

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Programa de Actualización y Cierre Académico



**Análisis comparativo entre la titulación  
supleoria y la titulación especial**

-Tesis de Licenciatura-

Edgar Arana Escalante

Guatemala, agosto 2013

**Análisis comparativo entre la titulación  
supletoria y la titulación especial**

-Tesis de Licenciatura-

Edgar Arana Escalante

Guatemala, agosto 2013

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Rector	M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Vicerrectora Académica y Secretaria General	M. Sc. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrector Académico	M.A. César Augusto Custodio Cobar

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA**

Decano	M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Coordinador de Exámenes Privados	M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador del Departamento de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Director del Programa de Tesis	Dr. Carlos Interiano
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Asesor de Tesis	Lic. Jaime Trinidad Gaitán Álvarez
Revisor de Tesis	M. Sc. Sonia Zucelly García Morales

## **TRIBUNAL EXAMINADOR**

### **Primera Fase**

Licda. Mariannella Giordano Mazariegos

Lic. Jorge Egberto Canel García

Licda. Flor de María Samayoa Quiñónez

Lic. Manuel Guevara Amézquita

### **Segunda Fase**

Licda. Hilda Marina Girón Pinales

Lic. Herbert Estuardo Valverth Morales

Licda. Mariannella Giordano Mazariegos

Licda. Sandra Lorena Morales Martínez

### **Tercera Fase**

Lic. Victor Manuel Morán Ramírez

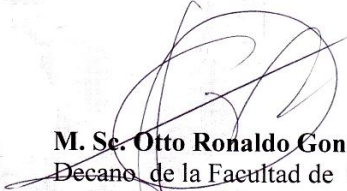
Dr. Jorge Egberto Canel García

Lic. Erick Estuardo Wong Castañeda

Lic. Victor Manuel Morán Ramírez

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dieciocho de enero de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA TITULACIÓN SUPLETORIA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL**, presentado por **EDGAR ARANA ESCALANTE**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **JAIME TRINIDAD GAITÁN ÁLVAREZ**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.

  
**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



**DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **EDGAR ARANA ESCALANTE**

Título de la tesis: **ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA TITULACIÓN SUPLETORIA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL**

El Tutor de Tesis,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 18 de marzo de 2013

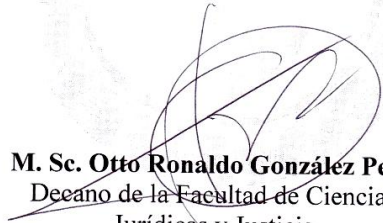
**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

  
**Lic. Jaime Trinidad Gaitán Álvarez**  
Tutor de Tesis



UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, diecinueve de marzo de dos mil trece.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA TITULACIÓN SUPLETORIA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL**, presentado por **EDGAR ARANA ESCALANTE**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico a la Licenciada **SONIA ZUCELLY GARCÍA MORALES DE DÍAZ**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.

  
**M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



**DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **EDGAR ARANA ESCALANTE**

Título de la tesis: **ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA TITULACIÓN SUPLETORIA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL**

El Revisor de Tesis,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 30 de abril de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

**M. Sc. Sonia Zucely García Morales de Díaz**  
Revisor Metodológico de Tesis





**DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS**

Nombre del Estudiante: **EDGAR ARANA ESCALANTE**

Título de la tesis: **ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA TITULACIÓN SUPLETORIA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

**Tercero:** Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

**Cuarto:** Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

**Por tanto,**

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 27 de mayo de 2013

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

**Dr. Carlos Interiano**  
Director del programa de tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



**ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **EDGAR ARANA ESCALANTE**

Título de la tesis: **ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LA TITULACIÓN SUPLETORIA Y LA TITULACIÓN ESPECIAL**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

**Por tanto,**

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 06 de junio de 2013

***"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"***

**Dr. Carlos Interiano**

Director del programa de tesis Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar  
c.c. Archivo



**Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña**  
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

**Nota.** Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

# DEDICATORIA

## A DIOS

Que es la fuente inagotable de sabiduría. Pero por la gracia de Dios soy lo que soy; y su gracia no ha sido en vano para conmigo. 1 corintios 15:10.

A todos los miembros de la Asamblea de Dios: Jesús la Luz del Mundo, su pastor Edvin Barco y esposa. A mis compañeros del grupo musical: “Los de Ayer”

## A MIS PADRES

José Salomé Arana Alveño y Blanca Adilia Escalante Esquivel, porque con sus sabios consejos me forjaron un hombre de bien.

## A MIS HERMANOS

Yolanda, Lesvia Patricia, Floridalma, Rebeca, Neftaly, Anibal, Elizandro, José Miguel, Yomy, Glenda; asimismo, a Perla Elizabeth, Irma y Sara, quienes ya se nos adelantaron.

## A MI ESPOSA

Ana Leticia Colindres Ruano de Arana, por su apoyo y por haberme regalado cinco lindos hijos.

## A MIS HIJOS

Edgar y Dámaris, Mario Alejandro, Izabel Cristina, Edgardo, Diana Esmeralda y a mi recordada hija Ana Gabriela, quien un día partió a ese viaje sin retorno hacia la patria Celestial.

## A MIS PRIMOS

Leonel Arana Jiménez y Francisco Javier Marroquín Soto, a quienes he considerado como mis hermanos; a todos mis primos, sobrinos, cuñados y cuñadas

## A MIS AMIGOS Y SU FAMILIA

Adalí Mazariegos, César Vivas Villanueva, Elmer Gudiel, Misraín Sánchez, Donail López, Gloria Robles, Elsi Martínez, Otoniel Espina Donado, Lic. Roger Leonel Pérez Navarro, Lic. Ricardo Bustamante, Lic. Samuel Colocho, Lic. Hervert Valvert, Lic. Salvador Humberto López Soto, Licda. Martha Castillo, Lic. Jaime Virula, Lic. Vicente Lemus, Lic. Humberto García, a mis compañeros de trabajo de la Escuela La cuesta y mis alumnos de sexto grado, a todos mis compañeros estudiantes de la UPANA, especialmente a Grace, Verónica, Virginia, Eva Ilusión, Fredy, Celia, Ana Ruth, al pastor Carlos Argueta y Miguel Abarca.

# Índice

Resumen	i
Palabras Clave	ii
Introducción	iii
La propiedad	1
Titulación supletoria	8
Titulación especial	37
Similitudes y diferencias entre la titulación supletoria y la titulación especial	51
Ventajas y desventajas entre la titulación supletoria y la titulación especial	57
Conclusiones	62
Referencias	64

## **Resumen**

El análisis comparativo entre la titulación supletoria y la titulación especial, se realizó con el propósito de descubrir a través un estudio somero, todo lo relacionado a la procedencia y la aplicación de dichas titulaciones; asimismo, los pasos o etapas que conlleva cada trámite. Después de ahondar sobre ambas titulaciones, se logró determinar las similitudes y diferencias, de igual manera se identificó las ventajas y desventajas con que cuenta tanto la titulación supletoria como la titulación especial. La procedencia de la titulación supletoria y los pasos del trámite respectivo, se encuentran regulados en la ley de titulación supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República; de igual manera, la procedencia y los pasos del trámite de la titulación especial se encuentran regulados en la ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República.

El Registro de Información Catastral fue creado con el objeto de resolver la problemática de la tenencia de la tierra en Guatemala; para lo cual se le asignó la tarea de la realización del catastro nacional, que consiste en la ubicación de los bienes inmuebles, ubicación de sus propietarios, medición de los terrenos y avalúo de los mismos; sin embargo, dicha institución no ha cumplido a cabalidad el papel que le

fue encomendado. Se determinó también, que entre la titulación supletoria y la titulación especial, existen similitudes y diferencias muy bien marcadas; sin embargo, ambas tienen como propósito proveer a los poseedores de bienes inmuebles, de un documento legal que los acredite como legítimos propietarios. De la interpretación de ambas titulaciones, se descubrió que la titulación especial es el instrumento adecuado, por medio del cual las personas que no poseen un documento legal que los acredite como legítimos propietarios, puedan adquirirlo; ya que es un trámite sencillo que ofrece mayores ventajas y la más evidente es que se diligencia en la vía administrativa ante la municipalidad jurisdiccional donde se encuentra ubicado el bien inmueble que es objeto de titulación.

## **Palabras clave**

Titulación. Supletoria. Especial. Zona. Catastrada.



## **Introducción**

Desde hace muchos años la posesión de la tierra en Guatemala, se ha considerado un problema constante. El gobierno de la República, con el afán de solucionar dicha problemática, se ha visto en la obligación de promover cambios legislativos para cumplir con sus deberes constitucionales de justicia, seguridad, paz, desarrollo integral de la persona y derecho a la propiedad privada; por tal motivo, firmó el acuerdo de paz sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria.

A raíz de dicho acontecimiento, en el año dos mil cinco entró en vigencia la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala. Dicha ley regula lo relacionado al Catastro Nacional, cuyo objeto es recopilar información confiable sobre la situación real de la tenencia de la tierra; en dicha normativa también se plasma un procedimiento administrativo sencillo, para adquirir la propiedad de bienes inmuebles, denominado titulación especial.

El objeto del presente trabajo, es dar a conocer los preceptos establecidos en la ley antes mencionada, la cual establece la procedencia y el trámite de la titulación especial; también, se da a conocer el contenido del Decreto número 49-79 del Congreso de la República, ley de titulación supletoria que contempla la procedencia y

el trámite de la titulación supletoria; luego, establecer similitudes, diferencias, ventajas y desventajas de cada uno de los trámites.

Por último, se realiza un estudio comparativo entre las titulaciones mencionadas anteriormente, con lo cual se pretende dar publicidad a la titulación especial, para que la población en general que tiene problemas en cuanto al registro de sus bienes inmuebles, puedan adquirir los documentos que los acrediten como legítimos propietarios.

Para la elaboración del presente trabajo se utilizó lectura, extracción y comentarios de la bibliografía de los autores consultados.

## **La propiedad**

La propiedad es el derecho que tiene una persona de disponer de una cosa, para disfrutar de ella, hacer suyos sus frutos y gozar de dicha cosa en todo lo que la ley le permita; teniendo en cuenta como principio fundamental el respeto hacia las otras personas.

El Artículo 39 de la constitución política de la República de Guatemala establece

Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollonacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

En relación a la propiedad es importante mencionar que la ley suprema que rige a Guatemala, indica que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley; de esta manera se entiende que al proteger el derecho a la propiedad, se logra al mismo tiempo el bien común, consistente en el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Puig dice que el dominio es “aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan.” (1996: 47)

En la definición anterior el autor interpreta el dominio como sinónimo de propiedad e involucra en su explicación de manera abstracta, características muy importantes de la propiedad como lo son: un derecho absoluto, un derecho exclusivo y un derecho perpetuo.

### Brañas manifiesta

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándole en su totalidad. Así, un autor conceptúa la propiedad como el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente universal. (Brañas, 1998: 295)

En el enunciado anterior, el autor está plasmando un concepto de propiedad de Puig, quien define a la propiedad como el derecho de pertenencia que una persona tiene sobre una cosa.

El Artículo 464 del Código Civil indica “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

El artículo antes mencionado hace alusión específicamente al dominio del bien inmueble, en lo referente al uso, goce y disposición de la cosa; a no ser perturbado en ella y defenderla por los medios legales; al derecho de reivindicarla de cualquier detentador y al derecho de accesión que consiste en la facultad que tiene el propietario de hacer suyo todo lo que se una a su propiedad por cualquier medio. Los bienes inmuebles por naturaleza, son todas aquellas cosas, que no son susceptibles de ser trasportadas o trasladadas de un lugar a otro. El inmueble por antonomasia es la tierra y todo lo que a ella se junta o adhiere.

### **Quienes pueden adquirir la propiedad**

La propiedad puede ser adquirida únicamente por las personas que tienen capacidad para contratar. Específicamente la capacidad para contratar es la capacidad de ejercicio y la misma se adquiere con la mayoría de edad.

## Brañas al respecto expone

Capacidad de ejercicio. Se la denomina, también, capacidad de obrar, o de hecho. Consiste, según Espín, es la aptitud para ejercitar derechos. Coviello complementa el concepto afirmando que la capacidad de obrar consiste en la capacidad de adquirir y ejercitar por sí los derechos y en asumir por sí obligaciones. Villegas dice que la capacidad de ejercicio supone la posibilidad jurídica en el sujeto de hacer valer directamente sus derechos, de celebrar en nombre propio actos jurídicos, de contraer y cumplir sus obligaciones y de ejercitar las acciones conducentes ante los tribunales. Castán, por su parte, afirma que es la aptitud para el ejercicio de los derechos y para concluir actos jurídicos. Puig, escribe que la capacidad de obrar se integra por la aptitud de realizar actos con eficacia jurídica. (Brañas, 1998: 32)

De las opiniones expuestas con anterioridad, se infiere que los cinco tratadistas coinciden que la capacidad de ejercicio, es la capacidad de adquirir derechos y entre estos derechos está el de celebrar en nombre propio actos jurídicos, como el caso que nos ocupa el derecho de adquirir la propiedad.

## El Código Civil en su Artículo 8, revela

Capacidad. La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que hay cumplido diez y ocho años. Los menores que han cumplido catorce años son capaces para algunos actos determinados por la ley.

Del artículo anterior se deduce que la capacidad de ejercicio se obtiene a los diez y ocho años de edad y por ende una vez llegada esa edad, la persona tiene el derecho de adquirir la propiedad.

### **Formas de adquirir la propiedad**

Existen modos o formas para adquirir la propiedad, dichas formas están plasmadas en el ordenamiento jurídico y en la doctrina. El ordenamiento jurídico en el cual se encuentran las formas de adquirir la propiedad es el Decreto 106, Código Civil.

Puig expresa “Se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto.” (1996: 149)

El autor en esta definición manifiesta algo muy importante, como lo son los hechos jurídicos; pero, lo más importante es que le otorga a la ley la función de reconocer a dichos hechos jurídicos, como los responsables del surgimiento del dominio, que para él es sinónimo de propiedad.

Puig, respecto a los modos de adquirir la propiedad, plantea “Es reconocida y seguida en el derecho moderno la distinción de los modos de adquirir la propiedad en originarios y derivativos.” (1996: 150)

El tratadista español en el párrafo anterior clasifica en dos modos los la adquisición de la propiedad: en originarios y derivativos.

### Para Puig

La adquisición originaria supone una adquisición *ex novo*, y los intérpretes distinguieron según que fuese *simpliciter* \_\_\_\_ es decir referente a cosas que nunca tuvieron dueño, como la ocupación de *res nullius* \_\_\_\_ *secundum quid*, por cuya virtud se adquieren las cosas en virtud de otras que nos pertenecen como la accesión en sus especies de natural, industrial y mixta.

La adquisición derivativa es aquella, como hemos dicho, que se produce por transmisión de un derecho anterior. Es necesario, pues, para que se produzca, que exista un derecho anterior articulado en una determinada persona y luego, que esta misma transmita su derecho al adquirente. (1996: 150)

El autor en su exposición anterior establece que los modos originarios de adquirir la propiedad son todos aquellos hechos jurídicos en los cuales el poseedor no recibe derechos de ninguna persona ya sea porque tal derecho no existía o porque la ley le otorga el beneficio al nuevo adquirente; asimismo, se interpreta que los modos derivativos para adquirir la propiedad son aquellos hechos jurídicos por medio de



los cuales al poseedor de un bien, se le transmite un derecho de propiedad ya existente.

Brañas declara “El Código Civil no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad. Simplemente, se limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido. Por ello, a continuación se hace una exposición enumerativa.” (1998: 311)

Al analizar el párrafo anterior, se determina de manera clara que el autor se refiere a una enumeración, de las formas de adquirir la propiedad, que el Código Civil guatemalteco establece, y que se mencionan a continuación: La ocupación, la prescripción adquisitiva, la accesión con sus casos especiales que son la avulsión y el aluvión. Pero, para el tema central del presente trabajo, únicamente se toma para su estudio la prescripción adquisitiva.

Según Brañas “La prescripción adquisitiva también llamada usucapión, (del latín *usucapio*), es un modo de adquirir el dominio (propiedad) y ciertos derechos reales, en virtud de la posesión ejercitada durante el tiempo que la ley señale.” (1998: 313)

Al analizar lo que expone el autor en mención, se deduce que tiene que existir la posesión por un período de diez años y como consecuencia de la posesión se da la forma de adquirir la propiedad llamada prescripción adquisitiva o usucapión, la cual se menciona mas ampliamente en el desarrollo del presente trabajo.

## **Titulación supletoria**

La titulación supletoria es el instrumento legal por medio del cual se transforma un derecho de posesión, en una institución de derecho como es la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la protección del ordenamiento jurídico. La titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes que han tenido únicamente en posesión. Esta figura se denomina usucapión.

Para Ossorio, la titulación “Es la serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o de un derecho.” (2001: 975)

En atención al precepto jurídico-doctrinario que establece que: la prueba de la propiedad de un bien lo constituye la inscripción que del mismo se hace en el registro respectivo, cualquier otra inscripción o

documentación reconocen posesión pero no propiedad; con lo que la titulación como proceso es precisamente documentar la posesión de un bien hasta lograr el reconocimiento del dominio, teniendo como corolario el reconocimiento taxativo de la propiedad como se establece legalmente.

Cabanellas estipula, La titulación “Es la serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o un derecho. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales.” (2001: 385)

Es importante mencionar que el referido autor, al referirse a la titulación: hace énfasis a que la resolución de una autoridad, es un documento que permite la oportunidad de registrar la propiedad.

Ossorio señala “Supletorio es lo que complementa o remplaza.” (2001: 951)

Dada la formación e información doctrinaria, e incluso lo preceptuado por las leyes mismas, el carácter de supletoriedad se le otorga a aquella norma o procedimiento que actúa en complemento o a falta de una ley, norma o procedimiento expresamente establecido por un ordenamiento

específico. Como complemento calificativo de la titulación, hace referencia a una forma complementaria de obtener el reconocimiento de la propiedad de una cosa que se posee, cuando dicha propiedad no se ha adquirido por los medios ordinarios de transmisión de la misma, entre los que se menciona: la compraventa, la donación y la permuta.

Cabanellas dice “Supletorio es lo que remedia una falta. Complementario.” (2001: 375)

Al referirse a supletorio debe entenderse que a falta de un instrumento público que permita probar la propiedad, el título supletorio complementa remediando la falta de ese documento.

### **Procedencia de la titulación supletoria**

La procedencia del trámite de las diligencias voluntarias de titulación supletoria se refiere a la adecuación del trámite; es decir, al acertado discernimiento de su aplicación a los casos que la ley determina. De esta cuenta la a titulación supletoria es aplicable en los siguientes casos

-A cualquier bien inmueble que no esté inscrito en el Registro General de la propiedad.

Según el Artículo 1 de la ley de Titulación supletoria, “El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el juez de Primera Instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble.”

El referido artículo establece que quien posea un bien inmueble y no cuente con su respectivo título, debe acudir ante el juez de primera instancia jurisdiccional para probar su derecho de posesión y lograr así su inscripción.

Ossorio afirma

El Registro de la Propiedad es la institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario. Se inscriben asimismo en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble. (2001: 855)

En lo referente al presente título, el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles identificables. En el mencionado registro deberán también ser registrados los actos que contengan

resoluciones judiciales (auto dictado en proceso de titulación supletoria) dicho de otra manera será registrada la posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.

-Que el bien inmueble no se encuentre ubicado dentro de una zona catastrada

El Artículo 23, inciso ee) de la ley del Registro de Información Catastral establece, zona catastrada “Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del catastro ha concluido por declaración oficial, y cuyos datos obtenidos se han incorporado para su mantenimiento registro-catastral, al RIC.”

Se entiende por zona catastrada a la parte del territorio nacional donde se ha concluido el proceso; es decir, se han ubicado ya en la zona todos los inmuebles; se ha determinado quienes los poseen, sus respectivas medidas y se les ha practicado un avalúo.

-Que el bien inmueble no se encuentre ubicado dentro de una zona declarada en proceso catastral.

El Artículo 23 en su inciso ff), de la Ley del Registro de Información Catastral, indica Zona en proceso catastral “es la parte del territorio nacional determinada y declarada así por el órgano competente, donde se desarrollan actividades para el establecimiento catastral.”

Una zona en proceso catastral, en todo caso, es la parte del territorio nacional en donde aún no se ha aplicado el proceso a todos los bienes inmuebles existentes en dicho territorio. El proceso catastral pretende: Dar una base para el planeamiento urbano y rural; calcular el monto de las contribuciones como el impuesto único sobre inmuebles y Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras (medidas y colindancias), que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

-Que se haya poseído legítimamente

El Artículo 623 del Código Civil revela “la buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.”

La legitimidad requiere para su reconocimiento de tres criterios fundamentales: la validez, la justicia y la eficacia. La validez se refiere

a un acto u opinión emitida por un órgano competente o bien que este acto u opinión no sean contrarios a la ley. La justicia hace referencia al cumplimiento y observancia de los fines o conductas que la sociedad considera como buenos o aceptables. La eficacia se refiere a que conlleve necesariamente al cumplimiento de un objetivo válido y justo. La coincidencia de lo justo, válido y eficaz de una norma jurídica o de un acto, es la medida de su legitimidad.

-Que su posesión esté fundada en justo título

Según Puig “La posesión, pues, en su aceptación estricta y propia, es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho.” (1976: 349)

La posesión hace referencia a cuestiones de hecho mas no de derecho en la que la persona detenta un bien y disfruta del mismo, pero no puede ejercer los derechos que la propiedad plena le otorgaría. No obstante la protección jurídica y el reconocimiento que de dicha figura hace la legislación, otorga un derecho preliminar de preferencia al poseedor para que, comprobando la buena fe, el justo título y la constancia en la posesión le otorguen oportunamente el dominio y luego el reconocimiento de la propiedad.



## Para Ossorio

Justo título es el acto en virtud del cual una cosa entra legítimamente en el patrimonio de una persona y constituye una causa de adquisición reconocida por la ley. El concepto tiene especial importancia jurídica en materia de prescripción adquisitiva, ya que la posesión de un inmueble, durante un tiempo determinado, concede al poseedor la propiedad de aquel bien, siempre que haya mediado buena fe y cuente con Justo título. Ni la buena fe ni el justo título son necesarios para la prescripción adquisitiva treintaenal. En la legislación argentina la prescripción sin buena fe ni justo título se opera a los 20 años. (2001: 553)

No obstante ser considerado para los efectos de la propiedad exigir el justo título de un bien poseído como un hecho controvertido, puesto que en este caso el justo título de la propiedad sería la certificación de su inscripción en el registro respectivo, lo del justo título en este caso en particular hace referencia (probablemente) a la declaración bajo juramento de que se cumplen con los otros requisitos para usucapir, atendiendo a que el vocablo usucapión deriva de los vocablos latinos *usus* y *capere* que significan adquirir por el uso.

Cabanellas manifiesta “Justo título es el fundamento que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho, como también el documento que acredita el acto de la adquisición.” (2001: 223)

El justo título, es el documento que acredita la posesión, el que se utiliza con mayor frecuencia es el contrato de compraventa, puede agregarse también la permuta, la donación, el aporte en sociedad, las ventas judiciales, pago por entrega de bienes, la partición entre herederos y el legado. Es importante recordar que todos los documentos anteriores no están registrados en el Registro General de la propiedad. La buena fe es la creencia que poseedor es el titular legítimo del derecho; ya que el justo título es plena prueba de dicha buena fe. El justo título presume la buena fe; como consecuencia, se deduce que el bien inmueble se ha poseído legítimamente.

-Que la posesión haya sido adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, a nombre propio, por un período no menor de diez años.

El Artículo 620 del Código Civil indica “Para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado por la ley.”

En cuanto a la posesión continua se refiere a que habite o coseche el bien inmueble de una manera periódica e ininterrumpidamente. La

posesión pública, significa que ésta haya sido conocida por el propietario o poseedor anterior, quienes son los únicos que tienen derecho a oponerse a ella. La posesión pacífica se refiere a que esta es adquirida o mantenida por todo el tiempo de la prescripción sin que haya mediado fuerza o violencia. El tiempo señalado por la ley son diez años.

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

La buena fe como principio general del derecho consiste en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad e incluso la rectitud de una conducta. Por extensión puede interpretarse como la firme creencia o convicción de que con un acto u opinión no se lesiona a ninguna persona, derecho o institución.

El Artículo 1 de la Ley de Titulación Supletoria, en su segundo párrafo expone “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 artículo anterior se especifica el tiempo de diez años como requisito para que la persona tenga derecho a los trámites de jurisdicción voluntaria de titulación supletoria; además menciona nuevamente los requisitos señalados en el artículo 620 del Código Civil.

### **Trámite de la titulación supletoria**

El trámite de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, está conformado por catorce pasos, cuyo procedimiento se encuentra regulado en el Decreto número 49-79 del congreso de la República, ley de Titulación Supletoria.

Según el Artículo 634 del Código Civil, “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad.”

La ley a que hace referencia esta norma es la Ley de Titulación Supletoria, contenida en el Decreto 49-79 del Congreso de la República.

Los pasos o etapas del trámite de la Titulación Supletoria, son los siguientes

-Solicitud

El Artículo 1 de la ley de Titulación Supletoria en su primer párrafo preceptúa, “El poseedor de bienes inmuebles, que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el Juez de Primera Instancia Jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble.”

Los presupuestos a que hace referencia el párrafo anterior son de fácil comprensión. Inicialmente hace referencia al poseedor de bienes inmuebles, con lo que se sienta el elemento diferenciador, que quien está en poder del bien inmueble sólo lo posee, pero no puede arrogarse vínculo alguno de propiedad plena con el mismo. La determinación que carece de título inscribible complementa el hecho de que, el sujeto no tiene la propiedad; luego, por cuestiones de competencia, se regula

que la solicitud de diligencias voluntarias de titulación supletoria, se presenta por escrito, ante un juez de primera instancia del Ramo Civil.

El Artículo 61 del Código Procesal Civil y mercantil, manifiesta

La primera solicitud que se presente a los Tribunales de Justicia contendrá lo siguiente:

- 1º.Designación del Juez o Tribunal a quien se dirija
- 2º.Nombres y apellidos completos del solicitante o de la persona que lo represente, su edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones.
- 3º.Relación de los hechos a que se refiere la petición
- 4º.Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando las leyes respectivas.
- 5º.Nombres, apellidos y residencia de las personas de quienes se reclama un derecho; si se ignorare la residencia se hará constar
- 6º.La petición en términos precisos
- 7º.Lugar y fecha
- 8º.Firmas del solicitante y del abogado colegiado que lo patrocina, así como el sello de éste. Si el solicitante no sabe o no puede firmar, lo hará por él otra persona o el abogado que lo auxilie.

En la norma antes mencionada, se detallan los requisitos indispensables que debe llevar la primera solicitud que se presente ante un órgano jurisdiccional.

El Artículo 5 de la ley de Titulación Supletoria expresa

Además de los requisitos señalados en el artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación

Supletoria deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:

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

En el Artículo anterior, se regulan algunos requisitos muy importantes, los cuales deben adicionarse a la primera solicitud de diligencias voluntarias de titulación supletoria, con el propósito de identificar el bien inmueble que es objeto de titulación.

El Artículo 6 de la ley de Titulación supletoria preceptúa, “La primera solicitud de diligencias de titulación supletoria deberá ser firmada por el interesado; los memoriales subsiguientes podrán ser firmados por el

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

En el enunciado anterior se establece claramente que la persona solicitante obligadamente debe firmar la primera solicitud.

De los preceptos legales citados anteriormente, se deducen los requisitos que debe llenar la primera solicitud y son los siguientes

-Designación del Juez o tribunal a quien se dirija

Sin este requisito la solicitud será rechazada de plano, debe ser dirigida y presentada ante juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del domicilio donde se encuentra situado el inmueble

-Nombres y apellidos completos del solicitante, su edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones

-Declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos

Descripción del inmueble indicando nombre y dirección si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, su condición de rústico o urbano, que lo haga perfectamente identificable



- Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales, servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable
- Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo han existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que no está inscrito en el Registro General de la Propiedad
- Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo
- Proposición de un experto medidor que puede ser empírico o profesional colegiado
- Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble
- Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando leyes respectivas
- Petición en términos precisos
- Lugar y fecha
- Firma del solicitante, legalizada por notario, o en su defecto se deberá ratificar la solicitud

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

-Resolución

El Artículo 141 en su inciso a) de La Ley del Organismo Judicial manifiesta “Las resoluciones judiciales son: a) Decretos, que son determinaciones de trámite.”

Presentada la solicitud, el órgano jurisdiccional que conoce de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, dictará un decreto a mas tardar el día siguiente de recibida la solicitud, de conformidad con lo que establece el artículo anterior; en dicho decreto se admitirá o rechazará la solicitud. Si fuere rechazada la solicitud de diligencias voluntarias de titulación supletoria, el solicitante podrá interponer el recurso de Apelación; Si se acepta la solicitud, en dicha resolución se ordenarán las diligencias necesarias para la culminación del trámite de titulación supletoria, que son exactamente todos los demás pasos que se mencionan a continuación.

## -Notificación

El Artículo 66 del Código Procesal Civil, indica

Toda resolución debe hacerse saber a las partes en la forma legal y sin ello no quedan obligadas ni se les puede afectar en sus derechos. También se notificará a las otras personas a quienes la resolución se refiera

Las notificaciones se harán, según el caso

1º. Personalmente.

2º. Por los estrados del Tribunal

3º. Por el libro de copias

4º. por el Boletín Judicial.

Emitida la primera resolución de trámite en la cual se acepte o deniegue la solicitud, se hará del conocimiento del interesado, a través de Notificación Personal, en la que se hará constar el día, la hora y lugar que fue realizada, debiendo ir firmada por el notificado o en su negativa, el notificador dará fe de ello. Las notificaciones son los actos del órgano jurisdiccional destinado a comunicar a las partes o alguna persona que tenga que intervenir en el proceso, una resolución del tribunal o una diligencia de ordenación. De esta manera se garantiza el derecho de defensa. Este no es un acto independiente ya que es derivado de otro acto procesal y destinado a provocar otro.

## -Publicación de edictos

El Artículo 7 inciso a) de la ley de Titulación Supletoria, expresa

Estando la solicitud conforme a derecho, el juez mandará

a) Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos)

En el enunciado anterior se determina la publicación de edictos en el Diario Oficial por tres veces durante un mes; también establece que debe citarse a los colindantes y personas interesadas en el inmueble. Dichos edictos deben contener los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble. La publicación de edictos es para dar publicidad al trámite de diligencias voluntarias de titulación supletoria y de esta manera las personas que tengan interés en oponerse, tengan la oportunidad de manifestarse

## -Fijación de edictos

El Artículo 7, inciso b) del Decreto 49-79 del Congreso de la República, estipula, “Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días.”

El estatuto antes citado, establece que El juez mandará que se fijen edictos con igual contenido en el tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, durante treinta días. La fijación de edictos en el tribunal y en la municipalidad, tiene como objeto darle publicidad a las diligencias voluntarias de titulación supletoria.

#### -Declaración testimonial

El Artículo 7, inciso c) de la referida ley declara “Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación del Ministerio Público.”

La normativa anterior establece que con citación de la procuraduría General de la Nación, el juez recibirá la información testimonial de los testigos propuestos en la solicitud. Los testigos deben ser vecinos de la persona interesada en la titulación supletoria, también deben ser propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del bien a titular, además debe exponer la verdad en cuanto supiere y le fuere preguntado sobre las diligencias y no debe ocultar hechos, circunstancias o elementos sobre las mismas.

## -Informe municipal

El Artículo 7, inciso d, de la Ley de Titulación Supletoria, plantea

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

En la disposición anterior se fija el término de quince días para que la municipalidad rinda el informe.

El Artículo 8 de la Ley de Titulación Supletoria, indica

El informe de la municipalidad en que se encuentre situado el inmueble que se pretende titular deberá contener lo siguiente

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

Este informe no causará honorarios, lo firmarán el Alcalde o vicealcalde Municipal en su caso, y el Secretario de la respectiva municipalidad. Deberá ser enviado al Juez de Primera Instancia que lo haya requerido, dentro del término establecido en el artículo anterior, sancionándose la demora

injustificada con multa de diez a veinticinco quetzales, de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal.

En la regulación antes mencionada se describen los requisitos que debe contener el mencionado informe: existencia real del inmueble y su identificación precisa y detalladamente; así mismo se detallará cualquier otra circunstancia relevante relacionada con el bien inmueble.

-Oposición

El Artículo 9 de la Ley de Titulación supletoria, revela

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

La disposición legal antes mencionada, indica que la persona afectada por las diligencias voluntarias de titulación supletoria podrá manifestar su oposición ante el tribunal competente.

En dicho caso, serán suspendidas las diligencias y las partes dispondrán de un término de treinta días para que resuelvan sus

controversias en la vía ordinaria. Podrá continuar el trámite, siempre y cuando la resolución favorezca a la parte interesada en la Titulación supletoria.

-Audiencia a la Procuraduría General de la Nación

El Artículo 10 de la antes referida ley, manifiesta

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

Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días a la Procuraduría Nacional de la Nación, para que se pronuncie.

-Auto

El Artículo 11, incisos a), b) y c) de la Ley de Titulación Supletoria, indica

El auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señala la Ley del Organismo Judicial para las resoluciones judiciales, y además expresará

- a) Nombres y apellidos de la persona solicitante;
- b) La identificación completa del inmueble cuya titulación supletoria se solicita, su extensión, colindancias, nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, si fuere pertinente;



fecha y modo de la adquisición, valor real en que fue estimado el inmueble y cuanto dato sea necesario para una plena identificación del bien;

c) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias.

La normativa anterior establece los requisitos que debe llenar la resolución que el juez dictará, en la que apruebe o impruebe la titulación supletoria; esta resolución es un auto aprobatorio de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, la cual es apelable. En esta resolución se ordena se extienda certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible al Registro General de la propiedad quien procederá a inscribir la finca.

#### -Certificación

El Artículo 11, inciso d), expone

Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se de aviso a las oficinas de Rentas Internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para la apertura de la matrícula correspondiente y el pago de impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. La certificación se extenderá en el papel sellado correspondiente al valor del inmueble y a la misma se acompañará el plano respectivo.

Si se aprueban las diligencias voluntarias de titulación supletoria, el poseedor debe solicitar certificación del auto aprobatorio, el cual le

sirve de título inscribible y junto con el plano respectivo se debe presentar al Registro General de la Propiedad para su inscripción.

-Avisos

Cuando se haya registrado el auto aprobatorio considerado como título supletorio, se dará aviso de la inscripción a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles y a la municipalidad de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien inmueble titulado.

-Recursos

Según la etapa en la que se encuentre el trámite de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se puede interponer el Recurso de Apelación, el recurso de Revisión o el Recurso de Nulidad.

El Artículo 12 de la ley de Titulación Supletoria, establece “Contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación interpuesto por quienes intervienen legalmente.”

Según el mandato legal anterior, el Recurso de Apelación se interpone en contra de las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de

titulación supletoria; así como también, en contra de las resoluciones que aprueben o denieguen el otorgamiento del título supletorio.

El Artículo 14 de la ley de Titulación Supletoria, declara

Mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o del Ministerio Público.

La revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes y tendrá por objeto comprobar si en la tramitación de las diligencias de Titulación supletoria, se cumplieron los requisitos establecidos por la ley.

La disposición mencionada anteriormente indica el plazo durante el cual puede plantearse el recurso de Revisión. Se interpone fuera del proceso de diligencias voluntarias de titulación supletoria; ya que se utiliza el procedimiento de los incidentes, el cual se podrá plantear mientras no hayan transcurrido diez años, contados desde la fecha de la inscripción del título supletorio en el Registro de la Propiedad, con el objeto de comprobar si en las diligencias de titulación supletoria, se cumplió con los requisitos establecidos por la ley.

El Artículo 15 de la ley de Titulación Supletoria, plantea

La acción de nulidad de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la titulación Supletoria de

determinados bienes o en las cuales se haya violado la ley, podrá ejercitarse tanto por el Ministerio Público como por cualquier interesado.

El Ministerio Público deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se le presente, sin que sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso.

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

En el Artículo mencionado con antelación, se establece que la nulidad, se interpone en contra de las diligencias de titulación supletoria en que se haya infringido lo establecido en las leyes, que prohíben la titulación supletoria de determinados bienes o en las cuales haya habido violación de la ley.

-Prescripción Positiva o Usucapión

Ossorio manifiesta

La usucapión es el modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarlo su anterior legítimo dueño. Tal noción debe completarse con la actitud activa, si se admite la redundancia, del que prescribe, que ha de poseer durante el lapso pertinente con ánimo de dueño y sin interrupción. (2001: 1003)

La prescripción adquisitiva compete a aquella persona que mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley ha poseído un bien inmueble, se ejerce con el fin de que se declare

que se ha consumado y que ha adquirido por prescripción la propiedad del inmueble reclamado. El fundamento de la usucapión, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derechos. Es importante mencionar que para que se haga efectiva la usucapión; tiene que darse la posesión del bien inmueble por el transcurso de diez años. La posesión es una figura jurídica que se encuentra estrechamente relacionada con el derecho de propiedad.

Cabanellas expone “La usucapión viene del latín *usucapiu*, de *usus*, uso o posesión y *capere*, tomar o adquirir; la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño.” (2001: 397)

Para devenir dueño por usucapión de una cosa se requiere poseerla siempre en concepto de dueño, de forma continuada, de manera pacífica, sin que haya sido reclamada por nadie y durante el tiempo que fije la ley; que en el caso de la legislación guatemalteca, dicho tiempo ha de ser de diez años, pudiéndose agregar a este tiempo el de los anteriores poseedores.

Puig expresa “La Prescripción adquisitiva o usucapión es, pues, el modo de adquirir la propiedad (y los derechos reales) en virtud de la

posesión (a título de dueño) prolongada durante el período de tiempo exigido por la ley.” (1976: 226)

Al hacer referencia a la prescripción adquisitiva o usucapión, resulta oportuno acotar que al respecto, la teoría objetiva señala que el fundamento es dar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas consolidando las titularidades aparentes, es decir, el *statu quo* de la posesión de alguien que reúne las condiciones expresamente determinadas para el efecto.

El Artículo 642 del Código Civil indica “Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.”

El precepto legal anterior, hace referencia a las calidades que ha de reunir el interesado para adquirir la propiedad; es decir, mayoría de edad, ejercicio pleno de los derechos y las facultades, tal y como cualquiera otra forma de contratación civil lo exigiría para su perfeccionamiento. En contraposición, se determina que los menores de edad, los interdictos y las personas que adolecen de alguna invalidez, no pueden ser sujetos plenos de contratación, lo que involucra a la titulación supletoria; por lo cual, si se intenta será objeto de oposición. Transcurridos diez años desde la fecha en que se

inscribió el título supletorio en el Registro General de la Propiedad, esta inscripción se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien. La prescripción, es la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien, por el transcurso del tiempo que establece la ley y poseyéndolo en las condiciones establecidas en la misma. Algo muy importante de mencionar es que mientras no hayan transcurridos los diez años de la prescripción, las diligencias pueden revisarse a instancia de parte o por la Procuraduría General de la Nación, en la vía de los incidentes, para verificar si en el trámite se cumplieron con los requisitos de ley.

## **Titulación especial**

La titulación especial es una forma de adquirir la propiedad que se tramita en la vía administrativa ante la municipalidad de la jurisdicción en donde se encuentra situado el inmueble que es objeto de dicho trámite.

### **Procedencia de la titulación especial**

La procedencia de la titulación especial, se refiere específicamente a la aplicabilidad de dicho trámite, en aquellos casos en los cuales la ley

así lo determina. La titulación especial es aplicable en los siguientes casos

- A cualquier bien inmueble ubicado dentro de la zona catastrada
- A cualquier bien inmueble ubicado dentro de la zona declarada en proceso catastral
- A cualquier bien inmueble que por no estar inscrito en el Registro General de la Propiedad, haya sido declarado como predio catastrado irregular
- Que se hubiere poseído legítimamente
- Que la posesión esté fundada en justo título
- Que la posesión haya sido adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, a nombre propio, por un período no menor de diez años.

### Según Ossorio

El catastro es el registro público en que se hacen constar datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos. Aunque su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efectos estadísticos, civiles y administrativos. En Francia y en España recibe el nombre de Catastro Parcelario. (2001: 167)



Dada la dirección que conlleva la presente investigación, resulta adecuado establecer que la definición que más se aproxima a los intereses es: que el catastro es un inventario de la totalidad de los bienes inmuebles de un país o región de éste, permanente y metódicamente actualizado mediante cartografiado de los límites de las parcelas y de los datos asociados a ésta en todos sus ámbitos.

### Para Cabanellas

El catastro es el censo descriptivo de las fincas rústicas y urbanas. Según Roque es el registro público que contiene la cantidad y el valor de los bienes inmuebles y los nombres de los propietarios; el cual sirve para determinar la contribución imponible en proporción a sus productos o sus rentas. Operación técnica (geodésica, topográfica, agronómica y fiscal) que determina la extensión, calidad, cultivo, aplicación y valor de un inmueble y del conjunto de un territorio o nación. (Cabanellas, 2001: 66)

Al considerarlo como un censo descriptivo, se puede establecer que es un inventario o registro público al servicio de las distintas Administraciones y de la sociedad en general. Dicho inventario incluye todos los bienes inmuebles de un territorio, que permite la consulta y certificación de los datos; al mismo tiempo, requiere actualización constante pues tiene como objeto registrar datos gráficos y alfanuméricos del bien inmueble que sirven como soporte de múltiples aplicaciones fiscales y económicas.

El Artículo 23, inciso c) de la Ley del Registro de Información Catastral, estipula

Catastro Nacional: Es el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma gráfica y descriptiva, de todos los predios del territorio nacional. Dicha información, que es susceptible de ser complementada con otra de diversa índole, conformará el centro Nacional de Información Registro-Catastral, disponible para usos multifinalitarios.

El catastro es el asiento que se hace de los bienes inmuebles de una persona o de una comunidad. Es un inventario, una fuente de información sobre los bienes inmuebles, con sus características descriptivas físicas, los poseedores de los mismos, sus usos, su avalúo que es el fundamento sobre el cual se basa el sistema fiscal para el cobro de los tributos. En Guatemala los departamentos catastrados son: El Petén, Izabal, Sacatepéquez, Escuintla, Zacapa, Chiquimula, Alta Verapaz y Baja Verapaz. Actualmente está en proceso catastral los departamentos del occidente del país. El proceso catastral comprende tres etapas, que son las siguientes: formación, conservación y actualización del catastro.

El Artículo 23, inciso k) de la antes citada ley, indica

Levantamiento catastral: Es una de las fases técnicas del establecimiento catastral que consiste en la obtención en campo de los datos físicos y

descriptivos de los predios y de sus respectivos propietarios, poseedores o tenedores en determinado sector del territorio nacional

La formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información sobre los terrenos y edificaciones de cada predio, en los aspectos físico, jurídico, fiscal, económico y social.

El Artículo 23, inciso 1) de la ley en mención, revela

Mantenimiento registro-catastral: El mantenimiento registro-catastral es el conjunto de actividades jurídicas, técnicas y administrativas permanentes y necesarias para inscribir, tanto en el Registro de Información Catastral como en el Registro de la propiedad, los cambios relativos al predio y al propietario, respectivamente.

La conservación del catastro, consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales de conformidad con los cambios que se den en la propiedad en lo físico, jurídico, fiscal, económico y social. La actualización del catastro, consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físicos y jurídicos del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades ocasionadas por cambios físicos o situaciones de productividad, debe hacerse por ley cada cinco años. El predio catastrado irregular, es

aquel del cual se determina su incongruencia con las características descritas sobre determinado predio; esto después de un análisis catastral y jurídico.

### **Trámite de la titulación especial**

Las diligencias voluntarias de titulación especial, consisten en una serie de pasos que se ventilan en la vía administrativa ante la municipalidad jurisdiccional en donde se encuentra ubicado el bien inmueble que es objeto de titulación.

El Artículo 68 de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41- 2005 del Congreso de la República, establece

Titulación. Se declara de interés nacional la titulación y registro de aquellos predios que luego del análisis jurídico tengan como único 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.

El interés nacional con que se dota a la titulación y registro de la posesión de bienes inmuebles tiene su basamento en el derecho de propiedad consignado en la Constitución Política de la República de Guatemala y obedece a las calidades de certeza jurídica que ha de tener

la persona en su relación íntima con sus bienes. Asimismo, su objetivo es proteger los bienes que se poseen ante cualquier detentador que, bien podría, aunque sea en forma anómala, invocar derechos ficticios para procurarse un reconocimiento de dominio sobre bienes que no posee.

Las etapas del trámite de la titulación especial están contenidas en los artículos setenta, setenta y uno y setenta y dos, de la Ley del Registro de Información Catastral, las cuales se detallan a continuación

-Solicitud faccionada en acta de declaración jurada

El Artículo 70 de la ley en mención, en el primer párrafo, indica

Expediente. Con la certificación del predio catastrado irregular, el plano y los datos de identificación personal del titular catastral y la certificación del acta que el interesado suscriba ante el Juez de Asuntos Municipales o en su defecto ante el Alcalde Municipal del lugar en donde se encuentra ubicado el predio, el RIC conformará el expediente para el trámite de su inscripción el Registro de la propiedad

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

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

El poseedor interesado en regularizar su posesión debe presentarse ante el juez de asuntos municipales, o en su defecto, ante el Alcalde

Municipal del lugar en donde se encuentre ubicado el predio catastrado irregular, a solicitar la suscripción del acta de declaración jurada, la cual versará sobre los extremos siguientes

Que sobre el predio que se pretende titular no existe conflicto de intereses.

Que la posesión esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, por diez años. En cuanto a la continuidad, el poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones llenen los requisitos legales sobre la transmisión de derechos de posesión o simple tenencia.

-Formación y presentación del expediente

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

-Certificación de predio catastrado irregular

-Plano del predio catastrado declarado irregular, extendido por el Registro de Información Catastral

-Datos de identificación personal del titular

-Certificación del acta de declaración jurada suscrita ante el juez de asuntos municipales, o el Alcalde Municipal del lugar.

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

-Publicación del edicto

El Artículo 70 de la ley en mención, en el segundo párrafo, indica

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

Conformado el expediente, el Registro de Información Catastral, publicará en el Diario Oficial por una sola vez, un edicto que contendrá la indicación que el predio se encuentra en proceso de registro.

El Artículo 71 de la misma ley, en el primer párrafo indica

Contenido del edicto. En la publicación a que se refiere el artículo anterior, el RIC indicará los datos personales del interesado, la información catastral del

predio y la convocatoria a los interesados, para que en un plazo no mayor de treinta días se manifiesten sobre el asunto.

El edicto debe contener los datos personales del solicitante, la información catastral del predio y la convocatoria a los interesados para que en un plazo no mayor de treinta días se manifiesten sobre el asunto.

#### -Fijación de edicto

El registro de Información Catastral, mandará fijar el edicto con la misma información del que fue publicado, en el juzgado de Paz jurisdiccional y en la municipalidad de la jurisdicción del predio catastrado irregular, durante treinta días, debiendo hacerlo de tal modo que coincida con el plazo establecido para la publicación del edicto en el diario Oficial; tal como lo indican los dos artículos citados con anterioridad.

#### -Oposición

El Artículo 71, de la citada ley, en su segundo párrafo, indica, “Si se presentare oposición o se expresaren intereses contrarios a la inscripción registral, el RIC la declarará contenciosa y remitirá el



expediente a un tribunal competente, debiendo notificar a los interesados.”

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

-Resolución de fondo

El Artículo 72 de la misma ley, manifiesta

Registro. Si no se hiciese valer oposición alguna al registro del predio, el RIC emitirá la resolución de titulación especial y registro, cuya certificación constituirá el documento legal suficiente para que se inscriba la posesión en el Registro de la propiedad en forma gratuita. En caso de matrimonio o unión de hecho, el título será emitido e inscrito a favor de ambos cónyuges, unidos o convivientes. Transcurridos cinco años desde la inscripción registral, la misma se convertirá en inscripción de propiedad  
Esta resolución será notificada por el RIC, al titular o los titulares respectivos, en un plazo no mayor de quince días.

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

El Artículo 4 del Decreto número 98-97, Ley de lo Contencioso Administrativo expone: clases. “Las resoluciones serán providencias de trámite y resoluciones de fondo. Estas últimas serán razonadas, atenderán al fondo del asunto y serán redactadas con claridad y precisión.”

En el estatuto anterior, se deduce la base legal de las resoluciones de fondo, asimismo indica las características que deben reunir dichas resoluciones.

-Notificación

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

-Certificación de la resolución

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

-Avisos

La ley en mención, no manifiesta que se tenga que dar aviso a institución alguna.

-Recursos

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

De la disposición anterior, claramente se deduce que para impugnar las resoluciones relativas a la titulación especial, se hará tomando en cuenta los recursos establecidos por la Ley de lo Contencioso Administrativo. Dependiendo de la etapa en la que se encuentre la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación especial y por tratarse de un trámite administrativo ante el Registro de Información Catastral, se pueden interponer los recursos siguientes

## -Recurso de Revocatoria

El Artículo 7 de la Ley de lo Contencioso Administrativo, plantea

Recurso de Revocatoria. Procede el recurso de revocatoria en contra de resoluciones dictadas por autoridad administrativa que tenga superior jerárquico dentro del mismo ministerio o entidad descentralizada o autónoma. Se interpone dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la resolución en memorial dirigido al órgano administrativo que la hubiere dictado.

En la norma citada, aparece una explicación clara de la procedencia y el plazo en el cual debe interponerse el recurso de Revocatoria.

El Artículo 9 de la ley de lo Contencioso Administrativo, en su párrafo primero, menciona

Recurso de Reposición. Contra las resoluciones dictadas por los ministros y, contra las dictadas por autoridades administrativas superiores, individuales o colegiadas de las entidades descentralizadas o autónomas podrá interponerse recurso de reposición dentro de los cinco días siguientes a la notificación. El recurso se interpondrá directamente ante la autoridad recurrida.

En el precepto anterior, se determina la procedencia y el plazo para interponer el recurso de Reposición; asimismo menciona la autoridad a la cual debe dirigirse el mencionado recurso.

-Prescripción positiva

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

## **Similitudes y diferencias entre la titulación supletoria y la titulación especial**

Entre la titulación supletoria y la titulación especial se relejan perfectamente una serie de similitudes, que identifican a ambos trámites con un propósito en común; asimismo, existen marcadas diferencias, las cuales establecen un camino diferente que al final llegan a un mismo destino.

### **Similitudes**

De las semejanzas que existen entre el trámite de titulación supletoria y el trámite de titulación especial, se deduce que ambas diligencias tienen un mismo propósito. Entre las similitudes se mencionan las siguientes

-Para que procedan ambos trámites, es requisito indispensable que los bienes inmuebles no se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad.

-El objeto de las dos titulaciones en mención es proveer un instrumento público, que permita a los poseedores legítimos, inscribir sus derechos de posesión.

-Tanto para inicial la titulación Supletoria como la titulación especial, es necesario que la posesión sea legítima, que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica, a nombre propio por un período no menor de diez años.

-Con el propósito de dar a conocer a los colindantes e interesados que pudiesen oponerse a la titulación, en ambas diligencias se publican edictos.

-En las dos actuaciones se fijan edictos, cuyo objetivo es dar a conocer a los colindantes e interesados que pudiesen oponerse a la titulación.

-Si en el transcurso de la tramitación de ambas titulaciones surge oposición, existe un órgano jurisdiccional competente para conocer y resolver el litigio.

-En las dos gestiones se establecen mecanismos de defensa en contra de resoluciones arbitrarias.

-En los dos trámites, una vez transcurrido el término establecido por la ley, se da, la prescripción positiva y la inscripción de la posesión se convierte en inscripción de dominio.

-En ambos diligencias, la inscripción de dominio es oponible a cualquier otra inscripción que afecte al mismo bien.

## **Diferencias**

Las diferencias entre ambas diligencias, ayudan a los interesados a determinar y seleccionar el trámite que convenga a sus intereses. Entre las diferencias destacan las siguientes

-En la titulación Supletoria, son tomados en cuenta para dicho trámite, los bienes inmuebles que no se encuentran ubicados dentro de una zona catastrada o en proceso catastral; en cambio, en la titulación especial son tomados en cuenta los bienes inmuebles que se encuentran en una zona catastrada o en proceso catastral y que han sido declarados como predios catastrados irregulares.

-En la titulación supletoria, el bien inmueble puede ser inscrito a nombre de cualquiera de los dos cónyuges; por el contrario, en la titulación especial el bien inmueble debe por mandato legal inscribirse a nombre de los dos cónyuges; ya sea que, estén casados o unidos de hecho.

-En la titulación supletoria, se interponen recursos judiciales; en la titulación especial, recursos administrativos.

-En la titulación supletoria, la prescripción positiva se consume por el transcurso del término de diez años, contados a partir de la inscripción del título supletorio en el Registro General de la Propiedad; en la titulación especial, la prescripción positiva se consume por el transcurso del término de cinco años, contados a partir de la inscripción del título supletorio en el Registro General de la Propiedad.

-En la titulación supletoria, es obligatorio dar avisos de la inscripción a DICABI y a la municipalidad jurisdiccional; en la titulación especial, no es obligación dar dichos avisos.



-En la titulación supletoria, al inscribir el título supletorio se debe acompañar plano del inmueble; en la inscripción del título especial no se acompaña plano del predio catastrado.

-En la titulación supletoria, la resolución que aprueba la titulación se conoce como Auto aprobatorio; en la titulación especial, la resolución que aprueba la titulación se conoce como Resolución de Fondo.

-En el trámite de la titulación supletoria, se solicita informe a la municipalidad jurisdiccional; a la inversa, en el trámite de la titulación especial, no se solicita ningún informe a la municipalidad; ya que se tramita ante la misma municipalidad jurisdiccional.

-En el trámite de la titulación supletoria, se da intervención a la Procuraduría General de la Nación; en el trámite de la titulación especial no interviene la Procuraduría General de la Nación.

-En la titulación Supletoria, se fijan los edictos en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble; el edicto de la titulación especial, se fija en el juzgado de Paz y municipalidad de la jurisdicción del inmueble que es objeto de titulación.

-En la titulación supletoria, se publican tres edictos en el Diario Oficial en el transcurso de un mes; en la titulación especial, se publica únicamente un edicto en el Diario Oficial.

-En la titulación supletoria, es obligatorio dar avisos de la inscripción a DICABI y a la municipalidad jurisdiccional; en la titulación especial, no es obligación dar dichos avisos.

-En la titulación Supletoria, interviene un experto medidor ya sea empírico o profesional; en la titulación especial, no interviene ningún experto medidor.

-La titulación Supletoria, la conoce un juez de primera instancia civil; la titulación especial, la conoce El Alcalde Municipal de la jurisdicción en donde esté ubicado el bien inmueble que es objeto de titulación, por supuesto con la intervención de El Registro de Información catastral.

-La titulación Supletoria, se tramita en la vía voluntaria judicial; opuestamente, la Titulación especial se tramita en la vía administrativa ante la municipalidad.

## **Ventajas y desventajas entre la titulación supletoria y la titulación especial**

De la misma manera que las similitudes y las diferencias, es importante determinar las ventajas y desventajas, para que los interesados en solventar su situación en cuanto a la falta de documentos que acrediten su propiedad; puedan elegir el trámite que consideren adecuado.

### **Ventajas de la titulación supletoria**

Las ventajas de la titulación supletoria, son las condiciones favorables de dicho trámite y cuyas características de alguna manera lo ubican en una posición privilegiada frente a la titulación especial. Entre las ventajas de la titulación supletoria están las siguientes

-La titulación supletoria permite al legítimo poseedor de un bien inmueble, inscribir legalmente sus derechos de posesión.

-Al realizar mayor número de publicaciones en el Diario Oficial, permite que los colindantes e interesados en reclamar, tengan mayor oportunidad de enterarse del trámite de titulación supletoria.

-Existen medios de defensa en contra de resoluciones o diligencias en las cuales se haya violado un precepto legal o restringido un derecho.

-En la práctica se aplica aún en zonas catastradas, debido a la falta de información.

### **Desventajas de la titulación supletoria**

Las desventajas de la titulación supletoria con respecto a la titulación especial radican en las características y circunstancias desfavorables en relación a su tramitación. Las desventajas de la titulación supletoria son las siguientes

-Por ser una tramitación eminentemente formalista, la titulación supletoria se torna inadecuada para resolver la cantidad elevada de conflictos relacionados a la tenencia de tierra.

-Los testigos deben ser propietarios, que no sean parientes ni empleados de la persona que interesada en el trámite de titulación supletoria especial.

-El período para que se consume la prescripción positiva, es mucho más prolongado.

-Es un trámite muy oneroso, lo cual imposibilita que los poseedores de la tierra, puedan legalizar su posesión.

-Es un trámite formalista, motivo por el cual se vuelve muy extenso.

### **Ventajas de la titulación especial**

La preeminencia de la titulación especial sobre la titulación supletoria, consiste en las características positivas que posee y que la hace ubicarse en una posición superior. Las ventajas de la titulación especial son las siguientes

-Es un mecanismo que le permite al legítimo poseedor de un bien inmueble, inscribir legalmente sus derechos de posesión.

-La información del bien inmueble a titular, es confiable, debido a que se trata de un predio catastrado.

-Es un trámite poco formalista.

-Se aplica en los departamentos catastrados.

-Su tramitación no tiene costo alguno.

-Se ventila en la vía administrativa.

-La inscripción del título especial en el Registro General de la Propiedad, no tiene ningún costo.

-Tiene la característica de ser un trámite sencillo.

-Su trámite no es extenso.

-Permite que mayor número de poseedores, puedan realizar dicho trámite.

-El período para que se consume la prescripción positiva es de 5 años, menor que el período de la prescripción de la titulación supletoria.

### **Desventajas de la titulación especial**

Las desventajas de la titulación especial, son las características de la titulación especial que la ponen en desventaja con la titulación supletoria. Las desventajas de la titulación especial son las siguientes

-Es un trámite de reciente creación y debido a la poca información brindada a la ciudadanía, es desconocido por la gran mayoría.

-No existe información a la ciudadanía, acerca de la dependencia o funcionario del Registro de Información Catastral, encargado de dicho trámite.

-No ha podido cumplir con su misión, ya que se no se le ha brindado el apoyo necesario.

-Que no coincidan los datos de la medición, debido a la irresponsabilidad de algunos empleados.

Después de realizado el análisis comparativo entre la titulación supletoria y la titulación especial, se logró identificar una serie de similitudes y diferencias entre ambos trámites. Dichas similitudes y diferencias sirvieron de parámetro para determinar las ventajas y desventajas con que cuenta cada uno de los trámites en mención. De esa manera, fue posible establecer que la titulación especial, es el trámite que cuenta con mayores ventajas para que las personas que han poseído bienes inmuebles por el transcurso del tiempo que la ley señala; puedan adquirir los documentos que los acredite como legítimos propietarios, a través de un trámite sencillo que se ventila en la vía administrativa, ante la municipalidad jurisdiccional donde se encuentra situado el bien inmueble que es objeto de titulación.

## **Conclusiones**

El Catastro Nacional es la institución que permite obtener información veraz sobre la tenencia de la tierra en Guatemala, a través de la identificación de todas aquellas fincas que no se encuentran inscritas en el Registro General de la Propiedad; para luego adquirir el dominio a través de la prescripción adquisitiva, utilizando un camino factible, como lo es la titulación especial.

La ley del Registro de Información Catastral en sus siete años de vigencia, no ha cumplido a cabalidad su cometido, porque se ha convertido en un proceso demasiado lento y como consecuencia, hace falta la creación del catastro en muchos departamentos del territorio nacional.

El problema de la tenencia de la tierra en Guatemala; aún está latente, porque existe desconocimiento del trámite de la titulación especial en los departamentos catastrados; debido a que la institución encargada, no ha dado la publicidad adecuada.



La ley del Registro de Información Catastral, a través de la creación del Catastro Nacional y el impulso del trámite de la titulación especial; tiene como objetivo principal establecer un mecanismo de control para lograr una fiscalización eficiente.

Las personas a quienes afecte el trámite de las diligencias voluntarias de titulación supletoria o de la titulación especial, pueden utilizar incluso el recurso de amparo; ya que no hay ámbito que no sea susceptible de amparo.

## **Referencias**

### **Libros**

Brañas A. (1998) *Manual de Derecho Civil*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix

Puig P. (1976), *Compendio de Derecho Civil Español*. Madrid. Editorial Pirámide

### **Diccionarios**

Cabanellas G. (2001) Diccionario jurídico. Editorial Heliasta

Ossorio M. (2001) Diccionario jurídico. Editorial Heliasta

### **Legislación**

Constitución Política de la República de Guatemala

Decreto número 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala.  
Ley del Registro de Información Catastral

Decreto número 49-79, del Congreso de la Republica de Guatemala.  
Ley de Titulación Supletoria

Decreto número 106, del Congreso de la República de Guatemala.

Código Civil

Decreto número 107, del Congreso de la República de Guatemala.

Código Procesal Civil y Mercantil

Decreto número 2-89, del Congreso de la República de Guatemala.

Ley del Organismo Judicial

Decreto número 119-96, del Congreso de la República de Guatemala.

Ley de lo Contencioso Administrativo