

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



**Inscripción de dominio de bienes inmuebles cuya
posesión sea mayor de 20 años**

-Tesis de Licenciatura-

Miguel Morales Felipe

Guatemala, junio 2019

**Inscripción de dominio de bienes inmuebles cuya
posesión sea mayor de 20 años**

-Tesis de Licenciatura-

Miguel Morales Felipe

Guatemala, junio 2019

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General EMBA. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Vice Decana M. Sc. Andrea Torres Hidalgo

Director de Carrera M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Coordinador de Sedes M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Postgrados y

Programa de Equivalencias Integrales M.A. José Luis Samayoa Palacios

Coordinadora de Procesos académicos Licda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid

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

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA MAYOR DE 20 AÑOS**, presentado por **MIGUEL MORALES FELIPE**, 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 **M.A. JAIME TRINIDAD GAITAN ALVAREZ**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **MIGUEL MORALES FELIPE**
Título de la tesis: **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES
CUYA POSESIÓN SEA MAYOR DE 20 AÑOS**
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 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 24 de julio de 2017

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



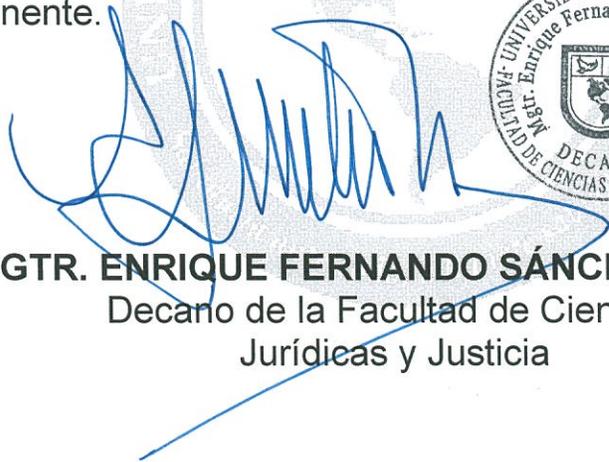
M.A. JAIME TRINIDAD GAITAN ALVAREZ
Asesor de Tesis



c.c. Archivo

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dos de agosto de dos mil diecisiete. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES CUYA POSESIÓN SEA MAYOR DE 20 AÑOS**, presentado por **MIGUEL MORALES FELIPE**, 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 al **LICDA. ANDREA GRIZZEL ORDÓÑEZ RAMÍREZ**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: MIGUEL MORALES FELIPE

**Título de la tesis: INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES
CUYA POSESIÓN SEA MAYOR DE 20 AÑOS**

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 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.

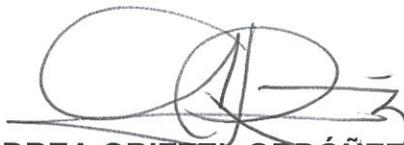
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

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

Guatemala, 10 de octubre de 2017

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



LICDA. ANDREA GRIZZEL ORDÓÑEZ RAMÍREZ
Revisor Metodológico de Tesis



c.c. Archivo

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: MIGUEL MORALES FELIPE

Título de la tesis: INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES
CUYA POSESIÓN SEA MAYOR DE 20 AÑOS

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 el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor y Revisor, en donde consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

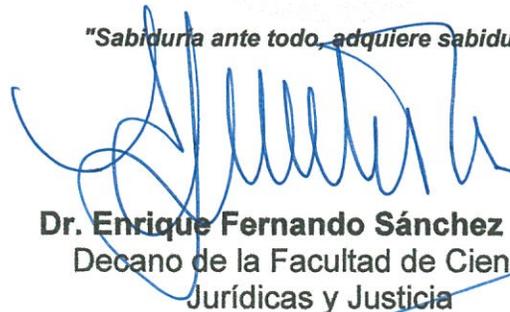
Tercero: Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

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

Guatemala, 14 de junio de 2019

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



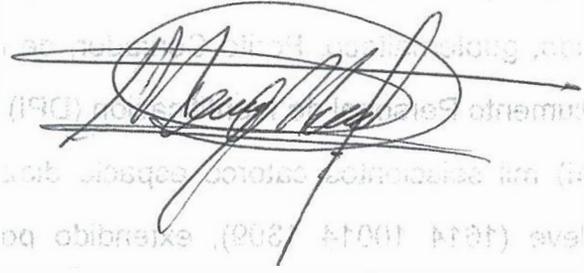
Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

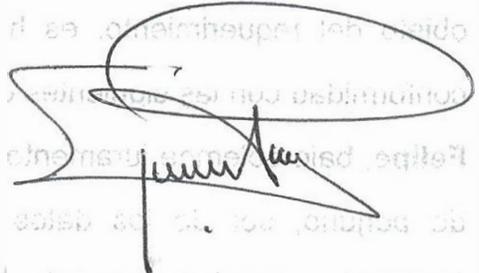
En la ciudad de Guatemala, el día trece de junio del año dos mil diecinueve, siendo las quince horas en punto, yo, **Edgar Humberto Reyes Trinidad**, Notario me encuentro constituido en la sede central de la Universidad Panamericana, ubicada en la Diagonal treinta y cuatro, treinta y uno guión cuarenta y tres zona dieciséis, de esta ciudad, en donde soy requerido por **Miguel Morales Felipe**, de cuarenta y seis años de edad, casado, guatemalteco, Perito Contador, de este domicilio, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) mil seiscientos catorce espacio diez mil catorce espacio mil trescientos nueve (1614 10014 1309), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. El objeto del requerimiento, es hacer constar su **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta **Miguel Morales Felipe**, bajo solemne juramento de Ley y advertido de la pena relativa al delito de perjurio, ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando bajo juramento el requirente: i) Ser autor del trabajo de tesis titulado: "**Inscripción de dominio de bienes inmuebles cuya posesión sea mayor de 20 años**"; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond, impresa en ambos lados, que extendiendo, sello y firmo, a la cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie y número AN guión cero doscientos treinta y nueve mil seiscientos veintiséis (AN-0239626) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de

quetzal con número cinco millones diez mil doscientos veintiocho (5010228).
Leo lo escrito al requirente, quien enterado de su contenido, objeto, validez y
demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza.

DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.



ANTE MÍ:



Lic. Edgar Humberto Reyes Trinidad
ABOGADO Y NOTARIO



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

Dedicatoria

A Dios

Por ser la fortaleza espiritual, la cual me mantuvo de pie, aún cuando más inalcanzable eran las cosas, Él siempre estaba recordándome que era una creación perfecta, importante y con capacidades para alcanzar mis metas. Gracias Dios por este éxito que me has permitido lograr.

A mis padres

Por ser la fuerza incondicional para seguir luchando, gracias por todos aquellos consejos que son indispensables en mi vida y por todas las veces que me felicitan y también cuando me reprenden por mis actitudes.

A mis hermanos

Por haber creído en mí y apoyarme en todo momento, estaré para servirles, siempre los llevaré conmigo.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	i
Introducción	ii
Propiedad	1
Titulación Supletoria	19
Inscripción de dominio de bienes inmuebles en el Registro General de Propiedad cuya posesión sea mayor a veinte años	28
Conclusiones	41
Referencias	43

Resumen

La tramitación de la titulación supletoria para bienes inmuebles con posesión probada durante un período no menor a diez años, como lo regula la Ley de Titulación Supletoria, decreto 49-79, resulta compleja, extensa y onerosa, y ante la inexistencia de un procedimiento para titular supletoriamente bienes inmuebles con más de veinte años de posesión, es imperativo considerar el establecimiento de un proceso rápido y eficiente, que lleve implícito el principio de economía procesal, para beneficio de todas aquellas personas que sobrepasen los veinte años de tener la posesión legal, pública, pacífica y continua de un bien inmueble que permita crear el modelo de titulación supletoria, con jurisdicción municipal y sin intervención de la Procuraduría General de la Nación.

Palabras clave

Bien inmueble. Posesión. Dominio. Inscripción. Municipalidad.

Introducción

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

La Ley de Titulación Supletoria, considera viable aquellos casos en los que se tiene posesión del bien inmueble durante un período no menor a diez años, y luego de su tramitación e inscripción, habrá de esperarse otros diez años para que se convierta en inscripción de dominio; sin embargo existen infinidad de casos en que la posesión sobrepasa los veinte años, y ésta ley no contempla un procedimiento especial que permita en este tipo de casos que la aprobación de la titulación supletoria e inscripción en el registro sea de una vez de dominio, sin esperar diez años más, siendo esta la problemática que nos ocupará en la presente investigación.

La perspectiva de la presente investigación, radicará en un análisis en relación al procedimiento por el cual se tramite la titulación de un bien inmueble después de haber transcurrido veinte o más años de poseerla,

corresponde a la rama del Derecho privado, tomando en consideración la doctrina y la ley de Titulación Supletoria Decreto 49-79.

Así mismo, de acuerdo a las definiciones doctrinarias que se desarrollarán en ésta investigación, se busca determinar y visualizar los alcances de los derechos que nacen de la propiedad, dado que por desconocimiento de las personas en cuanto al trámite de la titulación supletoria crean incertidumbre al momento que se proponen a realizar el proceso; también, los efectos que surgen al no realizar la inscripción en el Registro General de la Propiedad después de poseer el inmueble por más de veinte años. Por ello se plantearon las siguientes preguntas: ¿Cómo se realiza el trámite de titulación supletoria?, ¿Existe algún trámite especial para quienes tengan más de veinte años de poseer un bien inmueble? Para la búsqueda de las respuestas a las preguntas formuladas se procederá a abarcar el tema haciendo un estudio doctrinario de la Ley de Titulación Supletoria, en cuanto a su trámite como a los criterios del Registro General de la Propiedad, y la seguridad que brinda al propietario tener su documentación en orden.

La presente investigación tiene como objetivo general establecer el procedimiento de la inscripción de dominio, cuando el bien inmueble se ha poseído durante más de veinte años, de acuerdo con los alcances, modos y requisitos que establece la Ley de Titulación Supletoria. La

investigación está conformada por tres títulos, en el primero se dará a conocer todo lo relacionado a la propiedad, definición, formas de adquirirla haciendo énfasis en la posesión que es el tema central del presente estudio.

El segundo título hará referencia a la Ley de Titulación Supletoria Decreto, del Congreso de la República, definición, desarrollando para ello el trámite, proceso, autorización e inscripción como también se hace alusión al justo título. El tercer título, se basará en las formas de inscripción y se presentará un modelo de inscripción de bienes inmuebles en el Registro General de La Propiedad, cuya posesión sea mayor a veinte años, haciendo énfasis en que dicha gestión se realice ante la Municipalidad donde se encuentre el bien a titular.

El aporte del presente trabajo de investigación será el demostrar que es más factible y económico realizar una gestión más simple ante la municipalidad que ante un juez de primera instancia, como se realiza actualmente en Guatemala, en los trámites de titulación supletoria que ha sido muy poco utilizado por la población en algunos casos por desconocimiento y en otros porque es demasiado dificultoso y muy oneroso para el propietario.

Propiedad

Es considerada como la exclusividad que posee un individuo sobre un bien determinado. Según los “antecedentes históricos, en los primeros estadios de la vida, el hombre carecía de conocimiento sobre la propiedad inmobiliaria.” (Espín, 1985 pág. 45). El espíritu de dominio colectivo de los bienes se fue transformando lentamente en dominio individual al momento en que el hombre se transforma de un ser nómada a un ser sedentario, es decir deja de moverse de un lugar a otro y se establece finalmente en uno. Históricamente este derecho se divide en tres edades. Primera etapa: se dio a través de la evolución sufrida en el derecho romano, en esta edad se dieron tres características esenciales, “la exclusividad, perpetuidad y absoluto dominio de disfrutar la cosa es decir el *ex jure quiritum*.” (Ossorio, 2001 pág.145)

La segunda etapa, data desde Justiniano hasta el Código de Napoleón, en el primero se logra suprimir las diferencias de carácter político. Todo el Estado descansaba bajo el principio de quien poseía el dominio de las tierras, en este tiempo el feudal llegó a formar parte del Estado por el imperio que poseía. Ahora bien, “en el Código de Napoleón se declara el derecho absoluto de poseer el bien, manifiesta que es inviolable y se dan el *jusutendi, jusrfruenti y el jusabutendi*.” (Ossorio, 2001 pág. 195) este

Código tuvo una gran influencia en las legislaciones europeas y latinoamericanas creadas en el siglo XX. (Rojina, 2008 pág. 76)

Al respecto Espin agrega: “Propiedad quiritaria o genuina se daba por la transmisión del dominio sobre los bienes a través del *mancipatio*.” (1985 pág. 74) rito que se efectuaba ante un representante del Estado y cinco testigos, o a través de la *in iure cesio*, conocido como juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra. La particularidad radicaba en que solo los ciudadanos romanos podían optar a la misma; “*bonitaria* o pretoriana, era un tipo de propiedad considerada de segundo grado la cual se obtenía mediante la *traditio*, por lo que no otorgaba el dominio sobre los bienes.” (Puig, 1976 pág. 283) Posteriormente estos tipos de propiedad fueron unificados y se les llamó propiedad única.

Según Puig Peña (1976, pág.285) en esta etapa el señor feudal poseía el dominio directo sobre los bienes raíces y al vasallo solo se le otorgaba el derecho a usar y disfrutar los bienes a perpetuidad. La centralización del poder en mano de los soberanos aunado al nacimiento de la burguesía, provocó la desaparición del régimen feudal y dio paso al surgimiento de una nueva etapa, la edad moderna.

Espin señala que:

En la Edad Media se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste también como propietario y para distinguir los derechos de ambos, se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo. (1985 pág. 71)

Período comprendido desde el siglo XV hasta la Revolución Francesa de 1789. El surgimiento de esta, se convierte en un acontecimiento significativo para el derecho de propiedad. “Se separa definitivamente el dominio directo, del denominado dominio útil que persistía durante la Edad Media. Finalmente se da la Edad Contemporánea período comprendido desde 1789 hasta la actualidad donde es concebido atendiendo a dos tendencias ideológicas: el capitalismo y el socialismo.” (Muñoz, 2005 pág. 96)

Agrega que:

La corriente ideológica capitalista expone que toda persona tiene derecho a gozar y disponer libremente del dominio individual de los bienes; y en oposición a esta corriente surge la tendencia ideológica socialista que concibe el derecho de propiedad como un derecho colectivo orientado a satisfacer las necesidades de la comunidad. (Muñoz, 2005 pág.98)

Tercera etapa, en ella se hace una distinción lógica en la cual se considera que el hombre debe desarrollar una solidaridad social; es decir al poseer una mayor riqueza que afecte la economía, obtiene mayor responsabilidad social puesto que no puede mantener improductiva la

misma, la Constitución de la República de Guatemala en su artículo 44 establece que el interés público pesa sobre el interés individual.

Definición

Brañas trata de definir con precisión el derecho de propiedad, que lo conceptúa como “la facultad por la cual una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, es decir que es universal la autoridad que posee el sujeto.” (1998 pág. 225) Agrega Rojina que: “es la institución fundamental en cuyo derredor gravita todo el universo jurídico particular.” (2008 pág. 74).

Dentro de las innumerables definiciones surgidas se pueden encontrar que es una “relación de derecho privado en virtud que una cosa, como pertenencia de una persona está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resultare prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.” (Rojina, 2008 pág.89). Con mayor claridad y precisión, Ossorio define la propiedad como: “facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro por razones no reconocido como un derecho que le pertenece.” (2001 pág.784)

Modos de adquirir la propiedad

Puig Peña (1976 pág. 136) expone como modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en determinado sujeto, susceptibles de ser reconocidos por la ley como modos eficaces para hacer surgir el señorío de un bien y éstos se dividen en dos:

Originarios de adquirir la propiedad. Todos aquellos hechos jurídicos en los que el poseedor de un bien, no recibe nada de ninguna persona ya sea porque el bien poseído no estaba sujeto a algo preexistente o porque la ley lo transforma en beneficio del nuevo adquirente.

Derivativos de adquirir la propiedad. Todos aquellos hechos jurídicos a través de los cuales el poseedor de un bien adquiere, poseído en virtud de la transmisión de un derecho preexistente. Por ello se enumeran a continuación cuatro de los diferentes modos de adquirir una propiedad. (Puig Peña, 1976 pág. 136)

Ocupación

Es un modo originario de adquirir el dominio de las cosas muebles o inmuebles que a nadie pertenecen, *res nullius o res derelictae*, según indica Ossorio: (2001 pág. 845) mediante su aprehensión material con el

ánimo de adquirirlas y siempre que la ley permita su apropiación. El Código Civil, en el artículo 589, la define así: “Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales.”

La ocupación como modo originario crea la propiedad y no la transfiere, puesto que no se recibe de nadie. Sin embargo, dicha figura ha perdido su valor por el simple hecho que no es transferible, el artículo 590 del Código Civil indica: “Los inmuebles no pueden adquirirse por ocupación. Los que no estén reducidos a propiedad particular pertenecen a la Nación.”

Requisitos de la ocupación

Que la cosa carezca actualmente de dueño: este requisito es la esencia de la ocupación porque, como expresamente lo dice el artículo 589 del Código Civil, Decreto Ley 106, sólo pueden adquirirse las que no pertenecen a nadie, es decir, las que no se han adquirido, sea porque no lo han tenido nunca, o lo tuvieron y dejaron de tenerlo, cuando el propietario las ha abandonado voluntariamente para que las haga suyas el primer ocupante.

Aprehensión o detentación de una cosa, ejecutarla con la intención de adquirirla.

Rojina expone que: “sociológicamente, la ocupación es el medio primordial de adquirir el dominio principalmente en materia de bienes muebles.” (2008 pág. 88)

Accesión

“La accesión “supone la atracción o absorción de una cosa accesoria por otra de mayor valor o principal que otorga al propietario de esta última la facultad de apropiarse de aquélla, conforme al principio formulado con la expresión *latina accesorium sequitur principale*.” (Ossorio, 2001 pág. 32) (la cosa accesoria sigue la suerte de la principal), esto según Ossorio constituye la idea inspiradora de la regulación del Código Civil, siguiendo las matrices romanas, aunque realmente no se encuentre recogido en precepto alguno de carácter general. (www.cuvsi.com. Derecho Civil. La accesión. 11/9/2017).

A criterio del sustentante y técnicamente hablando, por imperativo de la ley, la accesión constituye un modo de adquirir la propiedad de las cosas accesorias, es decir lo que se adhiere a la propiedad, los cuales se encuentran enmarcados de los artículos 655 al 702 del Código Civil. Para Ossorio “son cuatro los casos de accesión en favor de los predios a causa

de la aportación de las aguas o de las crecidas de los ríos: *alluvio, avulsio, alveusderelictus, e insula in flumine nata.*” (2001 pág. 67). Actualmente, en Guatemala la regulación de las aguas fluviales mediante embalses y las fuertes lluvias por larguísimos períodos da lugar a estas situaciones.

Aunque en caso de aluvión, avulsión, mutación de cauce o formación de isla se producen de forma natural, esto es, a consecuencia de los propios fenómenos, (lluvias, deshielo, huracanes, etc.), las normas a aplicar con carácter general son las tradicionales normas civiles, lo ya establecido en la ley, no existe algo específico para cada acontecimiento.

Aluvión y avulsión

Este fenómeno se da cuando por las fuertes lluvias los ríos se acrecientan y por ende se da el desprendimiento de partes de tierra que se adhieren a otra propiedad “En términos geológicos, se denominan terrenos de aluvión los que quedan al descubierto después de las avenidas de agua.” (Ossorio, 2001 pág. 67) últimamente este tipo de fenómenos se ha visto en las áreas rurales, mayormente en la costa sur de Guatemala.

El Código Civil guatemalteco, también hace esa distinción de aluvión y avulsión. El primero de ellos queda reservado a los casos en que el depósito de tierra o materiales se produce de forma paulatina y constante,

sin que exista propiamente avenida de aguas; mientras que, por el contrario, cuando se dan las corrientes torrenciales o los temporales podrían originar el supuesto de avulsión puesto que el desprendimiento de terrenos es más probable.

En tal sentido, el Código Civil en su artículo 676 avulsión, establece:

Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá en favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada.

En Guatemala, este tipo de fenómenos no es muy común, aunque por el cambio climático que se está dando actualmente, este año en la costa sur, se pudo ver como partes de tierra se desprendieron y pasaron a formar parte de otra.

Accesión de mueble a inmueble

El segundo grupo de supuestos a considerar en materia de accesión viene constituido por el hecho de que determinados bienes muebles “materiales de obra, árboles o plantaciones, y semillas o siembra: *inaedificatio*, *plantatio* y *satio* en las fuentes romanas.” (Brañas,1998 pág. 243) se incorporen al suelo, bien inmueble por antonomasia, esto en relación a lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o

reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos (de los predios).

Con sujeción a lo que se dispone en los artículos 658 al 660 del Código Civil, en los cuales se enumeran los siguientes: el suelo y lo accesorio la construcción, plantación o siembra llevadas a cabo en dicho suelo, pertenecen al propietario de del inmueble, porque se presume que fueron hechas por el propietario a sus expensas. Por tanto, “el propietario del terreno o *dominussoli*, adquiere por accesión todo cuanto a él se incorpora.” (Ossorio, 2001 pág.345)

Suelo propio y materiales ajenos

Cuando se habla del derecho de propiedad, relacionado a los bienes inmuebles, se extiende no solo sobre los frutos y productos de la cosa sino también sobre el suelo y subsuelo. En este caso está el propietario y el dueño de los materiales quien tiene derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin dañar lo ya construido o plantado.

Actuación de mala fe: según el artículo 662 Código Civil, establece que, si quien incorpora los materiales ha actuado de mala fe, pierde irremisiblemente lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización alguna pues los hace suyos en virtud de accesión el propietario del suelo, si así le conviene o le interesa.

Actuación de buena fe: incluso en el supuesto que el incorporante haya actuado de buena fe, el código se pronuncia abiertamente en favor de él, pues le atribuye la iniciativa en la pugna de intereses establecida. Será el propietario del suelo quien decida si hace suya la incorporación o, por el contrario, obliga a la otra parte a situarse en posición de comprador o de arrendatario.

Posesión

Es considerada como un estado de hecho por el cual el individuo posee la cosa en su poder, sea porque la tiene en uso o porque la tiene resguardada con o sin intención de hacerla propia. “Etimología de la palabra posesión proviene del latín *posesio, de sedere*, sentarse estar sentado y *pos*, prefijo que refuerza al sentido, establecerse, estar establecido.” (Brañas, 1998 pág. 293). La posesión es una figura jurídica compleja que se encuentra estrechamente relacionada con el derecho de propiedad, dependiendo de las circunstancias, puede ser considerada como la forma de exteriorizarla, porque es cuando luego de poseer un bien pasa a ser propio, una presunción legal de propiedad o simplemente el inicio para adquirir su dominio.

La posesión puede definirse como: “La ostentación que ejerce el poseedor de un bien, de todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, como si tuviera la propiedad del mismo.” (Puig, 1976 pág. 277) Se considera que es un estado o poder de hecho a través del cual da inicio el derecho de su existencia, por lo que se convierte en una presunción legal del propietario, la cual se da a través del tiempo de poseer un bien inmueble abiertamente al público o a nivel de comunitarios en el mismo lugar.

Elementos

Brañas, considera que intervienen dos elementos fundamentales:

el corpus o elemento material que se manifiesta en el poder físico a través del cual surge la relación directa entre el poseedor y el bien poseído conocido como tenencia y el *animus* o elemento intencional que se manifiesta en la voluntad de conservar la cosa y actuar como propietario del bien poseído. (1998 pág. 225)

Atendiendo a la existencia de distintas posibilidades de posesión tales como: “la exteriorización, como una presunción legal, o bien como el inicio del derecho de propiedad, se define en la que contempla la doctrina.” (Ruggiero, 2003 pág.280)

Natural: es la posesión que consiste en la simple tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho sobre la misma; pero con la intención de obtener la propiedad de ésta;

Personal: se relaciona en cuanto a quien posee, es ejercida por quien tiene en su poder el bien o el derecho;

Por otro lado: es la que ejerce una persona en nombre de otro sin ser poseedor; de buena fe, relacionada con la forma en que el poseedor adquiere el bien, como lo señala el artículo 622 del Código Civil, consiste en la creencia de que el individuo de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio. Por último:

De mala fe: cuando la persona entra a adquirir un bien sin título alguno que lo justifique, o conociendo de los vicios que adolece.

De conformidad con lo establecido en el artículo 623 del Código Civil, “La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio.” Posesión inmediata está ligada a la temporalidad de la misma. Entendiendo que la misma deviene de un derecho temporal otorgado por el poseedor mediato. “Posesión mediata, corresponde a aquel poseedor no temporal que puede otorgar posesiones inmediatas o temporales, sin perder el carácter de poseedor mediato.” (Ruggiero, 2003 pág.281)

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

Bienes susceptibles de posesión

De conformidad con lo establecido en el artículo 616 del Código Civil: “Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación”. Los efectos provenientes de la posesión según Rojina (2008 pág. 99) son: presunción de propiedad, la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Dominio por usucapión: sólo la posesión que adquiere y disfruta el dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión.

Pérdida de la posesión: el ordenamiento jurídico contempla dos supuestos legales que producen la pérdida de la posesión: Cuando se comprueba a través de un juicio, la mala fe del poseedor; y cuando existe discontinuidad en la posesión, ocasionada por el abandono por más de un

año o antes del bien poseído; cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.

Protección legal de la posesión, los mecanismos de defensa contemplados en la legislación como medidas de protección frente a la privación de este derecho, se encuentra plasmado dentro del Código Procesal Civil y Mercantil, a través de los interdictos o juicios que de acuerdo a la ley solo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de tenencia definitiva.

Usucapión

La usucapión es un modo de adquirir la propiedad por medio de la posesión continua. Frecuentemente solicitado ante los tribunales, pero al mismo tiempo, una figura poco conocida y utilizada en Guatemala. “El origen etimológico de usucapión, proviene del latín *usus* de uso o posesión y *capere* de adquirir, es decir adquirir la propiedad o el dominio de la cosa a nombre propio por el uso durante determinado tiempo.” (Rojina, 2008 pág.136). Según Morales (2006 pág. 176), están en juego diversos intereses, por un lado, el del poseedor, dirigido a la transformación de su situación posesoria en la titularidad de un derecho; tal interés será digno de tutela en la medida en que el usucapiente actúe

bajo una justificada convicción de ser él el verdadero dueño (buena fe, justo título).

De otro lado aparece el interés del titular que pierde su derecho por la usucapión de otro sujeto. Su interés se dirige a la conservación del bien; resulta menos protegible en la medida en que sea mayor su pasividad frente a la situación posesoria del usucapiente. Con esta figura se manifiesta necesariamente el interés general, ya que por un lado se orienta a que las situaciones fácticas (posesión) y jurídicas (derechos) se correspondan, o, dicho de otro modo, a que quien actúa como dueño llegue a serlo efectivamente con el paso del tiempo.

Elementos

La usucapión está conformada por tres elementos esenciales sin los cuales quedaría transformada la seguridad y certidumbre jurídica del derecho de propiedad: “Elementos personales, reales y formales.” (Morales, 2006 pág.184). El objetivo de estos elementos contemplados en la ley se deriva de la necesidad de evitar que la figura de la usucapión sirva como amparo para el fraude o se convierta en una legitimación del despojo.

Los elementos personales hacen referencia a la persona, sea ésta jurídica o individual, que posee un bien y acude ante un órgano jurisdiccional competente a promover la acción para adquirir su potestad por usucapión. El fundamento legal del elemento personal se encuentra plasmado en el artículo 642 del Código Civil de Guatemala que establece: “pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.”

La capacidad a que hace mención el artículo 642 del Código Civil, se relaciona con la potestad que posee una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí mismo, es decir cuando se ha obtenido la mayoría de edad, en Guatemala es a los dieciocho años, o a través de su representante legal en el caso de los menores de edad, los declarados en estado de interdicción, y las personas jurídicas. El elemento real se relaciona con la aptitud de las cosas para ser poseídas y adquirir su dominio por usucapión. Adquirida de buena fe: de conformidad con lo regulado en el artículo 622 del Código Civil, que consiste en la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.

Doctrinaria y legalmente para que exista buena fe es necesaria la concurrencia de dos elementos, según Morales (2006, pág.185) El elemento positivo, que consiste en la convicción absoluta del poseedor

que el transmitente era efectivamente el propietario; y el elemento negativo, manifestado en el desconocimiento absoluto del poseedor acerca de los vicios de que adolece el título. “... la buena fe es una condición justa, pues la ley no puede ni debe amparar al que procede en sentido contrario.” (PNUD, 1997 pág. 20)

De manera continua: se traduce en el interés que tiene el poseedor de conservar ininterrumpidamente el bien poseído. De acuerdo a lo regulado en el artículo 630 del Código Civil, la continuidad se ve interrumpida por dos supuestos legales: cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año o antes; Cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla. El tiempo señalado en la ley: de conformidad con lo regulado en el artículo 633 del Código Civil, para obtener el dominio de un bien inmueble a través de la usucapión es necesaria la posesión por diez años y que la misma reúna las condiciones de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica.

Al respecto Morales señala:

Reunidas las condiciones necesarias para obtener el dominio por usucapión, el poseedor adquiere el derecho a solicitar su titulación supletoria con el fin de inscribir su derecho de posesión en el Registro General de la Propiedad, y determinar con ello el inicio del plazo para adquirir su dominio por prescripción. (2006 pág.184)

Titulación supletoria

Brañas (1998 pág. 196) ”hace alusión al primer Código Civil guatemalteco que entró en vigencia el 15 de septiembre de 1877, en el cual se reguló por primera vez y de manera concreta la legitimación de la posesión con fines registrales.” En el caso de los inmuebles establecía que prescribían en cinco años entre presentes, diez entre ausentes y veinte años para los terrenos baldíos, además debía existir la concurrencia de los requisitos de estar fundada en justo título, adquirida de buena fe, en forma pacífica, continua y pública. Una vez perfeccionada la prescripción positiva, producía el dominio sobre el bien poseído y con la acción que surgía del dominio, podía requerir de cualquiera que tuviese el bien e interponerse como excepción perentoria.

En la actualidad la titulación supletoria se encuentra regulada en el Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala, emitido el 26 de julio de 1979 y entró en vigencia el 22 de agosto de 1979, conocida esta como la de Ley de Titulación Supletoria. El Decreto 49-79 derogó al Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 3 de mayo de 1946 y sus reformas; así como el Decreto 31-78 del Congreso de la República de Guatemala, el cual suspendía los trámites de los títulos supletorios, privando con ello a los legítimos tenientes de bienes inmuebles, de un instrumento que les permitiera inscribir legalmente sus

derechos posesorios. En el ordenamiento jurídico vigente la titulación supletoria opera en relación de dependencia al Código Civil.

Definición

Carral define la titulación supletoria como:

El procedimiento legalmente establecido a través del cual el legítimo poseedor del bien inmueble puede inscribir legalmente sus derechos posesorios, y marcar con ello el inicio del plazo de la prescripción positiva que dé lugar a la adquisición e inscripción de su dominio. (1995 pág.16)

A criterio del sustentante, la falta de un documento que permita la inscripción válida en el Registro General de la Propiedad, ocasiona la inseguridad jurídica de ser despojado del mismo, y hace surgir la necesidad de regular y legitimar la posesión, para convertirla en dominio. Atendiendo a los considerandos de la ley de titulación supletoria, el objeto de la misma es normativo instrumental o procedimental que surge de la necesidad de regular adecuadamente los derechos posesorios y la prescripción positiva para brindar mayor seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Asimismo, está orientada a corregir las deficiencias de la legislación anterior; y siendo un imperativo legal para el Estado, según lo regulado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece:

Garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana... El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional.

Procedimientos para regular la posesión de bienes inmuebles

La legislación guatemalteca contempla distintos procedimientos a través de los cuales se puede legalizar la posesión de bienes rústicos o urbanos. Ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República y sus reformas, observa la adjudicación de inmuebles en forma de patrimonio familiar agrario (título individual) o en forma de dominio agrario colectivo (comunidades, cooperativas, empresas agrícolas asociativas) de los bienes propiedad de la Nación y los bienes que adquiere el Instituto de Transformación Agraria por sus siglas INTA, para desarrollar programas de desarrollo agrario. La Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 establece el procedimiento a seguir ante los tribunales de justicia para la adquisición de la propiedad de bienes públicos y privados mediante el dominio por usucapión.

Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala contempla el procedimiento administrativo ante un ente autónomo para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en zonas declaradas en proceso catastral o zonas catastradas, mediante el dominio por usucapión.

Solicitud de titulación supletoria

El Decreto 49-79 del Congreso de la República en su artículo 1, establece el procedimiento para solicitar la titulación supletoria de un bien inmueble que carezca de título inscribible en el Registro General de la Propiedad; para lo cual deberán probar ante el juez de primera instancia del ramo civil, la posesión legítima, fundada en justo título, de manera continua, pacífica, pública, adquirida de buena fe y a nombre propio, por un periodo no menor de diez años. La Ley no hace referencia a los que posean la propiedad por más de veinte años, considerando necesario para estos casos que el trámite debería ser más sencillo, puesto que nadie lo ha reclamado en ese tiempo y el ocupando puede comprobarlo.

A continuación, se presenta el trámite de titulación supletoria de manera general, el cual está conformado por una serie de etapas o pasos que hacen que el trámite sea muchas veces larguísimo, además tiene como requisito que el solicitante tenga por lo menos diez años de ocupar la propiedad. Posteriormente se presentará un modelo de procedimiento para aquellas personas que tengan más de veinte años de poseer la propiedad, donde el trámite sea más corto y a nivel municipal.

De acuerdo a lo establecido en la Ley de Titulación Supletoria en los artículos 1 al 4, son susceptibles los bienes inmuebles que no se encuentren ubicados dentro de una zona declarada en proceso catastral o zona catastrada. Se tramita en la vía voluntaria judicial. La conoce un juez de primera instancia civil. Interviene un experto medidor empírico o profesional. Se recibe declaración testimonial de dos testigos.

Se publican tres edictos en el Diario Oficial por un mes. Se fijan edictos en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble. Se solicita informe a la municipalidad jurisdiccional. Se le da intervención a la Procuraduría General de la Nación. La resolución que aprueba la titulación se conoce como Auto Aprobatorio. En la inscripción del título supletorio se debe acompañar plano del inmueble.

Se establece expresamente la obligación de dar avisos de la inscripción, a la Dirección de Catastro y a la Municipalidad jurisdiccional. La prescripción positiva se consuma por el transcurso del término de diez años contados a partir de la inscripción del título supletorio en el Registro General de la Propiedad. Se interponen recursos judiciales. Este procedimiento se encuentra regulado en los artículos 6 al 14 de la ley antes citada.

Oposición

Cualquier persona que se considere afectada por las diligencias voluntarias de titulación supletoria podrá presentarse ante el tribunal y manifestar su oposición. (artículo 9 de la Ley de Titulación Supletoria). Si existiere oposición el juez las suspenderá y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días. Al concluir la controversia si se hubiere dictado una resolución favorable al solicitante, se podrán proseguir incorporando al expediente una copia certificada de la resolución, artículo 9 de la Ley de Titulación Supletoria. Concluidas las diligencias, el juez dará audiencia por ocho días a la Procuraduría General de Nación para que se pronuncie, artículo 10 de la Ley de Titulación Supletoria.

Autorización de la titulación supletoria

Con la contestación de la Procuraduría General de la Nación o sin ella, el juez dictará resolución en la que apruebe o impruebe el trámite, artículos 10 y 11 de la Ley de Titulación Supletoria. Certificación: si se aprueban las diligencias, 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, artículo 11 inciso d) de la Ley de Titulación Supletoria.

Avisos, una vez registrado el auto aprobatorio considerado como título supletorio, se debe dar aviso de la inscripción a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y a la Municipalidad de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien inmueble titulado, artículo 11 de la Ley de Titulación Supletoria. Recursos: dependiendo de la etapa en la que se encuentre la tramitación de las diligencias voluntarias de titulación supletoria, se pueden interponer los recursos de apelación, revisión y nulidad,

Efectos jurídicos de la titulación supletoria

Cuando finaliza el procedimiento, se emite la resolución judicial, ésta se inscribe en el Registro General de la Propiedad y al transcurrir el plazo de diez años, se convierte en inscripción de dominio, es decir que el poseedor pasa a ser dueño del bien inscrito, la cual es oponible a cualquier otra inscripción posterior.

Señala Flores que:

La titulación supletoria surge en determinado momento histórico como un mecanismo útil, que le permite al legítimo poseedor de un bien inmueble inscribir legalmente sus derechos posesorios, garantiza mayor publicidad del trámite al establecer mayor número de publicaciones en el Diario Oficial. (2002 pág.42)

Permite a los colindantes o a quien se considere afectado, tener la oportunidad de enterarse de la solicitud. Asimismo, regula medios específicos de defensa en contra de resoluciones o diligencias en las que se haya infringido la ley o vedado un derecho.

El Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral, es una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, creado mediante el Decreto número 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral. Es un registro inmobiliario, de carácter administrativo, dependiente del Estado.

En el que se inscriben los bienes inmuebles, rústicos y urbanos, y sus características, en la que se lleva la estadística de las propiedades, y tiene por objeto establecer, mantener y actualizar los datos a nivel nacional, según lo preceptuado en la ley respectiva, así como en sus reglamentos, todas sus actuaciones y registros son públicos, se rige por su ley respectiva y sus reglamentos según el artículo 2 de la ley citada. El catastro puede ser definido como:

La estadística gráfica de la propiedad y la riqueza inmueble, mediante la cual se obtiene el conocimiento real del territorio de un país para los distintos efectos civiles, fiscales, económicos y administrativos, de allí proviene que se debe dar el aviso correspondiente cuando se ha cumplido con el plazo establecido en la ley, para que el bien inmueble sea descontado de la estadística de los bienes inmuebles correspondientes. (Cabanellas, 1979 pág.105)

Tiempo que justifica el justo título

Doctrinariamente conocido como título colorado, “...es aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad a no adolecer de algún defecto que lo ha impedido.” (Brañas 1998 pág. 231) En consecuencia el artículo 621 del Código Civil establece que: “es justo título para la usucapión el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación”. Para entender de mejor forma lo que es el justo título, el mismo cuerpo legal lo define como el acto jurídico que transfiere el derecho. Es decir, la causa por la cual se entró a poseer independientemente que se haya o no materializado formalmente, como por ejemplo en la compra venta y la permuta, artículos 1790 y 1852 del citado Código.

Por lo tanto, puede existir o no un título material, el cual por no llenar los requisitos legales necesarios para que el adquirente pueda inscribir su derecho en el registro correspondiente, se convierte en ineficaz, en este caso el tiempo para justificarlo es de diez años mínimo, más no hace alusión a los bienes inmuebles que cuentan con más de veinte años de poseerse y los cuales no han sido registrados a nombre de los que poseen dicho bien inmueble.

Inscripción de dominio de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad cuya posesión sea mayor a veinte años

Usucapión

Pérez señala que usucapión es “la institución que significa, adquisición por el uso de *ususy capere*, lo que a ojos de su titular se concibe como la pérdida de su propiedad por el paso del tiempo.” (2010 pág. 210) Interpretando lo indicado por Pérez, la usucapión se puede definir como la forma en que el individuo que ha poseído un bien por determinado tiempo, puede llegar a ser el titular siempre y cuando se cumplan con los requisitos esenciales.

Al respecto Morales indica:

Que el derecho sea susceptible de ser usucapido, es decir todo aquello que está en el comercio de los hombres, tanto los bienes muebles como los inmuebles, siempre que no estén afectados de inalienabilidad (como es el caso de los bienes públicos. (2006 pág.178)

Para Moreno (2012 pág.115) no son susceptibles de usucapión los derechos personales, personalísimos o de carácter público. No se puede adquirir la propiedad del nombre y los apellidos, ni de los estados civiles tampoco las condiciones de la persona; puesto que no son cosas en sentido estricto y tampoco son disponibles, esto quiere decir que no están

en el comercio de los hombres y no son enajenables porque son individuales.

Que la posesión sea pública, pacífica, continuada y en concepto de dueño, la posesión pública y pacífica supone que sea ejercida de manera que pueda ser conocida, esto es, sin ilegalidad, y tampoco puede ser violenta. Así mismo, “la posesión debe ser continuada, sin que concurra, por ejemplo, la reclamación del propietario o la pérdida del bien con *ánimusdomini*.” (Ossorio, 2001 pág. 24) ejerciendo como tal ante terceros.

Cuando la posesión ha sido con violencia, el dueño que ha sido privado de ella ilegalmente podrá reivindicarla siempre que no haya prescrito el delito, falta o la acción para exigir responsabilidad civil según sea el caso. Una vez ha transcurrido el plazo sobre el ilícito cometido, empieza a correr la espera para adquirir el bien y obtener el justo título.

No obstante, si el poseedor lo ha adquirido de buena fe a un tercero, que a su vez lo obtuvo mediante violencia, no podrá el propietario apoderarse de la cosa sin antes reembolsarle el precio que abonó por ella. Un arrendatario, por ejemplo, no puede adquirir el bien por el paso del tiempo, aunque cumpla con los requisitos, ya que existe la conciencia de

que se está poseyendo a cuenta de otro, es decir es consciente que el bien no le pertenece.

También aplica entre copropietarios cuando varias personas propietarias de un bien, y uno de ellos se comporta como único propietario delante de otros, transcurrido el plazo previsto, puede resultar único dueño en virtud de la usucapión.

Que haya transcurrido el plazo legal establecido en cada caso

Los plazos para usucapir son distintos si hablamos de bienes muebles o inmuebles. donde es necesaria la buena fe del poseedor y el justo título, y que requiere el transcurso de diez años para bienes inmuebles artículo 651 del Código Civil, dos años para bienes muebles y semovientes.

En Guatemala se dan muchos casos donde la persona tiene más de veinte años de residir en un bien inmueble y no tiene conocimiento del procedimiento legal para obtener el título de propiedad para obtenerla legalmente. Esto se da más en las áreas marginales de la ciudad capital, en los asentamientos, dónde las personas llegan a ocupar terrenos públicos y pasan muchos años para que les sean adjudicados los respectivos títulos. En cuanto a ello no existe un procedimiento establecido en la ley, ya que la misma hace referencia únicamente a diez

años para iniciar el trámite de una titulación supletoria, por medio de la cual se obtiene un dictamen como un título inscribible en el Registro General de la Propiedad, el cual quedará sujeto al plazo de diez años más para obtener su dominio.

No obstante a lo anterior, existen terrenos que están ocupados por más de veinte años, mismos que se han ido cediendo de generación en generación en relación al poseedor del bien inmueble, es decir de tatarabuelo, abuelos, de padres a hijos, en estos casos se transfiere el derecho de posesión el cual funge como legítimo derecho adquirido, muchas veces se da por medio de palabra o por un escrito que hace quien cede el bien, pero no existe un documento legal que lo ampare, esto a pesar de haber transcurrido el plazo establecido en la ley.

Especialmente en este trabajo, se trata de encontrar una inmediata solución para todas aquellas personas que tengan más de veinte años de habitar o tener en posesión un bien inmueble es decir un derecho positivo sobre este, puesto que ha vencido el plazo que la ley establece para realizar el trámite correspondiente a la inscripción en el Registro General de la Propiedad. Es decir se ha completado el plazo de los veinte años que llevaría un trámite normal de titulación supletoria según la ley. En este sentido, la ley prevé reglas específicas para el cómputo de los plazos arriba referenciados.

Para tener una visión más práctica del asunto, se plantea un ejemplo: una persona ocupa un terreno lindero al de su propiedad, paga los impuestos pertinentes y lo explota obteniendo sus frutos, todo ello durante más de veinte años y sin que su propietario le reclamara nunca nada. En este caso, puede iniciar un procedimiento judicial declarativo de dominio con tal de obtener una sentencia a su favor. En cambio, si el poseedor vive en una casa de forma clandestina sin que nadie sepa que vive allí se daría una posesión no pública, la cual no genera derecho de propiedad alguno.

En consecuencia, no podría solicitar el derecho por usucapión, el cual se basa en la necesidad de proteger al poseedor de un bien consolidando titularidades aparentes en perjuicio de quien lo ha abandonado o se ha desinteresado, por cuanto la propiedad no se concibe como un derecho absoluto.

Formas de la inscripción de bienes inmuebles

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 bienes inmuebles y muebles identificables, en tal sentido esta institución se encarga de las inscripciones, modificaciones de los registros a su cargo, así como lo establece en su artículo 1124 del Código Civil.

El artículo 1125 establece: En los registro se inscribirán 1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2°. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos, se señalan estos únicamente por mencionar algunos de todo los tipos de título que se deben inscribir en el Registro General de la Propiedad.

Son públicos los documentos, ejemplo; testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por notario, facturas legales, esto es para la inscripción de bienes muebles identificables. Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito y deben de contener todos los requisitos que la ley establece según su naturaleza para ser registrado respectivamente.

A criterio del sustentante, en Guatemala el objeto directo e inmediato de la inscripción en el Registro General de la Propiedad es obtener el derecho total con garantía, considerando que es un ente que garantiza un derecho como formal. El instrumento público, es el título por excelencia que pone en movimiento el sistema registral guatemalteco y le siguen en

importancia los documentos judiciales y los expedidos por la administración pública.

No obstante, es importante señalar que no todos los títulos son inscribibles, ya que únicamente aquellos que reúnan ciertas características como:

Deben determinar efectos de carácter jurídico real, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro General de la Propiedad, por ejemplo, los arrendamientos.

Los que contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley;

Los que reúnan las formalidades tanto de fondo como de forma establecidas por ley.

Los que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios, en cuanto al contenido que sea objeto de inscripción. “Es decir que el título debe surgir eficazmente, que su autor real debe ser quien el documento indica y debe ser autosuficiente.” (Morales, 2006 pág. 121)

Los títulos susceptibles de inscripción, se encuentran enumerados en la parte conducente del Código Civil, en su artículo 1125, dentro de los cuales se encuentra: títulos que acreditan el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; traslativos de dominio en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido, entre otros.

Modelo de procedimiento de inscripción de bienes inmuebles que cuya posesión sea mayor de veinte años

A continuación, se plantea un modelo de procedimiento para inscribir un bien inmueble que ha sido poseído por más de veinte años. El cual debe ser sin mayor trámite. Como punto de partida se presenta la solicitud de diligencias voluntarias de titulación, por escrito, ante el juez de asuntos municipales o ante el juez de primera instancia en caso de ser en los departamentos o en la ciudad capital, cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 61 del Código Procesal Civil y Mercantil; 5, 6 y 7 de la Ley de Titulación Supletoria; se considera así por ser el ente más cercano al solicitante. Nombres y apellidos completos del solicitante, su edad, estado civil nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones.

Debe el solicitante indicar sobre los siguientes extremos: descripción del inmueble, nombre y dirección si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, su condición de rústico o urbano, que lo haga perfectamente identificable. Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen.

La declaración jurada testimonial de los colindantes de los cuatro rumbos del bien inmueble a inscribir o tres testigos mínimos que sean vecinos del lugar específico autorizado por notario, esto para constatar que no fue adquirido de manera clandestina o por medio de violencia; 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; el punto más importante a detallar en este caso es el tiempo que el solicitante ha poseído el inmueble porque de ello dependerá la aceptación de la solicitud. Además debe informar si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que no está inscrito en el Registro General de la Propiedad; indicar si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y el valor estimativo real.

Al solicitar el auxilio de un experto medidor, contar con dos testigos que sean vecinos o propietarios de la comunidad en donde se encuentra el bien; la declaración de los vecinos es fundamental, porque ellos darán fe, de lo que él está solicitando, fundamentar correctamente la solicitud, citando las leyes respectivas. Hacer la petición en términos precisos indicando que tiene más de veinte años de poseer el terreno, por lo que solicita sea tramitado en un proceso más simple y por haber cumplido el plazo máximo que la ley de la materia establece.

Finaliza la solicitud indicando el lugar, fecha y firma debidamente autenticada por notario, conteniendo la firma y sello del abogado colegiado que lo patrocina. Presentada la solicitud, el juez de asuntos municipales deberá dictar resolución de admisión de trámite a más tardar al día siguiente de recibida la solicitud, de conformidad con lo establecido en el artículo 141 de la Ley del Organismo Judicial, en el cual se admitirá o rechazará para su trámite la solicitud. Si fuere rechazada la solicitud de diligencias voluntarias de titulación, el solicitante podrá interponer el recurso de apelación.

Emitida la primera resolución de trámite en la cual se acepte o deniegue la solicitud, se debe notificar al interesado, a través de notificación personal, en la que se hará constar el día, la hora y lugar en que fue hecha, debiendo ir firmada por el notificado o en su negativa, el

notificador dará fe de ello, artículos 66, 67, 71 del Código Procesal Civil y Mercantil.

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

El juez de asuntos municipales, recibirá la información testimonial de los testigos propuestos en la solicitud, quienes deberán ser vecinos y propietarios en la misma comunidad, porque de nada serviría llevar testigos que no formen parte de la misma. Este punto es importante, dado que ellos confirmarán que el solicitante tiene más de veinte años de poseer la propiedad, que es de buenas costumbres y de honorabilidad.

El juez de paz o de asuntos municipales debe constatar la existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el alcalde y el Consejo Municipal. En el acta se hará constar: la extensión, linderos y colindantes; las edificaciones y cultivo, la naturaleza rústica o urbana; Además el nombre o dirección, aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté situado.

Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del terreno y desde cuando se le tiene como tal, si paga arbitrios o contribuciones municipales por el mismo y desde cuándo, si los testigos propuestos llenan los requisitos establecidos; cualquier otra circunstancia relevante relacionada con el bien inmueble, artículos 7 inciso d) y 8, de la Ley de Titulación Supletoria.

El juez de asuntos municipales debe emitir resolución en la que apruebe o impruebe, ya que desde luego el solicitante posee la propiedad desde hace veinte años, existe poca probabilidad que alguien se oponga. Si se aprueban las diligencias voluntarias de titulación el poseedor solicitará la 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 debida inscripción.

Una vez registrado y considerado como título, se debe dar aviso de la inscripción a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles de la jurisdicción donde se encuentra ubicado. De esta manera el proceso sería mucho más rápido, sencillo, eficiente y sobre todo en la economía procesal, en cuanto a lo que actualmente se lleva a cabo. Con el transcurso del tiempo, los conflictos surgidos por la tenencia de la tierra se agudizan y la titulación supletoria se torna inadecuada por considerar su tramitación eminentemente formalista.

Derivado de ello, se convierte en un trámite demasiado extenso, oneroso, inalcanzable, por las distintas dificultades económicas en la población, lo cual imposibilita que la mayoría de personas que se encuentran en esta situación puedan legalizar su posesión, lo que da lugar a la vulnerabilidad del derecho de propiedad, y de conformidad con el tema tratante, esta es una de las razones por las cuales los poseedores llegan a cumplir veinte años de hacer uso de la propiedad y no cuentan con los recursos para realizar el trámite respectivo y por esta misma razón muy pocos son los guatemaltecos que tienen registradas sus fincas o bienes inmuebles, y la gran parte los posee solo en derecho de posesión.

Conclusiones

Se determinó que, para obtener una certeza jurídica en el registro de los bienes inmuebles, cuya posesión sea mayor de veinte años, debe considerarse establecer un proceso rápido, eficiente bajo el principio de economía procesal, para el beneficio de toda la población del territorio guatemalteco, en la actualidad el trámite de titulación supletoria, es demasiado complicado, extenso y muy oneroso.

Se estima necesario que este proceso sea diferente adecuado a las necesidades de quienes tienen más de veinte años de poseer un bien inmueble, en el sentido siguiente: que no sea costoso, que el gobierno asuma la responsabilidad de los gastos, así mismo no darle parte a la Procuraduría de la Nación, ya que la misma solo retrasa el proceso. Se ha determinado que en la actualidad estos trámites no existen, por tanto, es urgente su implementación.

El modelo de procedimiento planteado en el presente trabajo, es con el objeto de que dicho proceso sea más rápido, a nivel municipal, y sin injerencia de la Procuraduría General de la Nación, se considera que, al realizarse de esta manera, existirá mayores probabilidades que personas que se encuentran en la situación planteada, puedan realizar los trámites

correspondientes y de esta forma se pueda garantizar los derechos de posesión y actualizar el registro de catastro en Guatemala.

Se considera que según la situación económica que viven actualmente los guatemaltecos, es necesario realizar una reforma a la Ley de Titulación Supletoria, Decreto Ley 49-79, del Congreso de la República, en donde se establezca un procedimiento adecuado para quienes poseen un bien inmueble por más de veinte años y con un sistema actualizada de acuerdo a las exigencias y necesidades actuales.

Referencias

Brañas, Alfonso. (1998). *Manual de derecho civil*. Guatemala: Editorial estudiantil Fénix Universidad de San Carlos de Guatemala.

Cabanellas, Guillermo. (1979). *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Argentina: Editorial Heliasta, S.R.L.

Carral. Luis. (1995). *Derecho notarial y derecho registral*. Decimotercera edición. México: Editorial Porrúa, S. A.

Espín Cánovas, Diego. (1985). *Manual de derecho civil español*. 2 vols. España: Editorial Revista de Derecho Privado.

Flores. Juan. (2002). *Los derechos reales en la legislación guatemalteca*. Guatemala: 2ª. Edición Editorial Estudiantil Fénix.

Morales. Antonio. (2006). *La modernización del derecho de obligaciones*. España: Editorial Civitas S. A.

Moreno, Mario. (2012). *Manual de derecho civil*. España: Marcial Pons. Ediciones Jurídicas y Sociales.

Muñoz, Nery y Muñoz, Luis. (2005). *Derecho registral inmobiliario guatemalteco*. Guatemala: Editorial Infoconsult editores.

PNUD. (1997). *La usucapión*. Guatemala: Maga/ Protierra.

Puig, Federico. (1976). *Tratado de derecho civil español*. España: Editorial Revista de Derecho Privado.

Pérez, Bernar. (2010). *Derecho registral*. México: Editorial Porrúa, S. A.

Rojina, Rafael. (2008). *Compendio de derecho civil I y II*. 41ª edición concordada con la legislación vigente con la Lic. Adriana Rojina García. México: Editorial Porrúa S.A.

Ruggiero, Roberto. (2007). *Instituciones del derecho civil*. Madrid, España: Editorial Reus S. A.

Legislación

Asamblea Nacional Constituyente. (1985) *Constitución Política de la República de Guatemala*.

Congreso de la República de Guatemala. (1990). *Ley del Organismo Judicial. Decreto Ley 2-89*.

Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. (1963). *Código Civil*. Guatemala, Decreto Ley 106.

Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. (1963). *Código Procesal Civil y Mercantil*. Decreto Ley 107.

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

Congreso de la República de Guatemala. (2005). *Ley de Registro de Información Catastral*. Decreto 41-2005.

Congreso de la República de Guatemala. (1962). *Ley de Transformación Agraria*. Decreto 1551.

Diccionarios

Ossorio, Manuel. (2001). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Argentina: 28^a edición actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Argentina: Editorial Heliasta.