es transformado, y se crea uno nuevo. Por ejemplo, un joyero que transforma una porción de oro en un collar.
- b) **Unión o Adjunción:** Se aplica cuando dos bienes muebles de distinto propietario se unen de manera inseparable y el propietario principal paga lo accesorio al propietario del mueble menor.
- c) **Conmixción:** se aplica cuando se mezclan dos o más bienes sólidos de distinto dueño,



por ejemplo, el herrero que mezcla el hierro para crear una puerta.

- d) **Confusión:** se aplica cuando se mezclan dos o más bienes líquidos de distinto propietario y se crea un solo bien líquido. Por ejemplo, el bar tender que crea bebidas alcohólicas.

2.4. Modos derivados de adquirir la propiedad

El modo derivado de adquirir la propiedad puede ser entre vivos y por causa de muerte, la característica principal acá es que sí existe propietario o dueño, el cual puede ser a través de un contrato de compraventa, permuta, donación, entre otros.

Es el acto jurídico por el cual las personas adquieren la propiedad de un bien mueble o inmueble a través de un contrato entre vivos a título oneroso o a título gratuito, así mismo puede ser también un acto jurídico de última voluntad a través de un testamento.

2.5. Negocio jurídico

El negocio jurídico es el medio que utilizan las personas para poder crear, modificar o finalizar un derecho u obligación por parte de los otorgantes, para que el negocio jurídico tenga validez y nazca a la vida jurídica se debe de cumplir con los elementos que establece el Código Civil, en el cual se regula que los otorgantes deben de tener capacidad legal, voluntad, consentimiento, que no adolezca de ningún tipo de vicio y el objeto sea lícito.

Es importante resaltar que la capacidad legal en Guatemala se adquiere en la mayoría de edad, es decir a los dieciocho años, siempre que no haya sido declarado en estado de interdicción ante juez competente.

Además, se requiere voluntad y consentimiento que no adolezca de vicios, es decir los sujetos que intervienen en el negocio jurídico, no debe de existir error, dolo o violencia

que coaccione la voluntad y el consentimiento de las personas involucradas en el acto, el cual debe de carecer de algún tipo de engaño.



Para finalizar el objeto del negocio jurídico debe versar sobre un objeto lícito, es decir no debe tener ninguna prohibición en el ordenamiento jurídico guatemalteco para poder comprar o vender.

2.6. Contrato

El negocio jurídico se perfecciona con el contrato, en ese sentido el contrato es el pacto o convenio que realizan dos o más personas para poder crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

De conformidad con el Artículo 1518 del Código Civil, establece que los contratos se perfeccionan con el consentimiento de las personas, a excepción cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para que nazca a la vida jurídica.

2.6.1. Formas de los contratos

Los contratos pueden perfeccionarse de diversas maneras por parte de los otorgantes, en donde puede intervenir el Notario para darle forma o bastará únicamente la voluntad de los otorgantes, el Código Civil menciona las formas en que se pueden realizar, siendo las siguientes:

- a) Por escritura pública (ante Notario).
- b) Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar.
- c) Por correspondencia (debe estar certificada).
- d) Verbalmente
- e) Por teléfono

El Artículo 1575 del Código Civil establece las condiciones para que los contratos deban

constar por escrito, el cual indica que el contrato civil cuyo valor exceda de trescientos quetzales debe constar por escrito. Así mismo, el contrato mercantil debe constar por escrito si excede de la cantidad de mil quetzales.



2.6.2. Contratos civiles solemnes

Los contratos civiles solemnes son aquellos que deben de constar en escritura pública para su validez a efecto de nacer a la vida jurídica, los cuales taxativamente están regulados en el ordenamiento jurídico guatemalteco, específicamente en el Código Civil, Decreto Ley número 106, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Enrique Peralta Azurdia, que a continuación se mencionan:

- a) Mandato
- b) Sociedad civil
- c) Donación entre vivos
- d) Renta vitalicia

2.6.3. Contratos mercantiles solemnes

Los contratos mercantiles solemnes son aquellos que deben de constar en escritura pública para su validez, taxativamente están regulados en el Código de Comercio de Guatemala, Decreto 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, los cuales se mencionan a continuación:

- a) Sociedad mercantil
- b) Fideicomiso de administración y fideicomiso de garantía

2.7. Modo derivado de adquirir la propiedad entre vivos

El modo derivado de adquirir la propiedad entre vivos puede ser a título oneroso. Por ejemplo, por medio de un contrato de compraventa, contrato de permuta.

Así mismo, puede ser a título gratuito. Por ejemplo, a través de un contrato de donación entre vivos.



2.7.1. Modo derivado de adquirir la propiedad entre vivos a título oneroso

Tiene por objeto la obtención de un patrimonio, en donde se cede el dominio y propiedad a una persona a cambio de un beneficio pecuniario.

Los principales contratos que regula el Código Civil a título oneroso son los siguientes:

a) Contrato de promesa

El contrato de promesa tiene por objeto la realización de un precontrato, contrato previo o contrato previsorio antes de realizar un contrato, por ejemplo, de compraventa, el cual surte efectos para trasladar el dominio y propiedad de un bien mueble.

b) Contrato de opción

El contrato de opción le otorga la facultad a una persona de tener la opción de adquirir el derecho o el objeto de conformidad con las estipulaciones o cláusulas del contrato pactado. El contrato de opción debe de tener aceptación expresa.

c) Contrato de compraventa

El contrato de compraventa tiene por objeto ceder la propiedad de una cosa, en el cual el vendedor entrega el derecho al comprador y este se obliga a retribuir monetariamente el precio de la cosa.

d) Contrato de permuta

El contrato de permuta tiene como finalidad transmitir la propiedad de una cosa a cambio

de que éste le de la propiedad de otra cosa. Cada persona es vendedora de los derechos que transfiere y compradora de los derechos que recibe.



e) Contrato de arrendamiento

En el contrato de arrendamiento una persona denominada arrendante se obliga a dar el uso y goce de determinada propiedad a cambio de una renta por el tiempo pactado con otra persona denominada arrendatario.

f) Contrato de mutuo

Es un contrato en virtud del cual una persona denominada mutuante se obliga a transferir en forma gratuita o con interés la propiedad de una suma de dinero o de otra cosa fungible a otra llamada mutuatario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie, cantidad y calidad.

g) Contrato de depósito

Es un contrato en virtud del cual una persona recibe para su conservación o guarda alguna cosa, con la obligación de devolverla por orden de juez competente o cuando pida la persona a cuyo favor se hizo.

h) Contrato de obra o empresa

Es un contrato, el cual tiene por objeto que el contratista ejecute y entregue una obra determinada a cambio de un precio. La responsabilidad del contratista correrá hasta el momento en que entrega la obra.

i) Contrato de servicios profesionales

Es un contrato civil que tiene por objeto, prestar los servicios profesionales o técnicos de

determinada persona a cambio de ciertas condiciones y honorarios de conformidad con el convenio pactado.



j) Contrato de renta vitalicia

El contrato de renta vitalicia tiene como finalidad transmitir la posesión o la propiedad de determinados bienes a cambio de una pensión hasta fallezca el rentista.

k) Contrato de transacción

El contrato de transacción es un escrito que suscriben las partes y que mediante acuerdos voluntarios deciden terminar algún conflicto que está iniciando o deciden ponerle fin.

2.7.2. Modo derivado de adquirir la propiedad entre vivos a título gratuito

Tiene por objeto la obtención de un patrimonio, en donde se cede el dominio y propiedad a una persona de manera gratuita.

Los principales contratos que regula el Código Civil a título gratuito son los siguientes:

a) Contrato de Donación entre vivos a título gratuito

El contrato de donación entre vivos a título gratuito tiene por objeto ceder la propiedad de una cosa, en el cual la donante entrega el derecho al donatario de manera gratuita. Una de las particularidades del contrato de donación es que se puede revocar por causa de ingratitud, de conformidad con lo que establece el Artículo 1866 del Código Civil.

b) Contrato de comodato

El contrato de comodato tiene por objeto entregar una cosa de manera gratuita de un semoviente o un bien mueble no fungible para que quién se sirva de ellos pueda usarlo

y gozarlo para cierta finalidad y después lo devuelva. Las características principales del contrato de comodato son las siguientes: es un contrato real, unilateral, gratuito y de mera tenencia.



2.8. Modo derivado de adquirir la propiedad por causa de muerte

El modo derivado de adquirir la propiedad puede ser por causa de muerte, a través de testamento y donación por causa de muerte.

Tiene por objeto la cesión de un patrimonio, en donde se otorga el dominio y propiedad a una persona, regularmente es a un pariente dentro de los grados de consanguinidad, sin embargo, puede ser a cualquier persona.

a) Testamento

Es un acto de última voluntad en donde la persona capaz civilmente tiene la facultad de poder disponer de sus bienes o parte de ellos para después de su muerte. El testador, por lo tanto, debe de estar en el pleno uso de sus capacidades volitivas para poder heredar de sus bienes muebles o inmuebles después de su fallecimiento.

Los impedimentos para poder testar son los siguientes:

Persona declarada en estado de interdicción; el sordomudo, así mismo la persona que ha perdido el uso de la palabra sin que pueda comunicarse por medios escritos; el que no ha sido declarado en estado de interdicción, pero no dispone de sus facultades volitivas e intelectuales.

b) Donación por causa de muerte

La donación por causa de muerte tiene las mismas disposiciones y por lo tanto la finalidad o el objeto es el mismo que el testamento, es decir, se rige bajo las mismas disposiciones, esto de conformidad con el Artículo 943 del Código Civil.

La donación por causa de muerte es, por lo tanto, un acto de última voluntad, puramente personal, en donde el donante dispone de sus bienes o parte de ellos para después de su muerte, el cual a la vez es revocable en cualquier momento por la simple voluntad del testador.







CAPÍTULO III

3. Jurisdicción voluntaria

Para Mario Aguirre Godoy la jurisdicción voluntaria “es la ausencia de discusión entre las partes y la actuación de los órganos del Estado se concreta a una función certificante de la autenticidad del acto o a responder a una mayor formalidad, exigida por la ley”.¹⁴

La jurisdicción voluntaria es entonces el procedimiento no contencioso que se tramita ante Notario o Juez competente, a solicitud del interesado, de manera voluntaria, libre de litigio, de tal manera que se pueda asegurar y proteger los derechos de las personas.

Alvarado Sandoval y Gracias González definen la jurisdicción voluntaria como “...una serie de procedimientos, reconocidos y amparados en ley, en los que no hay litis, y que, de manera potestativa, al requerimiento del o los promoventes puede tramitarse y resolverse en forma judicial o notarial, a efecto de dar certeza en la diversidad de situaciones jurídicas, que corresponden a la aceptación del negocio jurídico en sentido amplio, pero que no adquieren la calidad de cosa juzgada”.¹⁵

3.1. Principios fundamentales de jurisdicción voluntaria

En el Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala están regulados los principios fundamentales de jurisdicción voluntaria, mismos que deben de ser considerados y respetados en cada asunto sometido a procedimiento ante Juez o Notario. Los principios que a continuación se desarrolla comprende no solo el origen y sustento de los trámites de jurisdicción voluntaria, sino también el conjunto de principios morales y éticos que los profesionales del derecho deben de respetar.

A continuación, se desarrollan cada uno de los principios de jurisdicción voluntaria:

¹⁴ Aguirre Godoy, Mario. **Derecho Procesal Civil Tomo II.** Pág. 2

¹⁵ Alvarado Sandoval, Ricardo y Gracias González, José Antonio. **Procedimientos Notariales Dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca.** Pág. 9



a) Principio de consentimiento unánime

En el Artículo primero del Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala está regulado el principio de consentimiento unánime, esto hace referencia de que como requisito indispensable no debe de existir pleito alguno, controversia o litis, de lo contrario se convertiría en contencioso.

Respecto al principio de consentimiento unánime Nery Roberto Muñoz establece que “es importante que todos los interesados en un asunto de jurisdicción voluntaria estén de acuerdo con el notario que va a actuar profesionalmente en el asunto. Cualquiera de los interesados que no esté de acuerdo y así lo manifieste, en cualquier momento de la tramitación, será motivo suficiente para que el notario deje de conocer. En estos casos se debe de remitir el expediente al tribunal competente para que el juez siga conociendo y resuelva el asunto”.¹⁶

Por lo tanto, al momento de que se origine conflicto u oposición entre los promoventes, se debe de continuar con el trámite ante Juez competente.

b) Principio de constancia de las actuaciones y resoluciones

El principio de constancia de las actuaciones y resoluciones hace alusión de que todas las actuaciones deben den constar por escrito para que hagan plena validez y permanezcan con el tiempo.

Las actuaciones por lo tanto deben de constar en actas notariales y resoluciones, las que deben de cumplir con los requisitos legales, sin embargo, cabe la posibilidad de que la redacción es libre.

Las resoluciones notariales deben de fundamentarse, por lo tanto, es conveniente que se

¹⁶ Muñoz, Nery Roberto. **Jurisdicción Voluntaria Notarial**. Pág. 15

realice cita de leyes de tal manera que se aplique supletoriamente lo que establece el Artículo 143 de la Ley del Organismo Judicial.



c) Principio de colaboración de las autoridades

Principio de colaboración de las autoridades, consiste en que las autoridades tienen la obligación de colaborar con el Notario y con el Juez en las actuaciones que realice de jurisdicción voluntaria.

El Estado reconoce la fe pública que tiene el Notario y por lo tanto las actuaciones que realice en materia de jurisdicción voluntaria, se le reconoce como un funcionario en el desempeño de sus labores.

Si las autoridades se niegan a prestar colaboración para el trámite de jurisdicción voluntaria, José Antonio Gracias y Ricardo Alvarado Sandoval indican que “en caso de que el Notario no obtenga la colaboración que manda la ley, podrá acudir al órgano jurisdiccional respectivo a efecto de que se cumpla con la misma”.¹⁷

d) Principio de audiencia a la Procuraduría General de la Nación

En el Artículo cuarto del Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, hace referencia al principio de audiencia a la Procuraduría General de la Nación, importante mencionar que es la Procuraduría General de la Nación vela por los intereses del Estado, es por ello por lo que se le da audiencia únicamente para ciertos trámites.

Alvarado Sandoval y Gracias González indican que “en los casos expresamente previstos en la ley, el pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación es vinculante para la tramitación y resultados del asunto que se trate. Al ser adversa o contraria la opinión de la Procuraduría General de la Nación, el asunto se torna contencioso, por lo que deberá

¹⁷Alvarado, Ricardo y Gracias, José. *Op. Cit.* Pág. 18.



trasladarse inmediatamente a juez competente que corresponda”.¹⁸

En referencia a lo anterior la Procuraduría General de la Nación vela por los intereses del Estado y de la colectividad social y es por ello por lo que al existir opinión adversa o contraria es el juez competente quién debe de resolver conforme a derecho y por lo tanto impartir justicia.

e) Principio que establece el ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite

El principio de ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite le da la facultad a las personas interesadas para que puedan hacer el trámite de jurisdicción voluntaria ante Notario o Juez.

La autonomía de voluntad se materializa con el deseo de las personas de poder elegir libremente el tipo de trámite que radicarán, entiéndase ante Notario o Juez competente. Es por ello por lo que este principio se considera como un derecho facultativo, ya que la persona teniendo las posibilidades económicas y su capacidad, puede decidir libremente.

Así mismo el ámbito de aplicación de la ley, radica en la aplicación de los asuntos de jurisdicción voluntaria ante juez competente o la colaboración de las autoridades de conformidad con la jurisdicción de la pretensión. En referencia al ámbito, no traslada al Código Procesal Civil y Mercantil para la correcta aplicación de la jurisdicción y competencia para que el juez conozca el caso.

f) Principio de inscripción en los registros

Este principio se refiere a que al haber finalizado el trámite y para que surta efectos legales, tenga certeza jurídica, validez y sea perpetuo se debe de inscribir en la institución que corresponda.

¹⁸ **Ibid.** Pág. 20



En este sentido el Artículo sexto de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria indica que “para la inscripción de cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, será suficiente la certificación notarial de la resolución, o fotocopia o fotostática auténtica de la misma. Tal certificación o reproducción será enviada en duplicado, por el notario, con aviso, a fin de que el original se devuelva debidamente razonado”.¹⁹

Al cumplirse el presente principio, se materializa no solo la conservación de los documentos sino también se cumple con la pretensión de las personas interesadas, es por ello por lo que este principio cobra mucha importancia en materia de jurisdicción voluntaria.

g) Principio de remisión del expediente al Archivo General de Protocolos

El último principio que regula la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria está regulado en el Artículo séptimo, el cual se refiere al principio de remisión del expediente al Archivo General de Protocolos, el Notario debe de cumplir con sus obligaciones posteriores, no estableciéndose un plazo legal para remitirlo y archivarlo y que se cumpla el principio de seguridad y conservación.

Por lo tanto, al no establecerse un plazo para que el Notario cumpla con la obligación de remitir el expediente, en la práctica muchas veces se archiva el expediente en la oficina del Notario. Siendo ésta una práctica y costumbre mal empleada en el ejercicio de la profesión y que se debe de corregir, por ello es importante realizar las reformas pertinentes a las leyes que regulen los asuntos de tramitación notarial.

3.2. Asuntos de Jurisdicción Voluntaria

3.2.1. Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción

¹⁹ Congreso de la República de Guatemala. **Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.** Pág. 47



Voluntaria del Decreto 54-77

a) Declaratoria de ausencia

La declaratoria de ausencia, es un trámite mixto tomando en consideración que inicia ante Notario y quien la declara es el Juez de Primera Instancia Civil. El presente trámite tiene como finalidad disponer de los bienes del ausente cuando se ignora su paradero y no se tiene conocimiento sobre él.

b) Disposición de bienes de menores

Cuando los bienes están a nombre de menores de edad, se debe de iniciar el trámite de jurisdicción voluntaria por motivos de necesidad y utilidad, de manera se debe de probar que al disponer de los bienes de los menores ya sea por arrendamiento o contrato de compraventa, esto va a beneficiar a los mismos, de lo contrario es y debe ser declarado sin lugar.

c) Disposición de bienes de incapaces

Tiene las mismas particularidades que el asunto anterior y de igual manera termina en escritura pública. Siempre se debe de buscar un beneficio para las personas declaradas en estado de interdicción cuando éstas posean bienes a su nombre.

d) Disposición de bienes de ausentes

Al tener con lugar la declaratoria de ausencia, ya sea que se haya tramitado a través de notario o juez competente y cumplidos los requisitos y formalidades de ley, el Notario mediante resolución o auto final, autoriza el gravamen o disposición del bien y se finaliza con la escritura pública.

e) Gravamen de bienes de menores

El gravamen se materializa a través de un préstamo o mutuo, en donde se garantiza la obligación a través de garantía mobiliaria o hipotecaria. Se debe de inscribir ante el registro de la propiedad en caso de ser bien inmueble y se redacta en escritura pública



f) Gravamen de bienes de incapaces

El gravamen de bienes de incapaces tiene la finalidad de garantizar el pago de una obligación mobiliaria o hipotecaria con la particularidad que el propietario es una persona declarada en estado de interdicción o incapaz.

g) Gravamen de bienes de ausentes

El gravamen de bienes de personas ausentes se declarada judicialmente, en este caso los familiares que tienen alguna necesidad económica solicitan un préstamo o mutuo para cubrir la necesidad, garantizando el pago con los bienes del propietario declarado ausente.

h) Reconocimiento de Preñez

El Estado a través del reconocimiento de preñez lo que hace es tutelar y proteger a los niños durante el embarazo, ante la imposibilidad material por parte del progenitor de reconocer a su hijo como tal en el supuesto de que haya muerto el progenitor, se encuentre ausente o separado de su conviviente.

El requisito para este tipo de trámite es que debe haber matrimonio entre la pareja. No aplica para la unión de hecho ni cualquier otro supuesto.

i) Reconocimiento de parto

El Estado a través del reconocimiento de preñez, tutela y protege a los niños durante el nacimiento, ante la imposibilidad por parte del progenitor de reconocer a su hijo como tal

en el supuesto de que haya muerto el progenitor, se encuentre ausente o separado de su conviviente.



El requisito para este tipo de trámite es que debe haber matrimonio entre la pareja. No aplica para la unión de hecho ni cualquier otro supuesto.

j) Cambio de nombre

Consiste en la sustitución o cambio del nombre de una persona de manera total o parcialmente. Es un atributo con el cual uno se identifica y por lo tanto resulta un trámite extenso ya que puede afectar el derecho de terceras personas. El cambio de nombre se puede tramitar a nombre propio si es mayor de edad o a través de la tutela o patria potestad si es un niño, niña o adolescente.

Es importante mencionar que el cambio de nombre no modifica la condición civil y tampoco prueba la filiación.

k) Omisión de partida en el Registro Civil

Es obligatorio inscribir en el Registro Civil las modificaciones que existan en cuanto al estado civil de las personas, tales como: nacimiento, matrimonio, unión de hecho, defunción, y otros. De tal manera cuando el plazo se vence de conformidad con la Ley del Registro Nacional de las Personas, se debe tramitar el asiento extemporáneo de la inscripción correspondiente a efecto de darle credibilidad y certeza jurídica a los posteriores actos del sujeto interesado.

l) Rectificación de partidas en el Registro Civil

En el presente trámite de jurisdicción voluntaria existe inscripción en el registro civil, sin embargo, de manera involuntaria o equivocada se consignó algún dato incorrecto en la inscripción respectiva.



m) Determinación de edad

El presente trámite de jurisdicción voluntaria judicial o extrajudicial procede cuando se omitió inscribir el nacimiento y por lo tanto no existe documentación como certificado de nacimiento y documento personal de identificación para personas de avanzada edad, y no se puede probar mediante testigos mayores que el interesado, los hechos respecto a su nacimiento.

n) Constitución de patrimonio familiar

La constitución de patrimonio familiar tiene como finalidad la protección de la familia, a efecto de que los miembros de la familia tengan asegurado un asilo o un hogar donde habitar y que mediante el plazo para el cual se constituya, de tal manera que no pueda existir demanda por parte de los acreedores para un embargo, ni la enajenación o gravamen por parte del propietario.

3.2.2. Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107

a) Proceso sucesorio testamentario e intestado

Es el trámite de jurisdicción voluntaria con mayor relevancia en derecho civil, en el cual se dispone de una parte o de todos los bienes del causante. De tal manera que, cuando fallece una persona se sustituye todos los derechos y obligaciones que esta poseía en vida.

La sucesión hereditaria es, por lo tanto, la institución por la que se transmite la masa de derechos y obligaciones a la o las personas presuntamente herederas.

b) Subasta voluntaria

Es el procedimiento extrajudicial que se realiza con el fin de realizar una venta o subasta

públicas al mejor postor de bienes, con el fin de adjudicar a quien ofrezca más. Un requisito indispensable es que no debe de existir orden judicial, caso contrario ya no sería competencia del notario para tramitarlo a través de jurisdicción voluntaria.



c) Identificación de tercero

El nombre de pila y patronímico es una institución por el cual las personas se identifican ante terceros, no obstante, constituye un tema fundamental para la vida de las personas.

El trámite de identificación de tercero tiene como finalidad identificar a una persona que por lo general se encuentra fallecida, y que en vida utilizó diversos nombres u omitió alguno de ellos o algún apellido.

Por lo tanto, no es la persona a cuyo favor se realizará la inscripción en el Registro Civil, sino es un tercero interesado que puede ser un pariente de dentro de los grados de ley, el cual puede, ser por consanguinidad o por afinidad.

3.2.3. Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano del Decreto Ley 125-83

La Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble en el Artículo segundo establece lo siguiente: “Los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley”.²⁰

De conformidad con lo que regula el Decreto Ley 125-83 el presente trámite de jurisdicción voluntaria tiene la finalidad de actualizar las medidas del bien inmueble, cuyas medidas reales son diferentes a las que aparecen en el Registro General de la Propiedad.

²⁰ Mejía Vítores, Oscar Humberto. **Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble**. Pág. 1

Para la aplicación de la Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano la condición es que las medidas se deben de reducir según lo que se estipule en la inscripción registral, caso contrario, si la propiedad mide más de conformidad con lo que estipula el Registro de la General de la Propiedad no se puede realizar el presente trámite de jurisdicción voluntaria.



3.3. Ley de Registro de Información Catastral del Decreto 41-2005

En la Ley de Registro de Información Catastral, está contemplado el trámite de titulación supletoria especial, para lo cual hay que cumplir con los requisitos siguientes: debe de solicitarse a nombre propio, el que lo solicita debe estar fundado en justo título, el bien lo debe de adquirir de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y por un tiempo mayor a diez años.

El Artículo 68 de la Ley de Registro de Información Catastral, en su parte conducente establece lo siguiente: “Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como única irregularidad la de no estar inscritos en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de este proceso el territorio del departamento de El Petén y la Franja Transversal del Norte, los bienes inmuebles situados dentro de las Reservas del Estado, dentro de las Áreas Protegidas, y los excesos de las propiedades rurales y urbanas”.²¹

En referencia a lo anterior, la persona interesada que tenga interés en titular supletoriamente su bien inmueble no necesita el auxilio de un Abogado, toda vez que el trámite es puramente administrativo ante el Registro de Información Catastral (RIC).

3.3.1. Ley de Titulación Supletoria del Decreto 49-79

Es el procedimiento para registrar los bienes inmuebles carentes, de tal manera que la

²¹ Congreso de la República de Guatemala. **Ley del Registro de Información Catastral.** Pág. 38



persona interesada a nombre propio, de buena fe, de manera continua, pública y pacífica por más de diez años, tiene derecho de realizar la solicitud ante el juzgado de competencia civil.

Mario Aguirre Godoy indica lo siguiente: “El único trámite permitido por la ley (salvo para las entidades estatales), es el judicial, siendo competente cualquier Juez de Primera Instancia del Ramo Civil.

Debemos mencionar que existe una fuerte corriente que persigue atribuir también a los Notarios facultades suficientes para tramitar estos expedientes de jurisdicción voluntaria. Fue por eso por lo que, en el Proyecto de Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, que elaboré por encargo del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, incluí un capítulo que se refiere a esta materia. Sin embargo, el Congreso de la República, al emitir el Decreto 54-77, que aceptó casi en su totalidad el Proyecto que preparé, no incorporó la titulación supletoria, posiblemente por la situación prevaleciente en el país en cuanto a la tenencia de la tierra, que se menciona en el segundo considerando de la Ley de Titulación Supletoria. Sin embargo, creemos que en el futuro pasará a formar parte de la función notarial”.²²

El artículo 403 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que “las solicitudes relativas a jurisdicción voluntaria se formularán por escrito ante los Jueces de Primera Instancia...”²³

El trámite de Jurisdicción Voluntaria puede tramitarse a través de la vía notarial o judicial y en este caso el Abogado director debe de cumplir con los requisitos que establece el ordenamiento jurídico en el escrito inicial. Aguirre Godoy indica que “la elaboración del proyecto de Ley que dio origen al Decreto No. 54-77 del Congreso no fue fácil, porque tenía que tomarse en consideración que algunas materias ya habían sido trasladadas a

²² Aguirre. **Op. Cit.** Pág. 219

²³ Enrique Peralta Azurdia Jefe del Gobierno de la República de Guatemala. **Código Procesal Civil y Mercantil.** Pág. 130

la competencia del Notario, como la celebración de matrimonio, la identificación de persona y el proceso sucesorio extrajudicial, por ejemplo”.²⁴ Mención especial merece el autor anterior al darle un aporte significativo al ordenamiento jurídico de Guatemala y tomar en consideración un gran porcentaje de los trámites que hoy los Notarios tramitan en Jurisdicción Voluntaria Extrajudicial.



3.3.2. Trámite de la titulación supletoria

a) Solicitud ante Juez de Primera Instancia Civil

El único trámite que no da opción a tramitarse por la vía notarial es la titulación supletoria, por lo tanto, es competente el Juez de Primera Instancia de competencia Civil.

De conformidad con el proyecto presentado por parte del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, se incluyó en la Ley Reguladora de Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, sin embargo, por la problemática de la tenencia de la tierra no se consideró la titulación supletoria como un trámite notarial.

Aguirre Godoy indica que “hay en el CPCYM ciertas exigencias que no pueden eludirse en las primeras solicitudes que se formulen a un Tribunal”.²⁵

En referencia al párrafo anterior, el Artículo quinto de la Ley de Titulación Supletoria indica que se deben de cumplir con los requisitos que establece el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil y también con los requisitos que establece el referido Artículo, para lo cual el primer escrito debe de ser firmado por el solicitando y los demás escritos podrán ser firmados a ruego por el Abogado director. El primer requisito indica: “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

²⁴ Aguirre Godoy, Mario. **La Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria en Guatemala**. Pág. 22

²⁵ Aguirre Godoy, Mario. **Derecho Procesal Civil de Guatemala Tomo I**. Pág. 340



rústico o urbano”.²⁶

En consideración al primer requisito, lo que quiero resaltar acá es que muchos municipios de Guatemala no tienen un departamento de catastro municipal, en consecuencia, no existe nomenclatura que identifique las casas o terrenos urbanos y por lo tanto se identifican únicamente por cantones. Por ejemplo, Cantón la Democracia, Cantón la Unión, Cantón la Libertad, entre otros.

El segundo requisito establece: “nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando linderos y medidas lineales; servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable”.²⁷

Se debe de actualizar el nombre de los colindantes y realizar la medición por parte de un experto medidor, a efecto de evitar problemas con los vecinos y delimitar claramente las servidumbres que correspondan al mismo.

El tercer requisito preceptúa: “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”.²⁸

Se debe de documentar la manera en que se adquirió el derecho, bien sea por compraventa, donación o herencia, la cual justificaría la posesión del bien inmueble. Al final del párrafo da la opción a adjuntar dichos documentos siempre y cuando existan.

El cuarto requisito indica: “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”.²⁹

²⁶ Congreso de la República de Guatemala. **Ley de Titulación Supletoria**. Pág 3.

²⁷ **Ibid.** Pág. 3

²⁸ **Ibid.** Pág. 4

²⁹ **Ibid.** Pág. 4



Para obtener una resolución favorable por parte del Juez de Primera Instancia Civil, el solicitante debe de cumplir con el tiempo de prescripción adquisitiva para bienes inmuebles, es decir la posesión debe ser mayor a diez años, esto de conformidad a lo que establece el Artículo 633 y 651 del Código Civil. También indica que no debe de existir proceso pendiente de resolución por parte de Órgano Jurisdiccional donde se esté conociendo el litigio sobre el bien inmueble en cuestión y también no debe tener finca, folio y libro en el Registro General de la Propiedad.

El quinto requisito establece: “proposición de experto medido, que puede ser empírico o profesional colegiado”.³⁰

El solicitante de la titulación supletoria puede proponer que se nombre a un medidor empírico o profesional colegiado. El medidor empírico, es aquella persona que se basa en su propia experiencia. Mientras que el medidor profesional colegiado se basa en sus conocimientos de conformidad con la ciencia, puede ser, un Ingeniero Civil, Ingeniero Agrónomo o Arquitecto.

El sexto requisito literalmente menciona lo siguiente: “Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular...”³¹

En el escrito inicial se debe de indicar si el bien inmueble cuenta con registro en la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y se debe de justipreciar con un valor apegado a la realidad del mercado local.

El séptimo y último requisito indica: “proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción donde esté situado el inmueble”.³²

En referencia al séptimo requisito, es necesario citar a los vecinos del interesado a efecto

³⁰ **Ibid.** Pág. 4

³¹ **Ibid.** Pág. 4

³² **Ibid.** Pág. 4

de no afectar el derecho de terceras personas y de esta manera se proteja el patrimonio del interesado y los vecinos. A consideración de honorable Juzgador y de conformidad con lo que establece la Ley de Titulación Supletoria, al cumplir con cada uno de los requisitos, dará trámite.



b) Publicación de edictos

Con citación a las personas interesadas, colindantes, se publicará tres veces en el Diario Oficial de Centroamérica durante un mes. En el edicto se debe de especificar y detallar correctamente el inmueble a titular.

También se debe de fijar el edicto en el Juzgado de Primera Instancia Civil y la municipalidad durante treinta días.

c) Notificación a colindantes y recepción de informe testimonial

Se debe de notificar a los colindantes y recibir la declaración testimonial de los mismos. La declaración que realizan los colindantes es muy importante para el trámite de titulación supletoria, ya que de haber oposición por parte de algún vecino o colindante, se suspende el trámite y se inicia un juicio ordinario de oposición de titulación supletoria para que se conozca el caso que motiva la oposición, el cual puede derivarse por no existir una delimitación clara de donde inicia y donde termina cada derecho que poseen las personas sobre los bienes inmuebles.

d) Informe de la municipalidad

En el plazo de quince días la municipalidad de la jurisdicción debe de rendir un informe sobre la existencia real del inmueble, identificación precisa, inspección ocular, se debe hacer constar en dicha inspección ocular la extensión, linderos, colindantes, cultivos, edificaciones, si es de naturaleza urbana o rústica, nomenclatura o nombre del inmueble, aldea, cantón, paraje donde esté ubicado.

También se debe indicar si es ampliamente conocido el solicitante como dueño o desde que fecha es acreditado como tal.



e) Informe del experto medidor

El experto medidor, rendirá el informe correspondiente con las medidas y colindancias actuales. El experto medidor debe de ser un profesional colegiado, el cual puede ser Arquitecto, Ingeniero Civil o Ingeniero Agrónomo.

f) Audiencia a la Procuraduría General de la Nación

En el plazo de ocho días se le dará audiencia a la Procuraduría General de la Nación a efecto de que opine sobre las diligencias de titulación supletoria. En caso de que la opinión de la Procuraduría General de la Nación sea favorable y cumplidos con los requisitos anteriores, se dictaminará una resolución favorable, es decir, un auto aprobatorio.

g) Oposición (opcional)

El colindante, vecino o pariente del solicitante que se considere afectado en sus derechos, podrá comparecer a tribunal oponiéndose. En este caso se suspenderá el trámite para que las partes acudan a la vía ordinaria para conocer el caso.

h) Auto final y certificación al Registro General de la Propiedad

Con la certificación del auto aprobatorio del Juzgado de Primera Instancia Civil, servirá de título inscribible en el Registro General de la Propiedad y se avisará a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles en la ciudad capital y a la municipalidad de donde esté ubicado el bien inmueble.

i) Recursos (opcional)

En contra del auto que aprueba o imprueba la titulación supletoria, procede el recurso de apelación de conformidad con el Artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria.



j) Revisión de las diligencias voluntarias (opcional)

La revisión procede de conformidad con lo que establece el Artículo 637 del Código Civil, durante los primeros diez años existe la facultad para solicitar dicha revisión por parte de algún interesado o de la Procuraduría General de la Nación, caso contrario se convertirá en inscripción de domino.

k) Acción de nulidad (opcional)

En caso de que se haya violentado alguna Ley, se haya titulado un inmueble prohibido o se omitiera alguno de los requisitos que establece el Código Procesal Civil y Mercantil y la Ley de Titulación Supletoria, procederá la acción de nulidad.

3.3.3. Documentos que se pueden incorporar en el trámite de la titulación supletoria de bien inmueble.

a) Escritura pública

Es el instrumento público mediante el cual los otorgantes perfeccionan los negocios jurídicos de su interés, éstos pueden crear, modificar o rescindir algún derecho.

Nery Muñoz establece que la escritura pública "... es el instrumento público autorizado por Notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de su parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos, obligándose sus otorgantes en los términos pactados".³³

En Guatemala se reconocen tres clases de escritura, en primer lugar, están las escrituras

³³ Muñoz, Nery Roberto. **La Forma Notarial en el Negocio Jurídico**. Pág. 14



principales, las cuales se perfeccionan en un solo acto, son independientes y nacen a la vida jurídica inmediatamente. También están las escrituras complementarias, las cuales vienen a complementar, ampliar o modificar, ratificar y aclarar una escritura anterior. Por último, están las escrituras canceladas, son las que ocupan un espacio y numeración en el protocolo del Notario, sin embargo, no son firmadas por los otorgantes y por lo tanto no nacen a la vida jurídica.

b) Documento privado con legalización de firmas

Los otorgantes tienen la facultad de pactar los negocios jurídicos en documento privado con firma legalizada, siempre y cuando el contrato que realicen no sea solemne y deba de otorgarse en escritura pública para que nazca a la vida jurídica.

Garnica Enríquez indica que “el notario manifiesta que las firmas son auténticas de las personas que el manifiesta. El notario está legalizando en ese momento”.³⁴

El documento privado con firma legalizada por lo tanto es un documento en donde los otorgantes estipulan en diferentes puntos las condiciones y acuerdos para perfeccionar un negocio jurídico. El Notario únicamente interviene para dar fe que las firman son auténticas por haber sido puestas en su presencia.

c) Acta autorizada por alcalde auxiliar o alcalde comunitario

Es el documento escrito, en el cual el alcalde auxiliar o alcalde comunitario autoriza los negocios jurídicos de los habitantes de la comunidad en donde, por ejemplo, realizan contratos de compraventa de derechos posesorios. El Estado de Guatemala reconoce la protección a las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas, así mismo, la tenencia comunal o colectiva de la propiedad agraria para garantizar el desarrollo y calidad de vida, esto de conformidad con lo que establece el Artículo 67 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

³⁴ Garnica Enríquez, Omar Francisco. **La Fase Privada del Examen Técnico Profesional Tomo I.** Pág. 25



d) Declaración jurada unilateral

La declaración jurada es una manifestación verbal o escrita, en donde el compareciente asegura mediante juramento cierto acto o hecho que le conste, ante Notario.

La declaración jurada unilateral se debe de tomar como cierta hasta que se demuestre lo contrario, mediante citación y haber sido oído y vencido en proceso legal ante juez competente.

La importancia de la declaración jurada radica en la celeridad de diversos procedimientos en materia administrativa y judicial, por ello la juramentación de manifestarse con la verdad es importante, de lo contrario existirán consecuencias penales.



CAPITULO IV

4. La declaración jurada de derechos posesorios de bien inmueble, como justo título para obtener la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a través de la titulación supletoria en el departamento de Chimaltenango

El rechazo del trámite de titulación supletoria a través de la declaración jurada unilateral que justifica la posesión de bien inmueble en el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo de Chimaltenango es una problemática dado que la Juzgadora, justifica la resolución judicial con su criterio o interpretación de la ley, manifestando que, el documento de declaración jurada unilateral no es título justificativo suficiente para acreditar la adquisición de los derechos de posesión, pues se debe de acreditar documentalmente de qué manera adquirió la posesión por parte del anterior poseedor.

La solicitud del trámite de titulación supletoria es un derecho que todo guatemalteco tiene y para lo cual se deben de cumplir con todos los requisitos que la Ley de Titulación Supletoria establece.

4.1. Derecho de petición para titular supletoriamente, a través de declaración jurada de derechos posesorios

El trámite voluntario de titulación supletoria como un derecho de petición constitucional, lo puede radicar cualquier persona poseedora de bienes inmuebles carentes de registro, tal como lo establece La Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República.

Los requisitos previos e indispensables para titular supletoriamente son los que regula el Código Civil y la Ley de Titulación Supletoria, los cuales son: la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años.

El inciso c) del Artículo quinto de la Ley de Titulación Supletoria establece que se deben de colocar los nombres y apellidos de las personas que adquirieron la posesión, la fecha y el modo en que obtuvieron la misma, acompañando los documentos que justifiquen dicha adquisición, sin embargo, en la parte final de dicho inciso indica que se deben de acompañar si en caso existen los documentos, es decir de haberlos. La ley es muy clara en indicar que, basta con la solicitud, es decir, el escrito inicial es idóneo para titular supletoriamente.

Actualmente en el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango, son rechazadas las declaraciones juradas unilaterales de derechos posesorios de bien inmueble toda vez que el criterio jurídico de dicho Órgano Jurisdiccional es no aceptar dicho instrumento público para cumplir con los requisitos que establece la ley.

El Estado tiene la obligación de garantizar el derecho a la propiedad privada, regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, a efecto de que las personas tengan el derecho de registrar su bien inmueble.

Es importante mencionar que también existen prohibiciones para titular supletoriamente y de conformidad con la Ley de Titulación Supletoria, tales como: bienes inmuebles mayores a una caballería, bienes inmuebles de la Franja Transversal del Norte, bienes inmuebles situados en las reservas del Estado, es decir áreas protegidas y los excesos de las propiedad rústicas o urbanas.

El Estado, por lo tanto, debe de garantizar las condiciones que faciliten a los poseedores de bienes para alcanzar el progreso individual, el beneficio colectivo, la seguridad y el desarrollo integral de las personas, esto fundamentado en el Artículo 1, 2 y 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Para garantizar el desarrollo integral a la población guatemalteca y específicamente a las personas que radican en el departamento de Chimaltenango es de gran interés este

tema, toda vez esto ayudaría a disminuir los graves conflictos en la tenencia de la tierra y además, es conveniente para la seguridad jurídica registral de las personas.



4.2. Presentación del trabajo de campo

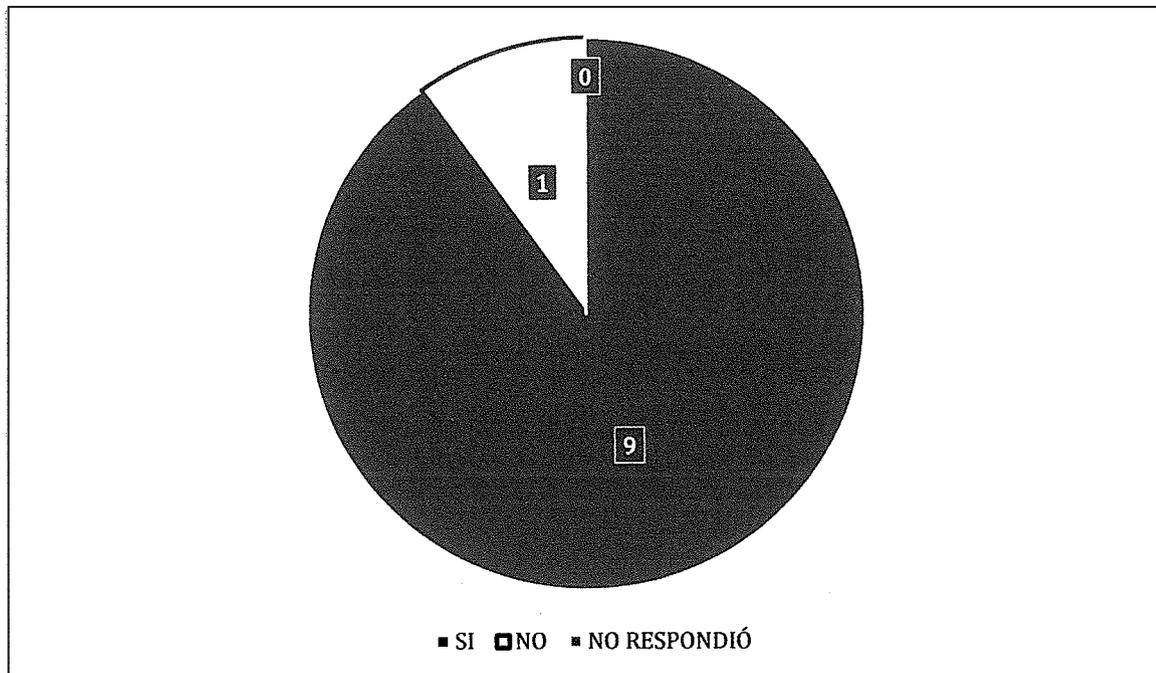
Se presentan los resultados del trabajo de campo, la técnica aplicada en la presente investigación es la entrevista, auxiliado de un cuestionario de 10 preguntas dirigidas a Abogados y Notarios, personal del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango, especialistas en materia civil y personas que poseedoras de bienes inmuebles.

En la presente investigación dada en el departamento de Chimaltenango se entrevistó a diez personas. Al tener los resultados de las entrevistas, se procedió a tabular la información obtenida de cada una de las respuestas de los cuestionarios, se analizaron y se elaboró la gráfica de cada pregunta.

A continuación, se presentan las gráficas, el análisis jurídico de los Abogados y Notarios, Personal del Juzgado de Primera Instancia Civil y la opinión de las personas que poseen bienes inmuebles carentes de registro y desea titular supletoriamente.

GRÁFICA 1

¿Considera usted que la declaración jurada unilateral de derechos posesorios cumple con los requisitos que establece la Ley de Titulación Supletoria?

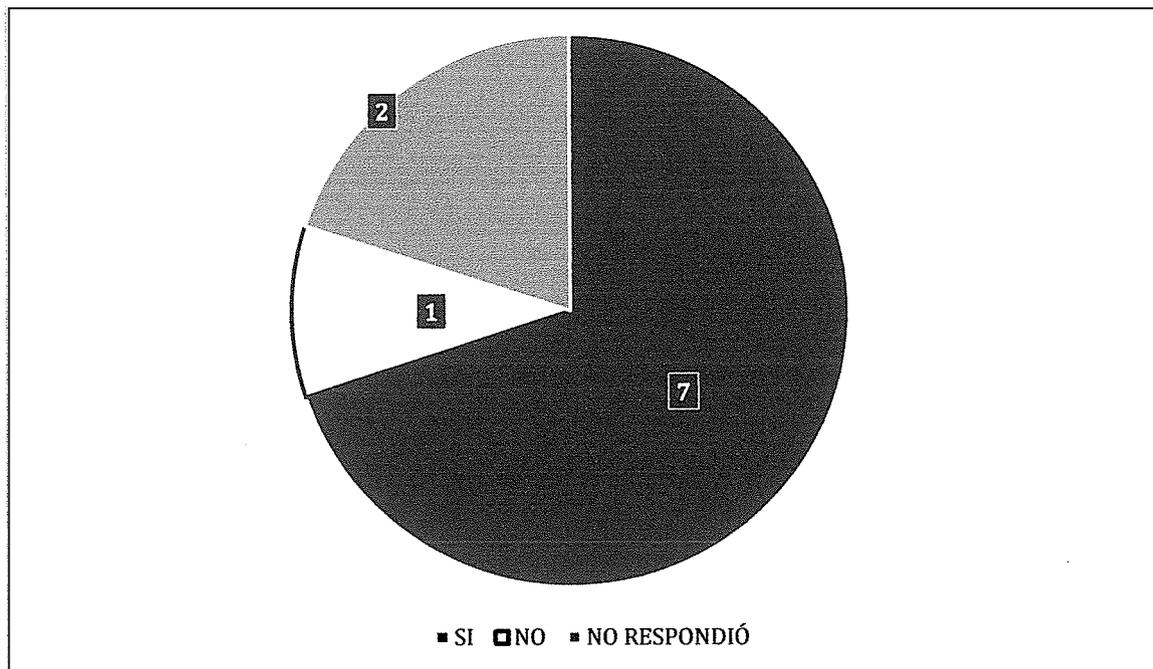


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, nueve indicaron que la declaración jurada si cumple con los requisitos de ley para ser admitida en el trámite de titulación supletoria porque es un instrumento público faccionado por Notario. Así mismo, una persona indicó que no cumple con los requisitos porque no se sabe con certeza sobre la veracidad de lo que contiene la declaración jurada de derechos posesorios.

GRÁFICA 2

¿Se vulnera el derecho de petición al no darle trámite a la titulación supletoria en el Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango a través de declaración jurada unilateral de derechos posesorios de bien inmueble?

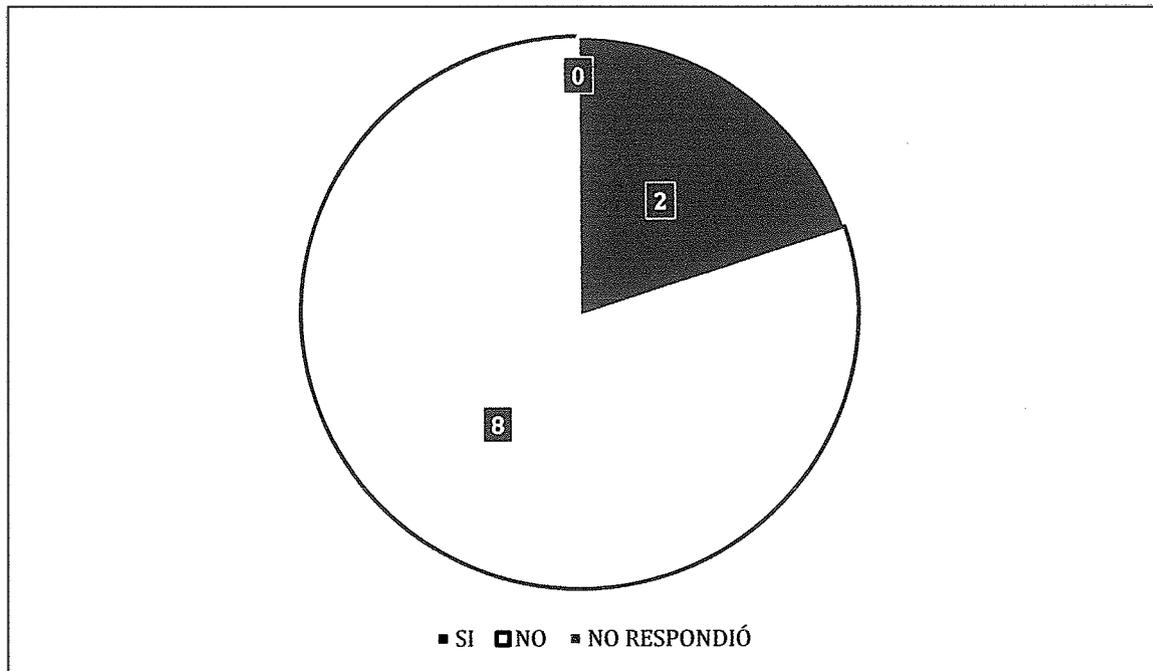


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, siete indicaron que, sí se vulnera el derecho de petición al no darle trámite la a titulación supletoria a través declaración jurada tomando en consideración que es un título justo, es decir, es un instrumento público que hace plena. Una persona indicó que no se vulnera el derecho de petición porque con la declaración jurada no se demuestra el historial para demostrar el derecho sobre el bien inmueble. Así mismo, dos personas no respondieron la presente interrogante porque no han tramitado titulación supletoria a través de declaración jurada.

GRÁFICA 3

De conformidad con el Artículo quinto, inciso c, de la Ley de Titulación Supletoria, el cual requiere que se debe de documentar en el escrito inicial los nombres y apellidos de las personas, la fecha y modo de adquirir los derechos, de haberlos. ¿Es obligatorio adjuntar un documento de enajenación de compraventa o donación de derechos de posesión?

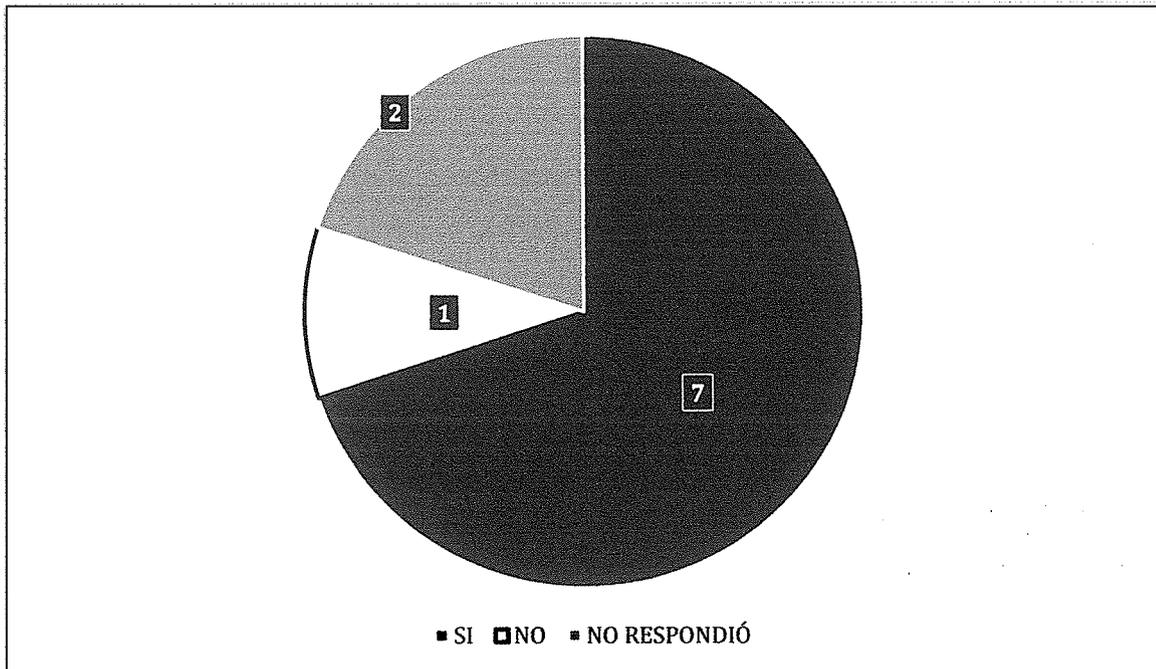


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, dos indicaron que sí es obligatorio adjuntar un documento de enajenación de compraventa de derechos posesorios por certeza jurídica para los titulares. Ocho personas indicaron que no se debe de adjuntar algún documento de enajenación ya que el justo título no es necesariamente consiste en un documento.

GRÁFICA 4

¿Es justo título para titular supletoriamente la escritura pública de contrato de compraventa de derechos posesorios, el documento privado con firma legalizada, acta suscrita ante el alcalde auxiliar, declaración jurada de derechos posesorios?

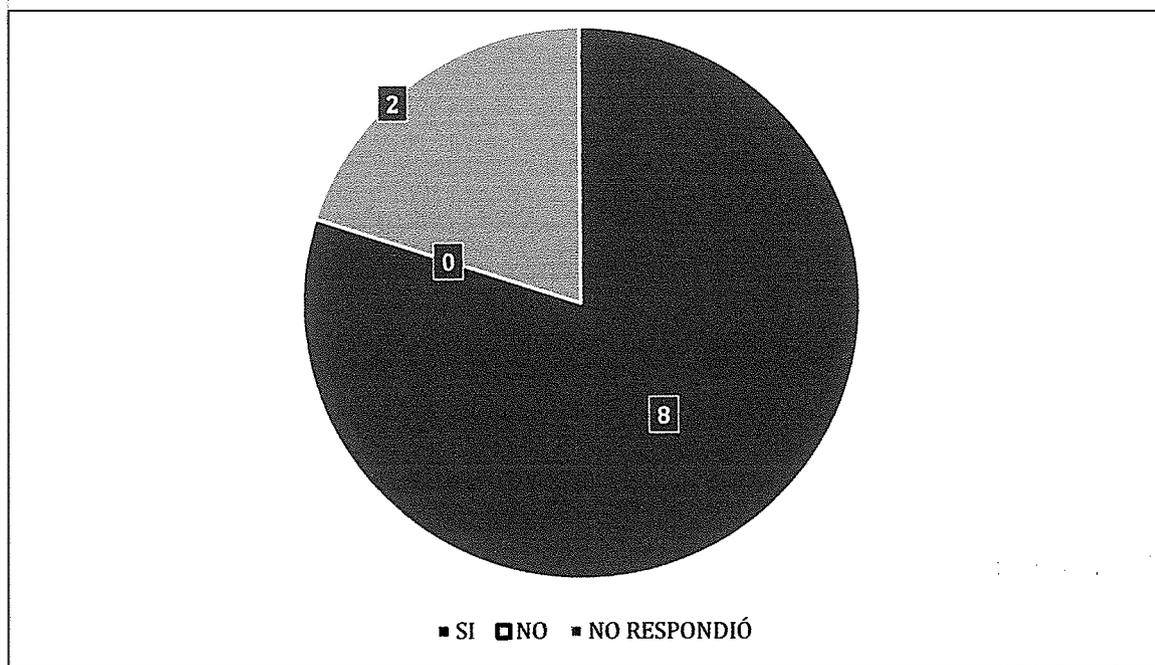


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, siete indicaron que el contrato de compraventa de derechos posesorios, documento privado con firma legalizada, acta suscrita ante alcalde auxiliar y declaración jurada de derechos posesorios son documentos expedidos de buena fe y si ya tiene más de diez años surte efectos; una persona respondió que no porque no son documentos viables de respaldo. Así mismo, dos personas no respondieron e indicaron que es cuestión de criterios.

GRÁFICA 5

¿Los Notarios/Abogados se fundamentan y cumplen con los requisitos para titular supletoriamente?

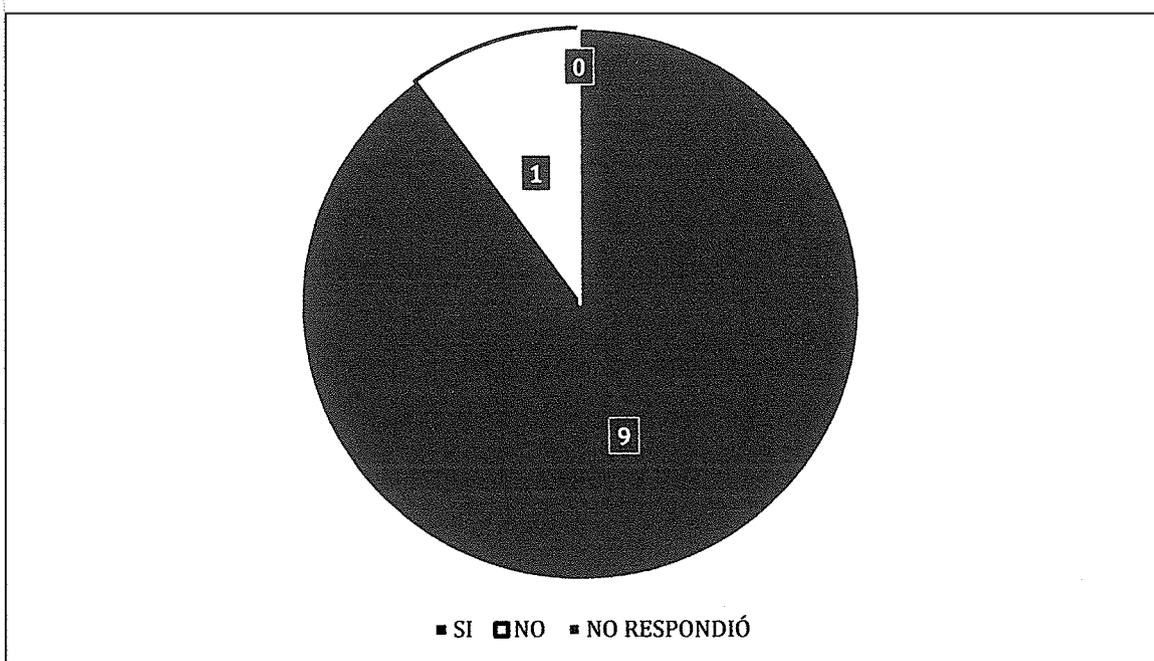


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, ocho indicaron que sí y que es obligación de los profesionales del derecho conocer la ley y argumentarse adecuadamente. Ninguna persona respondió que no. Así mismo, dos personas no respondieron y manifestaron que no se puede evidenciar y deberían de conocer la ley.

GRÁFICA 6

¿Conoce usted los bienes que prohíbe la Ley de Titulación Supletoria para titularse supletoriamente?

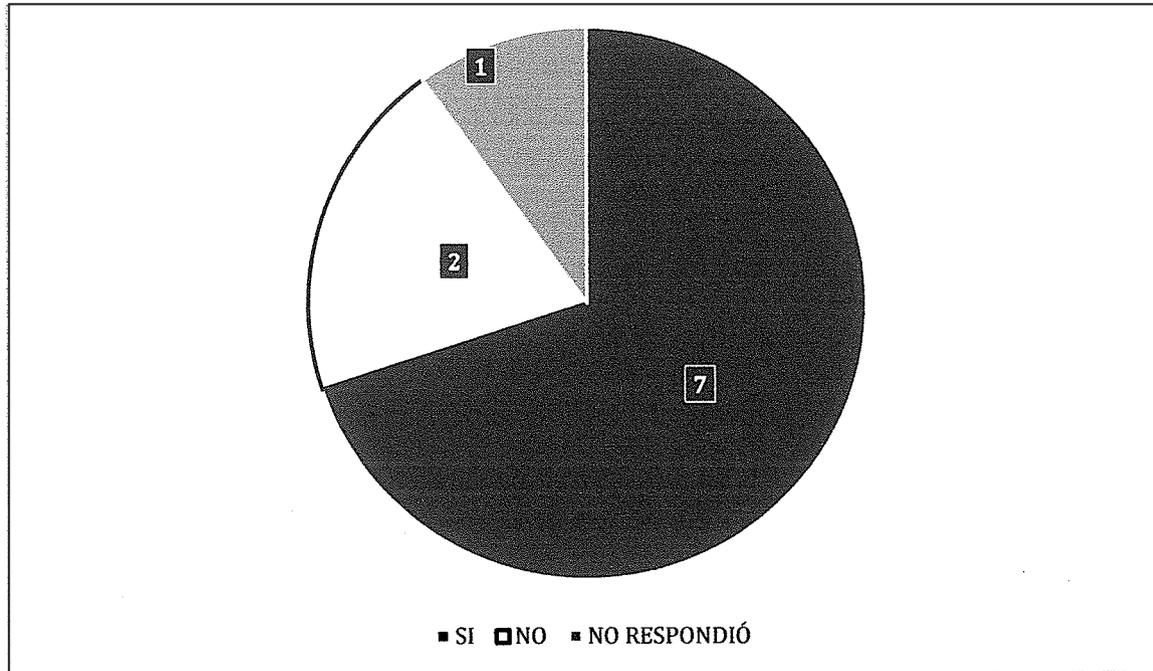


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, nueve indicaron que, si conocen los bienes que la ley prohíbe que se titulen supletoriamente, tales como los bienes inmuebles mayores de 45 hectáreas, bienes situados en la franja transversal del norte; una persona indicó que no conoce los bienes que la ley prohíbe que se titulen supletoriamente.

GRÁFICA 7

¿Existiría un mayor ordenamiento territorial en el departamento de Chimaltenango al registrar el bien inmueble a través de la titulación supletoria?

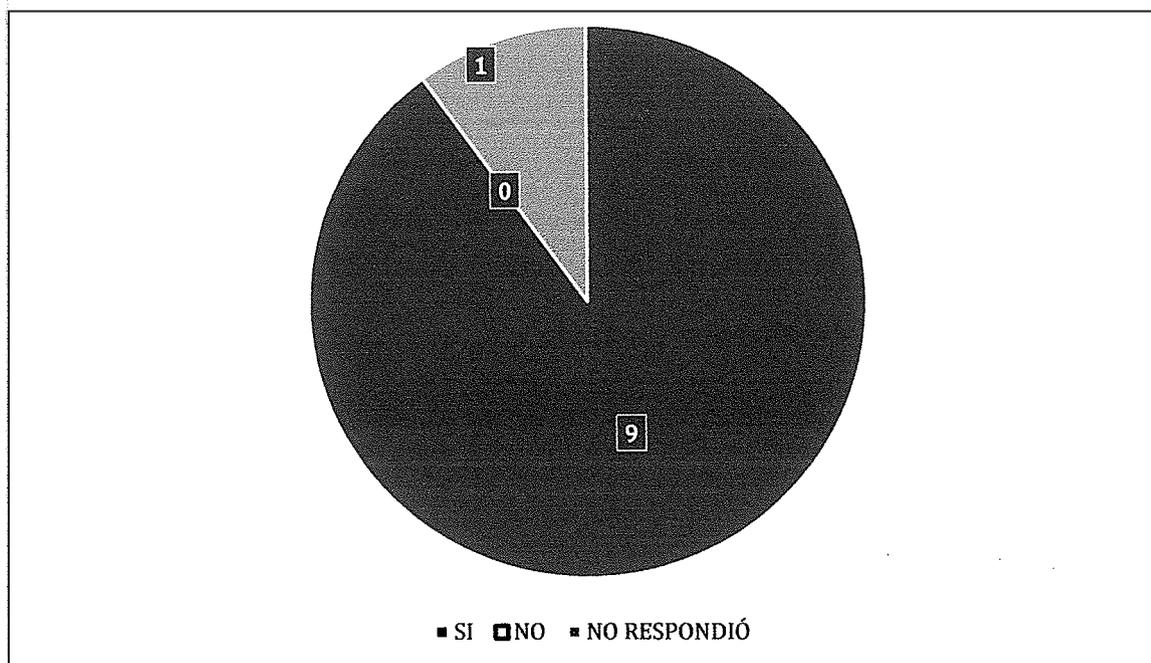


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, siete indicaron que sí existiría un mayor ordenamiento territorial a través de la titulación supletoria ya que le noventa por ciento del departamento de Chimaltenango carece de registro. Dos personas indicaron que no mejoraría el ordenamiento territorial en el departamento de Chimaltenango a través de la titulación supletoria porque el Registro de Información Catastral lo hace a través de tomas satelitales. Así mismo, una persona no respondió.

GRÁFICA 8

La propiedad al estar inscrita en el Registro General de la Propiedad, ¿aumentaría la plusvalía de la misma?

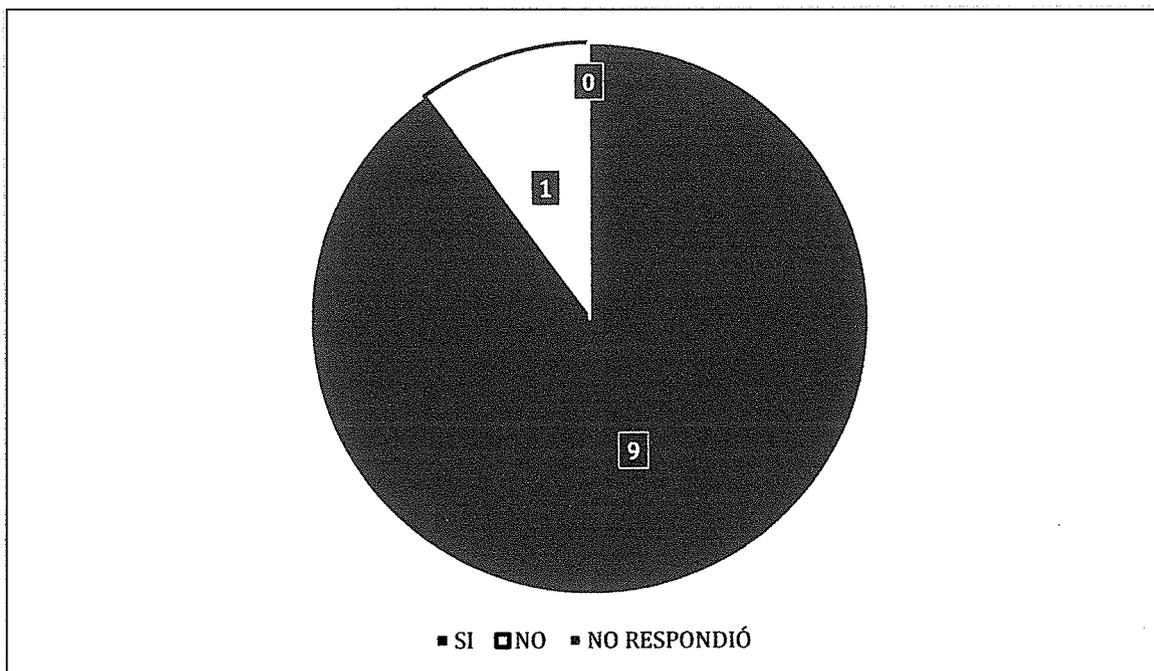


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, nueve indicaron que sí aumenta la plusvalía en bienes inmuebles que tienen registro ya que les da seguridad y certeza jurídica a los negocios de las personas y también crearía más fuentes de trabajo. 1 persona no respondió.

GRÁFICA 9

¿Considera usted que el Congreso de la República de Guatemala debe de reformar la Ley de Titulación Supletoria para que se pueda tramitar por medio de Jurisdicción Voluntaria Extrajudicial?

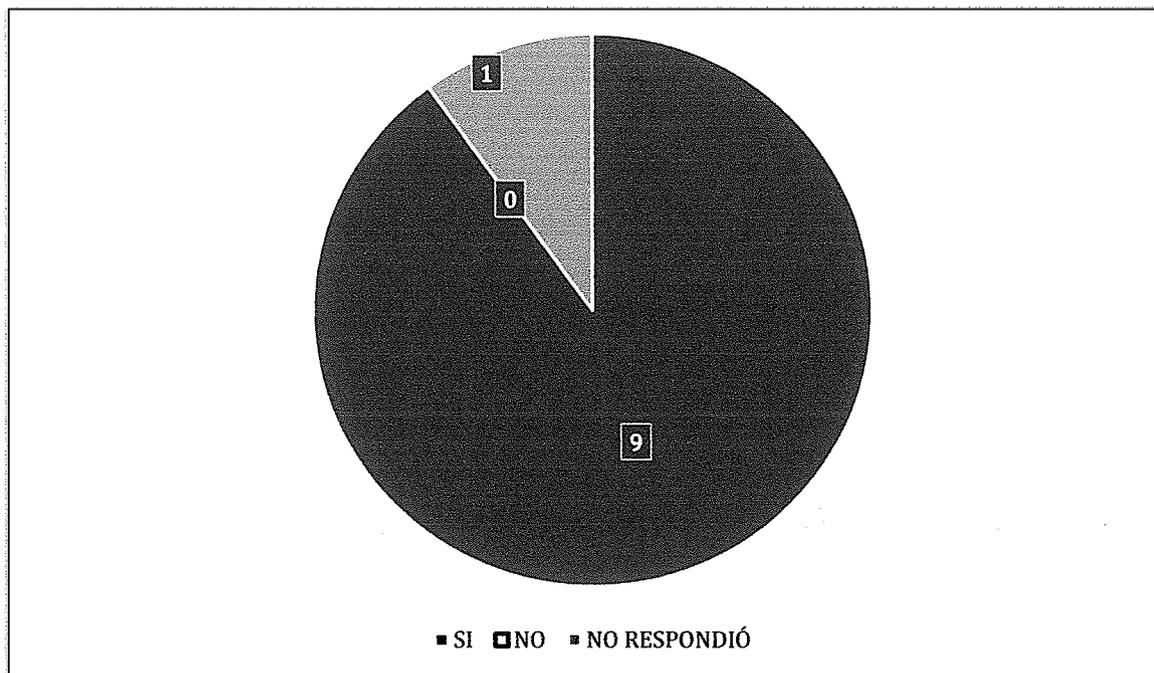


FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, nueve indicaron que sí se debiese de reformar la ley para que se descongestionen los juzgados de competencia civil y se incremente el trabajo del profesional del derecho. Una persona indicó que no se debe de reformar la ley porque se les debe de garantizar a las personas la seguridad y la tenencia de la tierra para que no sean despojados.

GRÁFICA 10

Las autoridades que intervienen en el trámite de la titulación supletoria, es decir la municipalidad y la Procuraduría General de la Nación. ¿Cumplen adecuadamente con proporcionar datos e informes requeridos?



FUENTE: Elaboración Propia.

Análisis e interpretación: De las diez personas encuestadas, nueve indicaron que, si cumplen las autoridades en el trámite de la titulación supletoria en emitir los documentos e informes requeridos. Una persona no respondió porque no ha tramitado titulación supletoria.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La declaración jurada unilateral de derechos posesorios sí cumple con los requisitos para titular supletoriamente, tomando en consideración que es un documento faccionado por Notario.

El derecho de petición para titular supletoriamente es un procedimiento ante el Juzgado de competencia civil para obtener la propiedad y el pleno dominio de los bienes, por lo cual el Estado debe de garantizar el acceso a la propiedad privada.

De conformidad con los requisitos para titular supletoriamente no es obligatorio adjuntar un documento de enajenación, ya que el justo título no es un documento sino el cumplimiento de la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, por el transcurso no menor de diez años.

El Estado de Guatemala debe de realizar una reforma a la Ley de Titulación Supletoria para que el asunto sea tramitado a través de Jurisdicción Voluntaria Extrajudicial, esto ayudaría a descongestionar la carga de trabajo jurisdiccional, así mismo facilitaría el acceso a la propiedad registrada de los guatemaltecos y por lo tanto, aumentaría el trabajo para los profesionales del derecho.

La Asociación de Abogados y Notarios del departamento de Chimaltenango debe de velar por los derechos profesionales y laborales a efecto de poder dialogar y concientizar a la Honorable Juzgadora del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango para que se pueda admitir la declaración jurada unilateral de derechos posesorios como un antecedente, en el escrito inicial del trámite de titulación supletoria.



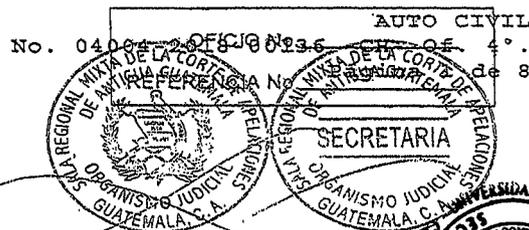


ANEXOS

A continuación, se acompañan resoluciones de diligencias voluntarias de titulación supletoria, sometidas a conocimiento del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango, en donde se puede establecer que el criterio de la Juzgadora, es, no aceptar la declaración jurada como título justificativo, en el primera Resolución, Auto Civil número cero cuatro mil cuatro guion dos mil dieciocho guio cero cero ciento treinta y seis guion CH guion Oficial Cuarto (04004-2018-00136-CH- Of. 4º.) y con número de Amparo cuatrocientos cincuenta y siete guion dos mil diecinueve (457-2019) se otorga CON LUGAR la acción constitucional de amparo en contra de la Sala Regional Mixta de la Corte de Apelaciones de la Antigua Guatemala, toda vez que, no es indispensable adjuntar un documento que acredite la forma en que se obtuvo la posesión del bien inmueble y por lo tanto se le da trámite a la solicitud de titulación supletoria.

En la segunda Resolución con número cero cuatro mil cuatro guion dos mil dieciocho guion cero cero cuatrocientos veinte, Oficial tercero (04004-2018-00420 Of. 3º.) se puede establecer que el interesado solicita el trámite de titulación supletoria acompañando el documento de declaración jurada para justificar su posesión, no obstante, la Juzgadora resuelve que no se tuvo a la vista el documento que justifica la adquisición de la posesión anterior y por lo tanto no le da trámite a la solicitud.





AUTO CIVIL No. 04004-2018-00136 -CH- Of. 4°. (AMPARO 457-2019)

SALA REGIONAL MIXTA DE LA CORTE DE APELACIONES DE ANTIGUA GUATEMALA, DIECISIETE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.-

I) "... *Integrada con los suscritos Magistrados, de conformidad con el punto segundo del acta numero cuarenta y cinco guión dos mil diecinueve de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, correspondiente a sesión extraordinaria de la Corte Suprema de Justicia, con fundamento en el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el artículo 71 de la Ley del Organismo Judicial y la Opinión Consultiva emitida por la Corte de Constitucionalidad el ocho de octubre de dos mil diecinueve, expediente cinco mil cuatrocientos setenta y siete – dos mil diecinueve ...*"

II) EN APELACION y con sus respectivos antecedentes, se examina la RESOLUCION de fecha QUINCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO proferida por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONÓMICO COACTIVO DEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO, dentro del las Diligencias Voluntarias de Titulación Supletoria promovidas por MIGUEL ANGEL CÁRDENAS ARANA. -----

RESUMEN DEL AUTO RECURRIDO:

El Juzgado de Primer Grado al resolver en el auto, DECLARÓ: "I) *En el lugar señalado por el compareciente hágasele saber que se rechaza tanto el escrito que se resuelve así como el escrito inicial por las siguientes razones: a) Porque a criterio de la Juzgadora, el documento acompañado al escrito inicial (de declaración jurada) no es título justificativo suficiente para acreditar la adquisición de los derechos de posesión por lo que resulta improcedente la admisión de las diligencias de Titulación Supletoria; II)*

Notifíquese." -----

CONSIDERANDO:

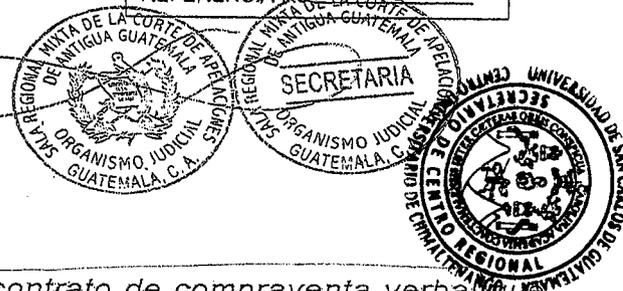
-I-

Miguel Angel Cárdenas Arana, se alza en contra de lo resuelto por la Jueza del conocimiento, argumentando como agravios: "A) La resolución ahora impugnada atenta y viola mi derecho de inscripción y Registro, consagrados en los artículos 31 y 39 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala, respecto al Acceso y registros estatales, y lo relativo a la Propiedad Privada y los artículos 1124, 1225, 1144 del Código Civil que regula lo concerniente a los títulos sujetos a la inscripción en el Registro General de la Propiedad; y veda mi derecho sobre el bien inmueble objeto de las presentes diligencias, pues me deja en total desamparo jurídico y transgrede flagrantemente los principios que inspiraron la creación de la Ley de titulación Supletoria, que refieren: "Que al Suspenderse el trámite de todas las diligencias que tiene por objeto la obtención del título supletorio, se privo temporalmente a legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que permita inscribir legalmente sus derechos posesorios sobre estos"; y de lo estipulado en los artículos 1, 2, del Decreto 49-79 del Congreso de la Republica de Guatemala, que da los presupuestos legales para poder iniciar las diligencias voluntarias de titulación supletoria y los artículos 620, del Código Civil, que establece los requisitos para la Usucapión, ya que mi posesión está basada en justo título, conforme a la Escritura Pública numero Trescientos veintiocho, autorizada en el municipio de Zaragoza departamento de Chimaltenango, el veinte de diciembre del año dos mil diecisiete, por el Notario JILMAR ROBERTO PÉREZ GUZMÁN,



- 2 -
- 65-45

AUTO CIVIL
No. 04004-2018-00136 CH of. 4°.
REFERENCIA No. Página 3 de 8



adquirida de buen fe, al ser habida por contrato de compraventa verbal que me hiciera la señora JUANA LUZ ARANA BALAN hace mas de veinte años, de manera continua, publica, y pacifica, mi posesión a la fecha ha sido ininterrumpida, y a la vista publica sin clandestinidad y sin litigio alguno y por el tiempo señalado en la ley, o sea por mas de los diez años que la ley de la materia señala para poder titularlos y siendo que la Usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad y como lo regula también el artículo 642 del mismo cuerpo legal que establece, Quienes pueden adquirir por usucapión, siendo toda persona capaz de adquirir por cualquier otro titulo, caso que encuadra perfectamente en mi persona, al ser Guatemalteco natural y civilmente capaz de conformidad al certificado de mi nacimiento que acompañe en mi escrito de solicitud inicial. B) En cuanto a los agravios señalados también vale la pena señalar que el criterio recientemente adoptado por la honorable juez del Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango, carece de sustento legal, pues añade que a su criterio, mi justo titulo no es suficiente para iniciar las presentes diligencias por ser una declaración jurada, y digo reciente criterio, porque según mi abogado Director y Procurador, siempre se le ha dado valor probatorio y justo titulo a las declaraciones juradas, pues en nuestro medio y en el área rural siempre se han realizado negocios jurídicos por contrato en forma verbal, los cuales se perfeccionan posteriormente en una Declaración jurada, lo cual es aceptado por nuestro ordenamiento legal según lo establece el artículo 1574 del Código Civil, específicamente en su numeral 4°. Verbalmente; y siendo aceptado por ese honorable Juzgado hasta principios de este año dos mil dieciocho, en donde



a partir de enero fueron rechazadas las solicitudes de Titulación Supletoria cuyo justo título fue una Escritura Pública de Declaración Jurada; con el único argumento: "a criterio de la Juzgadora el documento acompañado al escrito inicial (declaración Jurada) no es título justificativo suficiente para acreditar los derechos de posesión, por lo que resulta improcedente la admisión de las diligencias de titulación supletoria, criterio personal, que respeto pero que no comparto pues no sustenta ninguna ley, artículo, reglamento o acuerdo para poder rechazar mi solicitud inicial; sin tomar en cuenta mi justo título, así como la forma en que adquirí los derechos de posesión del referido inmueble. C) Habría que establecer cuales fueron los motivos, las razones o las circunstancias que motivaron el cambio de criterio repentino por parte de la Juzgadora para no darle valor suficiente a los justos títulos en que amparan sus derechos posesorios los interesados de las Diligencias de titulación Supletoria, además de establecer en que ley, ampara su razonamiento para rechazarlos, pues anteriormente eran admitidos para su trámite, y bastaría con preguntar o consultar con los Abogados que litigan en dicha judicatura, acerca del criterio reciente que se ha adoptado por parte del juzgado A Quo, e incluso verificar expedientes de titulaciones supletorias que se han promovido y fenecido anteriormente dentro de ese Juzgado respecto a los justos títulos que amparan los derechos de posesión, pues considero que no solo mi persona ha sido perjudicada con dicho criterio jurisdiccional, para también determinar la novedad del criterio jurisdiccional adoptado recientemente. D) Por último valdría la pena determinar cuál es la vía o el procedimiento legal a seguir por parte de las personas que como yo no tenemos una, compra venta,



donación, transacción, cesión de derechos, u otro contrato para legitimar nuestra posesión de los inmuebles que deseamos o pretendemos titular supletoriamente, si en nuestro medio todavía se hacen contratos de manera verbal de los cuales se plasman en una declaración jurada los que al ser rechazados, no existe otra forma legal para acreditar nuestra posesión. Por esta razón acudí procesalmente a esta instancia para enderezar el curso legal de las presentes diligencias, SOLICITANDO sea declarada con lugar, la apelación interpuesta por mi persona y como consecuencia, ordenar al Juzgado de Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango, que por competencia conoce en primera instancia, resolver admitiendo para su trámite las Diligencias Voluntarias de Titulación supletoria promovidas por mi persona. "-----

CONSIDERANDO:

-II-

En cumplimiento a lo ordenado por la Honorable Corte Suprema de Justicia según sentencia de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil dieciséis, dictada dentro del EXPEDIENTE DE AMPARO NÚMERO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO GUIÓN DOS MIL CATORCE, en la que al resolver DECLARA: "(1) OTORGA la acción constitucional de amparo interpuesta por el señor MIGUEL ÁNGEL CÁRDENAS ARANA, contra la SALA REGIONAL MIXTA DE LA CORTE DE APELACIONES DE LA ANTIGUA GUATEMALA, en consecuencia: a) deja en suspenso la resolución del catorce de noviembre de dos mil dieciocho, proferida por la Sala denunciada dentro del expediente número cero cuatro mil cuatro guión dos mil dieciocho guión cero cero ciento treinta y seis (04004-2018-00136);



b) restituye al postulante en la situación jurídica afectada; c) Ordena a la autoridad impugnada resolver conforme a derecho, la ley y lo aquí considerado, respetando los derechos y garantías del amparista, bajo apercibimiento de imponer multa de quinientos quetzales a cada uno de los Magistrados en caso de no acatar lo resuelto dentro del plazo de cinco días de haber recibido la ejecutoria respectiva, sin perjuicio de las responsabilidades legales en que pudieran incurrir. II) No hay condena en costas a la autoridad impugnada por lo antes considerado. (...)" Por lo que esta Sala en el plazo indicado y a lo ordenado por la Superioridad, procede a efectuar el análisis correspondiente. -----

CONSIDERANDO:

-III-

El Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, el cual establece: "El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos". En el presente caso, luego del análisis del auto apelado, agravios expuestos y las constancias procesales, se establece: Que le asiste el derecho que reclama el apelante, pues se estima que el escrito y justo título adjunto a su demanda consistente en escritura publica trescientos veintiocho, suscrita ante los oficios del Notario Jilmar Roberto Pérez Guzmán, en el municipio de Zaragoza del departamento de Chimaltenango con fecha veinte de



diciembre de dos mil diecisiete, llenan los requerimientos indispensables para su presentación, no siendo suficientes los argumentos esgrimidos por la juzgadora de primera instancia para que se rechace la solicitud que del interponente plantea, siendo esta Sala del criterio que las afirmaciones del solicitante en cuanto a la posesión del inmueble cuya titulación supletoria pretende, podrá establecerse en las diligencias propias del trámite, pues como la ley de la materia también prevé en su artículo 5 literal c) que el titular se señale concretamente los nombres y apellidos de quien adquirió la posesión, así como la fecha y modo como la adquirió y que acompañe los documentos que la justifiquen de haberlos, o sea que no es requisito indispensable su existencia, por lo que se considera que el justo título que se adjunta, es suficiente para dar trámite a su solicitud. Por lo anterior la resolución apelada debe revocarse con los efectos correspondientes. - - - -

DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES:

Artículos citados y; 12, 39, 203, 204 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 445, 464, 612, 623, 628, 629, del Código Civil; 25, 26, 27, 61, 62, 66, 67, 79, 118, 126, 127, 197, 198, 96, 106, 107, 111, 112, 113, 114, 116, 123, 127, 128, 130 142, 172, 173, 176, 177, 196, 197, 198, 572, 573, 574, 602, 603, 606, 609, 610 del Código Procesal Civil y Mercantil; 16, 88, 141, 142, 143, 148 de la Ley del Organismo Judicial. - - -

P O R T A N T O:

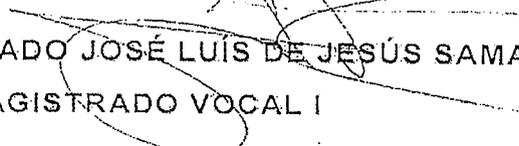
Esta Sala, con base en lo considerado y leyes citadas, al resolver **DECLARA:** 1) **PROCEDENTE** el recurso de apelación interpuesto por **MIGUEL ANGEL CARDENAS ARANA**, contra la resolución de fecha **QUINCE DE AGOSTO DE DOS MIL DIECIOCHO**, dictada por el Juzgado de

SECCIÓN DE REPRODUCCIÓN DE ORGANISMO JUDICIAL

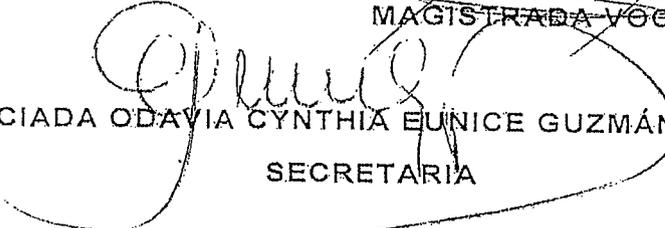


Primera Instancia Civil y Económico Coactivo del departamento de Chimaltenango. consecuentemente; II) REVOCA la resolución apelada y ordena a la Juez de los autos dar el trámite correspondiente a la demanda instaurada. III) Notifíquese y con certificación de lo resuelto, vuelvan los expedientes al lugar de su origen. -----


LICENCIADA GRETA ANTILVIA MONZÓN ESPINOZA
MAGISTRADA PRESIDENTE


LICENCIADO JOSÉ LUIS DE JESÚS SAMAYOA PALACIOS
MAGISTRADO VOCAL I


LICENCIADA ROSAMARIA DE LEÓN CANO
MAGISTRADA VOCAL II


LICENCIADA ODAVIA CYNTHIA EUNICE GUZMÁN SÁNCHEZ
SECRETARIA



19

DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE TITULACIÓN SUPLETORIA, NÚMERO 04004-2018-00420, Oficial Tercero. (Memorial 04004-2018-03716) - JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL Y ECONOMICO COACTIVO DEL DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO; CHIMALTENANGO, SIETE DE SEPTIEMBRE DE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO.----- A) Agréguese a sus antecedentes el anterior memorial; B) Se tiene a la vista para resolver en definitiva el escrito inicial quedando así; ---- CONSIDERANDO: Que de conformidad con el artículo 61 del Código Procesal Civil Y Mercantil, que enumera los requisitos esenciales que debe contener toda solicitud inicial, y concretamente el numeral sexto del artículo de ley citado, regula que la petición debe hacerse en términos precisos; Por su parte, el artículo 107 regula que el actor deberá acompañar a su demanda los

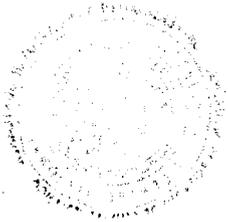
ORGANISMO
JUDICIAL
GUATEMALA, C.A.

documentos en que funde de derecho. En el presente caso, al revisar el contenido tanto del escrito inicial como de la documentación que se acompañó al mismo y de la lectura del escrito que se resuelve, la Juzgadora establece que la documentación acompañada por el solicitante no es justo título suficiente para acreditar la adquisición de los derechos posesorios pues lo que el solicitante acompañó fue declaración jurada y al momento de elaborarse dicha declaración jurada, no se tuvo a la vista el título de posesión de parte del anterior poseedor, por lo que a criterio de la señora Juez, es improcedente la admisión de las Diligencias de Titulación Supletoria y al resolverse así se deberá declarar.-----

CITA DE LEYES: Artículos citados, y; 1, 6, 25, 26, 27, 31, 44, 50, 51, 61, 62, 63, 66 al 79, 106, 107, 109 del Código Procesal Civil Y Mercantil; 1 al 16, 50, 52, 53, 57, 141, 142, 143, 165 de la Ley del Organismo Judicial; artículo 1º., del Decreto Número 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Titulación Supletoria.-----

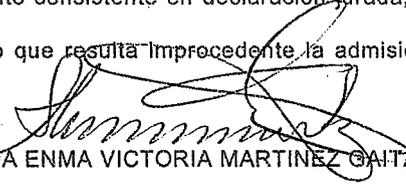
POR TANTO: Este Juzgado con base en lo considerado y leyes citadas, al resolver, DECLARA: 1) En el lugar señalado por el compareciente hágasele saber que se rechaza tanto el escrito que se resuelve así como el escrito inicial por las siguientes razones: a) Porque a criterio de la Juzgadora, el documento acompañado al escrito inicial (declaración jurada) no es título justificativo suficiente para acreditar la adquisición de los derechos de posesión, pues cuando se elaboró la declaración jurada no se tuvo a la vista el documento de adquisición de la posesión de parte del anterior poseedor y con el escrito que se resuelve únicamente

PARA USO DEL ORGANISMO JUDICIAL

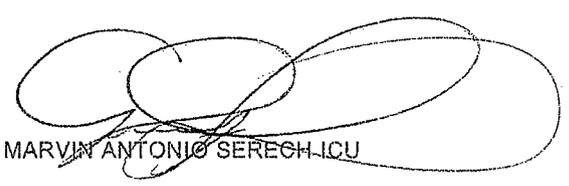


acompañó otro documento consistente en declaración jurada, no cumpliéndose con uno de los previos fijados por la Juzgadora, por lo que resulta improcedente la admisión de las diligencias de Titulación Supletoria; II)

Notifíquese.


LICENCIADA ENMA VICTORIA MARTINEZ GAITAN

JUEZ.


MARVIN ANTONIO SERECH ICU

SECRETARIO.-



BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil**. Tomo I.; Guatemala: Ed. VILE, 2005.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho Procesal Civil**. Tomo II.; Guatemala: Ed. VILE, 2005.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **La tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria en Guatemala**. Guatemala: Ed. F&G Editores, 1999.
- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y Gracias González, José Antonio. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. Guatemala: Ed. FENIX, 2016
- BRAÑAS, Alfoso. **Manual de Derecho Civil**. Guatemala: Ed. Fenix, 1998.
- GARNICA ENRÍQUEZ, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional**. Tomo I.; Guatemala: Ed. Fenix, 2018.
- GARNICA ENRÍQUEZ, Omar Francisco. **La fase privada del examen técnico profesional**. Tomo II.; Guatemala: Ed. FENIX, 2018.
- GONZÁLEZ, Juan Antonio. **Elementos de Derecho Civil**. México: Ed. Trillas, 1985.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción Voluntaria Notarial**. Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2012.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **La Forma Notarial en el Negocio Jurídico**. Guatemala: Ed. INFOCONSULT EDITORES, 2015.

Legislación:

- Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria**. Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, 1977.
- Ley de Titulación Supletoria**. Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, 1979.
- Ley del Registro de Información Catastral**. Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. 2005.

Ley de Garantías Mobiliarias. Decreto 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala, 2007.

Ley de Rectificación de Área de Bien Inmueble. Decreto Ley 125-83. Oscar Humberto Mejía Víctores, 1983.

Código Civil. Decreto Ley 106. Enrique Peralta Azurdia Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

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

