



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Registro de derechos de posesión en Guatemala y
el derecho comparado**
(Tesis de Licenciatura)

Nansy Yamileth Escobar Guevara

Guatemala, mayo 2024

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Registro de derechos de posesión en Guatemala y
el derecho comparado**
(Tesis de Licenciatura)

Nansy Yamileth Escobar Guevara

Guatemala, mayo 2024

Para los efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Nansy Yamileth Escobar Guevara**, elaboró la presente tesis, titulada: **Registro de derechos de posesión en Guatemala y el derecho comparado.**

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M. A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA. Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Guatemala, 3 de mayo de 2023

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como asesor del estudiante Nansy Yamileth Escobar Guevara, ID 000021972. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brinde acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada Registro de derechos de posesión en Guatemala y el derecho comparado.
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito DICTAMEN FAVORABLE para que se continúe con los trámites de rigor.

Se hace la aclaración que el estudiante es el único responsable del contenido de la tesis ya indicada.

Atentamente,



Lcda. Mónica María Morales Muñoz



Guatemala, 14 de julio de 2023

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como revisor metodológico de la tesis de la estudiante Nansy Yamileth Escobar Guevara, ID 000021972, titulada Registro de derechos de posesión en Guatemala y el derecho comparado. Al respecto me permito manifestarles que, la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y fondo, estableciendo que la misma constituye un estudio serio que cumple con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito DICTAMEN FAVORABLE para que se continúe con los trámites de rigor.

Se hace la aclaración que el estudiante es el único responsable del contenido de la tesis ya indicada.

Atentamente,



Elena Ester Cruz Velásquez

Licda. Elena Ester Cruz Velásquez
Abogada y Notaria



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Ref. O.I. 130-2024
ID: 000021972

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **NANSY YAMILETH ESCOBAR GUEVARA**
Título de la tesis: **REGISTRO DE DERECHOS DE POSESIÓN EN
GUATEMALA Y EL DERECHO COMPARADO**

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y de la Justicia, así como los títulos de Abogada y Notaria, la estudiante ya mencionada, ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la tutora, Licenciada Mónica María Morales Muñoz de fecha 3 de mayo del 2023.

Tercero: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, Licenciada Elena Ester Cruz Velásquez de fecha 14 de julio del 2023.

Por tanto,

Autoriza la impresión de la tesis elaborada por la estudiante ya identificada en el acápite del presente documento, como requisito previo a la graduación profesional.

Guatemala, 25 de abril del 2024

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

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

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Derechos de posesión sobre bien inmueble en Guatemala	1
Derecho comparado de la regulación de los registros de posesión en Argentina, Chile y Colombia	18
Derecho comparado sobre la regulación legal de los derechos de posesión y su registro	45
Conclusiones	56
Referencias	58

Resumen

La investigación surgió a partir de la problemática relacionada con bienes inmuebles sobre los que únicamente se ejerció el derecho de posesión, careciendo de registro, no existiendo control sobre quien es titular del derecho, ni un historial de estos, lo que ha conllevado a una serie de problemas referentes a quien ejerce de forma legítima la condición de poseedor. Los objetivos específicos consistieron en analizar los derechos de posesión sobre bienes inmuebles en el ordenamiento jurídico guatemalteco y examinar la regulación legal de los derechos de posesión y su registro en los países de Argentina, Chile y Colombia. El objetivo general consistió en comparar la regulación legal de Argentina, Chile y Colombia en cuanto al registro de derechos de posesión para la realización de una propuesta para el registro de los mismos en Guatemala.

La investigación fue realizada mediante la metodología de derecho comparado, a partir de la indagación doctrinaria y legal acerca de los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y el registro que se lleva de los mismos en otros países, en virtud de lo anterior se pudo concluir que en los países de Argentina, Chile y Colombia, existe un procedimiento de registro de estos derechos de posesión con el objeto de tener un control ordenado en el que de manera cronológica y legítima se establezca al titular del derecho de posesión sobre un bien inmueble en específico, lo cual puede ser aplicado en el ordenamiento jurídico guatemalteco vigente,

dando solución así a la problemática que origina la investigación realizada.

Palabras clave

Registro. Derechos. Control. Posesión. Derecho Comparado.

Introducción

El problema que se investigará se origina a partir de la existencia en Guatemala de bienes inmuebles sobre los que únicamente se ejerce el derecho de posesión, mismos que por ende carecen de una debida inscripción en el Registro General de la Propiedad, no existiendo un control sobre quien es titular del derecho en mención, ni historial de quienes han sido los poseedores y fechas en que de forma voluntaria han transferido su derecho, lo que ocasiona una serie de problemas en cuanto a quien ejerce de forma legítima la condición de poseedor. El objetivo general de la investigación consistirá en comparar la regulación legal de los países de Argentina, Chile y Colombia en cuanto al registro de derechos de posesión para la realización de una propuesta para el registro de los mismos en Guatemala. En cuanto a los objetivos específicos, se encontrará el analizar los derechos de posesión sobre bienes inmuebles de acuerdo al ordenamiento jurídico guatemalteco y examinar la regulación legal de los derechos de posesión y su respectivo registro en los países de Argentina, Chile y Colombia.

Como parte de las razones que justifican el estudio que se realizará se encuentra que el tema sobre el que versará la investigación representa una problemática real de la que han sido y son en la actualidad víctimas una serie de personas al no existir documentación oficial en cuanto a la legitimidad de los derechos de posesión que aduce tener una persona,

generándose disputas por establecer a quien corresponde el derecho de posesión, lo cual conlleva a pérdidas económicas y de otra índole. En cuanto al interés social y científico que denota el artículo especializado que se presentará, el mismo radica en que la investigación que se desarrollará, se desenvolverá a partir de contenido doctrinario y legal específico que conllevarán al planteamiento de una propuesta para que se puedan crea una institución de registro de los derechos posesorios.

En cuanto a la modalidad de investigación mediante la cual se llevará a cabo la investigación, la misma se desarrollará en derecho comparado, representando esta una metodología de la investigación que tiene por objeto exteriorizar las diferencias y similitudes que se tienen entre dos o más ordenamientos jurídicos sobre una figura jurídica en especial, siendo para el objeto de la investigación que se realizará, lo relativo al registro de los derechos de posesión que una persona ostenta sobre un bien inmueble en específico, en virtud de lo cual, de forma posterior a un discernimiento de estas diferencias y similitudes, se realizará una propuesta para la regulación legal del registro de derechos posesorios sobre bienes inmuebles en Guatemala.

Como parte del contenido que se realizará en virtud de la investigación que se plantea, el mismo será dividido en tres subtítulos, el primero de ellos denominado como derechos de posesión sobre bien inmueble en Guatemala, en virtud de lo cual se llevará a cabo una definición de los

mismos, la descripción cronológica del desenvolvimiento de estos, así como la naturaleza jurídica, los elementos y la regulación legal en el ordenamiento jurídico de Guatemala. En cuanto al contenido del segundo título el mismo se compondrá de la descripción acerca de la regulación legal del registro encargado de la inscripción de los derechos de posesión sobre bienes inmuebles, para que de manera posterior en el título tercero se realizará una comparación de estos con el objeto de realizar una propuesta para la regulación del registro de inscripción de bienes inmuebles en Guatemala.

Derechos de posesión sobre bien inmueble en Guatemala

La posesión en su significado general se refiere a que es tener en poder una cosa y como consecuencia tener la facultad de hacer uso de la misma. En cuanto a este término con respecto a lo que jurídicamente corresponde, lo podemos definir como un derecho real, el cual consiste en tener una cosa o un bien previamente identificado e individualizado, y por lo anterior podemos hacer uso y disfrute del mismo. Como parte de las actitudes del poseedor se encuentran la de retener el bien inmueble y tomar una diversidad de decisiones en cuanto a la conservación, mantenimiento y mejoramiento de todo aquel elemento que forma parte en conjunto del bien inmueble del que se trate. En la actualidad en Guatemala, la tenencia es recurrente en una serie de bienes inmuebles que no cuentan con inscripción ante el Registro General de la Propiedad.

Definición de derechos de posesión

Al momento de querer exteriorizar de forma técnica una definición concreta acerca de los derechos de posesión, es importante dividir la misma, ya que como primer paso debemos referirnos al derecho como tal, este conlleva de manera directa a la realización de una serie de acciones o actitudes, sin que nadie pueda privar su ejecución, toda vez estos no contradigan en ningún momento las normas jurídicas que se encuentran debidamente vigentes o vulneren los derechos de otras personas. Al hacer

alusión a este concepto, es importante tomar en cuenta que el mismo engloba el aprovechamiento, dominio, decisión y disposición del bien sobre el cual se considera el derecho, como tal.

Brañas (2012), define los derechos de posesión como:

Un concepto que engloba de manera técnica y jurídica el poder que un individuo o un conjunto de ellos tiene sobre un bien, conllevado de manera lógica a la concepción de la propiedad, por parte de agentes externos. Dicha percepción no es del todo desacertada en virtud de que la propiedad se inicia de manera primaria con una simple tenencia o posesión sobre un bien en específico. Ahora, en su sentido más intrínseco, no se puede concebir o admitir que la posesión como tal, sea la exteriorización de la propiedad. Dentro de las distintas concepciones que se realizan la mayoría van encaminadas en cuanto a que la posesión conlleva a una constitución de la propiedad. (p. 327)

La posesión se encuentra conformada por dos elementos; el primero de ellos referente a la cosa u objeto mismo y el segundo a la actitud o intención de disponer o hacer valer la propiedad, llevando a cabo actos tendientes a la conservación de los mismos. En otras palabras, la tenencia es ejercer el derecho de propiedad sobre un bien u objeto haciendo prevalecer la voluntad del propietario sobre cualquier actitud de un tercero. Por último, la detención puede ser ostentada por el legítimo dueño o por otra persona que haya sido asignada para el efecto. Al momento de que exista otra persona que se considere con derechos sobre el mismo objeto o bien inmueble, será necesario que ambas partes respalden su dicho, con el título de propiedad, el cual será evaluado por autoridad competente y así determinar quién de las partes posee un mejor derecho.

Antecedentes históricos sobre los derechos de posesión

Con la finalidad de realizar una exposición objetiva de los antecedentes históricos o evolución del derecho de propiedad, se toma como directriz lo aportado por el autor Borda (2019), quien resalta que: “estos se derivan de manera directa de la Ley de Partidas, en donde la posesión y la propiedad eran concebidas como sinónimo, sin existir para el efecto diferencias ampliamente marcadas” (p.341). Con el transcurrir de los años, se fue aclarando la idea de las personas con respecto a los elementos que este término conllevaba, estableciendo que un bien inmueble era arrojado a un individuo sin que este fuera de su propiedad, surgiendo de esta manera la tenencia ya que este podía hacer uso y disfrute sin tener un título que lo ampare como dueño.

Importante es resaltar lo relativo a que es en el Derecho Romano donde se desarrolla de manera integral la teoría de la posesión, aunque de manera lenta. De acuerdo con lo estipulado por Mazeaud (2019), “los Romanos, la tenencia de una cosa y disponer de manera libre de la misma como *possessio*,” (p.21). A partir de la idea establecida con anterioridad, se deriva la idea de una fragmentación o clasificación de la posesión, por un lado, la posesión natural y por otra la denominada como civil. La primera de estas se refiere a la posesión simple y la segunda una tenencia que es protegida mediante distintos preceptos legales, la cual con el transcurso

del tiempo puede llegar a convertirse en un derecho de propiedad mediante la usucapión.

Como se puede apreciar, en relación a la figura jurídico civil del dominio, esta es concebida de manera generalizada como una figura de tipo legal que en los años en que predominó el derecho romano tenía como punto de partida la cosa u objeto, toda vez que los romanos solo consideraban esta como verdadera. Al hacer referencia de manera directa a los derechos, la utilización de los mismos era de forma análoga. Con respecto al derecho canónico, la protección integral de la posesión se dio a partir de que quien ostentaba el uso de las cosas de manera pública y continua, se consideraba como el dueño de las mismas, aun así, cuando las mismas habían sido adquiridas por otra persona quien de manera voluntaria se las da a esta otra para ejercer el derecho de uso, bajo condiciones pactadas entre ambos.

Naturaleza jurídica

Como parte de la indagación que se ha venido llevando a cabo dentro del desarrollo de la investigación, con el objeto de avizorar de manera generalizada las posturas en cuanto a la naturaleza jurídica del derecho de posesión sobre bienes inmuebles, se pudo observar y analizar las posturas de una serie de autores, pudiendo discernir de forma posterior que existe una teoría sobre la naturaleza jurídica de la posesión en la que se concibe

a la misma como un hecho y en otra de estas como un derecho. Estableciendo a partir de estas teorías acotadas con anterioridad, que la posesión puede ser constituida como una relación de hecho acerca de una cosa o un bien o la denotación a partir de que la misma es referente a una relación pura del derecho, como tal.

De acuerdo a la idea puntualizada por Valdecasas (2016), el derecho de posesión es concebido en la actualidad como: “una cuestión que debe de ser concebida de forma ecléctica, afirmando que la misma, aunque originariamente no es más que un hecho o la producción del mismo” (p.31). Es a la vez un derecho principalmente por las consecuencias de tipo legal que de ella se deriva y por su propia naturaleza como causa determinante de los mismos. Aunque existe la posibilidad de que pueda ser concebida también como la cuestión, prácticamente, no tiene tanta importancia, porque todos están conformes en los efectos jurídicos que para el efecto lleva consigo, aun todos aquellos sujetos que la denotan como un simple hecho.

En cuanto a la tenencia, la misma se encuentra integrada por elementos esenciales o requisitos necesarios que deben de existir de forma efectiva para que se constituya este derecho real de forma íntegra, dentro de los mismos se encuentra un elemento material denominado de igual manera como *corpus* y otro elemento psicológico denominado como *animus*. En el caso del primero, el mismo es integrado por una serie de actos cuya

manifestación es física, realizada por el poseedor de manera exclusiva sobre la cosa. En el caso del *animus*, refiere Aguirre (2000) que “el mismo se refiere al aspecto psicológico que denota la intención de comportarse como propietario, en virtud de las decisiones que deba de tomar con respecto a la conservación y mejoramiento del bien inmueble” (p,16).

Clases de posesión

De conformidad a la forma en que es adquirida o ejercida la posesión, puede existir una clasificación de la misma, siendo parte de esta la posesión natural, concebida como la acción consistente en disfrutar o tener una cosa o un bien al cual se tiene derecho. En cuanto a la posesión civil, al igual que la natural, la misma indica una acción que tiende al disfrute y goce de un bien o una cosa sobre la que se ha obtenido un derecho, sin embargo, en esta existe la característica de que se busca obtener la propiedad sobre el misma. La tenencia como en cuanto a su concepción civil, denota también de acuerdo a lo expresado por Aguirre (2000), “una clasificación en cuanto al individuo que la ejerce pudiendo ser la misma de forma personal o en nombre de otra persona” (p.95).

Dentro de la clasificación que se puede llevar a cabo de manera jurídica, también se debe de mencionar aquella que se refiere a la buena o mala fe que se tenga por parte del poseedor al momento de ejercerla, en el primero de los casos es cuando la misma se ejerce con la convicción de que la

persona quien era poseedora de una cosa o un bien se la transmitió por ser propietaria legítima y por ende podía ejercer dicho derecho de la forma en que lo hizo, caso contrario a la ser considerada de mala fe, esta se origina cuando una persona busca ser poseedora de una cosa o un bien sin que para el efecto exista de por medio un título justo que ampare dicha situación o en los casos en que se produzcan otros vicios relacionados.

Otra clasificación que puede ser exteriorizada en este sentido que además resultar ser muy importante y se debe mencionar es la posesión ejercida por su temporalidad, por un lado, se puede hablar de la posesión de carácter inmediato, la cual surte efectos legales en el momento mismo en que es otorgada a una persona. Otra es la posesión mediata, es aquella que surte efectos dentro de un plazo de tiempo determinado, o se produce cuando el poseedor que otorga a otro el ejercicio del goce, lo hace bajo condiciones preestablecidas y que posterior al cumplimiento de estas, así como del plazo que se ha previsto por las partes, el verdadero poseedor recupera el dominio sobre el bien inmueble o cosa a la que se refiera.

En el caso de la posesión discontinua, la misma se produce cuando el poseedor deja en abandono la cosa poseída, denotando de esta manera que no existe un interés directo sobre la conservación de la cosa, como tal, en el ordenamiento jurídico guatemalteco específicamente en el artículo 630 del Código Civil, Decreto Ley 106, se establece que esta se produce por el abandono de una cosa por el término de un año o menos, cuando existe

signos externo de que quien ostenta la posesión, no considera la idea de seguir ostentándola, en virtud de una serie de razones que no deben de ser justificadas para el efecto. La misma es continua entonces, cuando es evidente la voluntad por conservar un bien o una cosa.

La posesión de igual manera se clasifica atendiendo a la actitud de la persona que dentro de la realización de un negocio jurídico la adquiere, por lo tanto, la misma puede ser pacífica o violenta, en el caso de la primera de las enunciadas tiene como peculiaridad, que al momento en que la misma es entregada, dicha entrega es voluntaria y de común acuerdo, por lo que la recepción se llevará a cabo de forma pacífica. Caso contrario es violenta, en la que los medios por la cual fue originada la tenencia poseen rasgos de coacción material y moral en contra el anterior poseedor, quien a partir de estos hechos considera como única solución otorgar la misma aun cuando se considera que dicho acto no es justo.

En cuanto a la manifestación esta puede ser pública o clandestina, en la primera de estas, el poseedor hace alarde de su condición ante la población en general, disfrutando, disponiendo y usando el bien o la cosa de la manera que considere adecuada. Caso contrario a la tenencia clandestina, al ser consciente el poseedor que no es legítima o que es ejercida de forma ilícita, la lleva a cabo tratando de evitar que la misma sea de conocimiento general, imponiendo esfuerzos extraordinarios con el objeto de poder extraer del bien o la cosa los beneficios de manera rápida y en secreto,

para que el momento en que aparezca el poseedor o propietario real, ya se haya sacado el mejor de los provechos.

En Guatemala se puede hacer alusión a la propiedad registrada, denominándose de esta manera a la acción que se lleva a cabo cuando quien ostenta de forma legítima la posesión de un bien inmueble ya ha dado inicio a los tramites y procedimientos que son propios de la titulación supletoria, que al ser llevados a cabo de forma satisfactoria se establece un autor por medio del cual se aprueba como un título con efectos de inscripción inmediata en el Registro General de la Propiedad. En cuanto a la tenencia no registrada, la misma hace referencia a la posesión que se ejerce cuando aún no ha sido iniciado el proceso de titulación supletoria sobre un bien inmueble, denominándose de igual manera en los casos en que ya iniciados los tramites aún no existe el auto correspondiente.

La posesión relacionada con el dominio

Como parte del estudio y entendimiento de los conceptos jurídicos relacionados con procesos, instituciones y figuras del derecho, es importante tener una comprensión de los mismos y las diferencias que pueden connotarse con respecto de unos con otros, cuya naturaleza es parecida, con el objeto de individualizar a cada uno de ellos o conocer los casos en que las legislaciones o la doctrina los concibe como sinónimos.

En virtud de lo exteriorizado con anterioridad es que como parte del contenido del presente apartado se hace alusión respecto a la posesión y el dominio, haciendo referencia a las áreas en que tienen interacción y aquellos aspectos que suelen caracterizarlas de forma individual.

Con el objetivo de aportar una descripción de tipo analítico acerca de aquellos caracteres de identificación de cada una de estas dos figuras inmersas en el contenido integral del derecho civil, es necesario iniciar a hacer una descripción y una relación en cuanto a que la posesión es una escenificación de la propiedad de forma aparente o supuesta, en virtud de que la persona que ejerce como poseedor actúa como lo haría el propietario legítimo por el plazo de tiempo que le sea posible o mientras no aparezca la persona que tiene esta calidad de forma legal y genuina. Esta predisposición responde en cuanto a que la naturaleza legal de la posesión es que exista de forma paralela a la del derecho de propiedad.

En consideración a lo descrito en el párrafo anterior, vale la pena resaltar que al hacer referencia al derecho de propiedad se direcciona de manera directa al dominio, siendo estos concebidos bajo una misma definición. Por lo que, se debe de acotar que posesión y dominio no siempre prevalecen de forma paralela en virtud de que existe la posibilidad de que una persona que figure como poseedor no sea de forma legítima el dueño o del bien de que se trate, de igual manera puede producirse la situación en que los propietarios de un bien, por una diversidad de circunstancias

no sean quienes detenten la posesión. Como análisis de lo descrito es que se puede diferenciar una figura jurídica de la otra, incluso haciendo distinción de la subsistencia de la posesión sin que exista el dominio o viceversa.

Posterior a la diferencia descrita entre la posesión y el dominio, es de gran valía destacar que como parte de los aspectos que pueden denotarse como una semejanza se encuentra que ambas son ejercidas sobre un bien o cosa individualizada y previamente determinada, de igual manera ambas figuras jurídicas poseen la consideración de ser exclusivas, denotando así el derecho o garantía de la persona que las posee, de igual manera es similitud entre ambas que forman una relación directa de la persona que ostenta estas particularidades con el bien o cosa. Posterior a lo aportado con respecto a los aspectos que son considerados como similares, es preciso abordar los aspectos considerados como diferentes entre ambas figuras jurídicas.

Como parte de los aspectos que son considerados como una diferencia entre la posesión y el dominio, establece Peñailillo (2010), que:

El dominio es un derecho real que únicamente se puede adquirir de una forma; caso totalmente contrario al de la posesión, en la que es posible llevar a cabo la afirmación en cuanto a que la misma puede ser ostentada bajo una serie de títulos distintos, caracterizados de forma particular e individualizada, en efecto media vez se haya adquirido lo relativo al dominio de un bien o una cosa por intermedio de un título, el que se haya elegido, es imposible que se pueda adquirir mediante otro aun cuando la naturaleza del mismo sea totalmente diferencial, en virtud de que

de manera lógica no se puede adquirir lo que ya es propio. Al contrario, la posesión que se ostenta sobre un bien o una cosa, puede ser poseída mediante una diversidad de títulos (p.28).

En consideración a lo acotado en la cita doctrinaria que se consigna en el párrafo anterior, se puede asegurar que existe una diferencia bastante demarcada en cuanto a las formas y las maneras en que se posee un bien o el dominio que se tiene sobre el mismo, haciendo referencia a que el dominio es único y la posesión se puede adquirir más de una vez, con el requisito de que sea mediante distinto título, en virtud de ser una situación de hecho, pudiendo al momento de ejercer un derecho sobre la cosa o el bien en particular sobre el que se tenga multiplicidad de títulos de posesión, ejercer el más conveniente o el que a su elección sea procedente utilizar, en resguardo de sus derechos y garantías, con respecto a este.

Al momento de querer hacer denotar las ventajas que se pueden encontrar con respecto a la posesión, es importante hacer mención que quien ostente la posesión como tal, es considerado de manera natural como el propietario del bien inmueble por un plazo indeterminable, el cual finaliza al momento en que otro individuo no fundamenta serlo, dicho en otras palabras el poseedor posee como atribución ser el presunto propietario de forma legal, por lo que al momento de que exista otra persona que reclame un derecho en relación bienes en específico, la misma deberá de argumentar y demostrar que posee la calidad de propietario del bien inmueble de que se trate, a través de documentos legítimos y otorgados por autoridad competente para el caso en particular.

Se puede establecer de igual manera que la posesión puede ser adquirida de diferentes maneras o a través de distintos medios para cada caso en específico que se presente, sin embargo, para el efecto particularizado de la presente investigación, interesa resaltar lo relacionado a la posesión regular cuyos requisitos esenciales se basan en cuanto a que la misma haya sido adquirida mediante un título considerado como justo y que al ser adquirida la misma se haya producida con buena fe, en el caso de este último requisito esencial denota tanto la legislación como la doctrina, que el mismo es exigible únicamente cuando se da el acto que representa el inicio del ejercicio del derecho de posesión, como tal.

Al hacer alusión al tema de la posesión, es importante hacer notar que se haga mención de todos aquellos requisitos considerados como esenciales, que han sido acuñados con anterioridad, estableciendo lo que se debe de entender por un justo título, el mismo tiene por objeto otorgar a quien detente de manera directa la posesión, como tal, un motivo que se considere como suficiente para que pueda ejercer en virtud del bien que se manera legítima y legal se ha adquirido, haciendo referencia al derecho de considerarse como propietario del mismo, sin que se haya notado que al momento de que adquirió de manera efectiva el bien, la persona que se lo otorgó no era de forma legítima la propietaria.

Con relación a lo antes expuesto, se puede afirmar que las características que debe de tener un título para que el mismo sea calificado como justo, dentro de los cuales no figura que el mismo deba de ser emanado de forma imperiosa de la persona que legalmente es la propietaria del bien que se trate, sino que el mismo otorgue al adquiriente la aptitud necesaria para que ejerza el dominio sobre el mismo, por lo que este título deberá de reputarse como de existencia real, oponible a terceros y verdadero en cuanto a la forma en que fue fraccionado en su momento. Por lo que, se puede afirmar que un título de posesión, consiste en un acto o hecho por el que las personas adquieren de manera directa la posesión sobre un bien, media vez el mismo sea válido y verdadero.

Es preciso destacar de manera connotada, a esta altura del desarrollo de la investigación que, es parte integrante de los elementos que conforman de manera integral la posesión como tal, la denominada buena fe, misma que le es atribuida toda aquella persona que adquiere la posesión sobre un bien inmueble, actuando de manera consciente al momento en que se realiza una adquisición del derecho de posesión, con el objeto de ejercerla sin que exista ningún inconveniente al respecto, ejerciéndola de forma pública como el titular público de un derecho, realizando todas aquellas acciones que se consideren pertinentes para el mantenimiento y mejoramiento del bien objeto de adquisición de la posesión.

La buena fe es un elemento esencial que debe de caracterizar a la posesión que se ejerce sobre una cosa o un bien mueble o inmueble, para Mariani (2014), se concibe de esta forma a: “la actitud que detenta la persona de que ha adquirido la posesión en conformidad a los preceptos legales y de quien era dueño de la cosa.” (p.187). Como se explica en la anterior cita, la buena fe, como principio es el más importante que debemos mencionar ya que legitima la posesión de un bien mientras no exista otro poseedor que limite este derecho, haciéndolo valer con un título que justifique su derecho de propiedad y demuestre que es el dueño legal de la cosa, bien mueble o inmueble a que se refiera el conflicto.

En cuanto al ejercicio de la posesión sobre bienes inmuebles, la misma puede ser ejercida de forma viciada, esto quiere decir que existen una o más irregularidades en cuanto al ejercicio del derecho, el cual es surgido a partir de que el mismo fue adquirido. Es preciso señalar que estos defectos o vicios mencionados, no recaen en la existencia de la posesión como tal, pero si representan para el poseedor ciertas consecuencias de tipo jurídico. Estos vicios que pueden llevarse a cabo en la posesión de un bien inmueble, están caracterizados según la clase de bienes que se poseen. En caso de los bienes inmuebles, los vicios son la adquisición llevada a cabo por el sujeto con violencia, con clandestinidad y el abuso de confianza.

Regulación legal de la posesión en Guatemala

Los derechos de posesión, tal como fueron anotados en el apartado correspondiente, son concebidos como derecho a favor de una persona que tiene para el efecto un poder, el cual puede ser utilizado para llevar a cabo la retención de una cosa o un bien inmueble, teniendo la potestad de poder aprovechar, dominar, decidir y disponer del mismo; tal y como lo haría quien fungiera como propietario legalmente inscrito. Sin embargo, en Guatemala en la actualidad los derechos posesorios no pueden ser inscritos de forma instantánea, pero si a través de un procedimiento de titulación supletoria, para el cual el ordenamiento jurídico establece una serie de requisitos, que deben de ser satisfechos para el efecto.

En Guatemala, la posesión como tal se regula en el Código Civil, Decreto Ley 106, específicamente en el Capítulo VII, denominado de la posesión, en el que se establece que se le otorga la denominación de poseedor a la persona que sobre un bien inmueble ejerza acciones tales como la de gozar, disfrutar y disponer el bien, tal como si fuera el derecho de propiedad, esto de conformidad con lo establecido en el artículo 610 de la norma jurídica sustantiva en materia civil. En cuanto a lo dispuesto, en el artículo 617 se establece que la persona que ejerce la posesión, ante la sociedad se presume que ostenta el derecho de propiedad, todo ello durante el lapso de tiempo en donde ninguna otra persona acredite propiedad sobre el bien.

La tenencia que una o más personas poseen de manera directa sobre un bien inmueble en específico, debe de estar basada en una serie de requisitos que se encuentran establecidos de forma previa en el ordenamiento jurídico vigente, mismos que deben de cumplirse para que la posesión sea concebida como legítima, siendo los mismos la presunción de buena fe, justo título, sin violencia, de forma continua, con el reconocimiento de terceras personas. Es importante hacer mención de la buena fe, como característica que se considera que quien entrega el bien como consecuencia de un negocio jurídico, lo ha hecho actuando como dueño y que por ende ha transmitido su derecho.

El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, goza de derechos, tales como hacer suyos los frutos, mientras su buena fe no sea interrumpida, de que se le abonen gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa hasta que se haga el pago, retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño o reparando el que se cause al retirarlas, que se le abonen los gastos hechos por él, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho, no ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio, ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa, servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción y ser considerado dueño de los muebles que posee (Código Civil, 1963, artículo 624)

La posesión que se tiene sobre un bien inmueble, puede cambiar a través de un procedimiento jurídico denominado proceso de titulación supletoria, siendo un requisito indispensable para el efecto, el tiempo, ya que se debe demostrar que ha sido el legítimo poseedor por un lapso de diez años, otros de los requisitos que debemos mencionar para poder realizar una titulación supletoria sobre un bien inmueble es que la tenencia

haya sido ejercida de buena fe, de manera pacífica, continua y con un título justo, en virtud de ello se tendrá por autorizada la inscripción en el Registro General de la Propiedad, este procedimiento solo puede aplicarse a aquellas personas que hayan nacido en territorio guatemalteco, en el caso específico de las personas jurídicas, para que esto pueda darse, esta deberá estar integrada en su totalidad por guatemaltecos de nacimiento.

Derecho comparado de la regulación de los registros de posesión en Argentina, Chile y Colombia

Dentro del desarrollo de esta investigación debemos exponer particularmente lo referente a la regulación legal de la posesión en los ordenamientos jurídicos de los países de Argentina, Chile y Colombia, así como la descripción detallada en cuanto al registro de los derechos posesorios en las entidades estatales de los países citados, que tenga por objeto llevar un orden y control acerca de aquellos bienes inmuebles que no poseen inscripción en el Registro de la Propiedad. La descripción denotada con anterioridad, tiene justificación en cuanto a su realización, en virtud de que se busca indagar dentro de las legislaciones que ya han dado paso a la inscripción de la posesión con el objeto de que las mismas sean otorgadas de forma lícita y sin vicios que puedan afectar el patrimonio del adquirente.

Regulación legal del Registro de Posesión en Argentina

Previo a abordar el tema acerca de los registros de posesión en Argentina, es imperioso realizar una indagación somera acerca de la forma de concepción y regulación de la posesión, como tal, para el efecto se debe de conceptualizar que la misma es concebida por el ordenamiento jurídico argentino como un derecho ejercido por una o más personas sobre una cosa o un bien, siendo necesario para que la misma tenga validez, el que existan dos elementos concebidos por el ordenamiento jurídico argentino como esenciales, cuya concurrencia legitiman la posesión. Como parte de estos elementos que legitiman la posesión se encuentra la exteriorización de poder sobre el bien y lo relativo al ánimo de la persona de poseer la cosa o el bien.

La posesión, se encuentra regulada en el ordenamiento jurídico de la República de Argentina, de forma específica en el artículo 2351 del Código Civil y Comercial, emitido en el año (2014), en el que se establece que el derecho de posesión sobre un bien inmueble se produce cuando un individuo de manera personal o por medio de apoderado, lo tenga bajo su poder, por lo que la intención del mismo debe de ser la de ejercer el derecho de propiedad sobre el mismo. La posesión es considerada bajo el adjetivo de legítima, en los casos en que se lleve a cabo a partir de un título justo y que se haya adquirido de buena fe, caso contrario será una posesión ilegítima cuando la misma se ejerza sin que exista un título de

por medio, o el que existe se encuentra nulo por ser otorgado por quien no tenía ningún derecho de poseer la cosa, mucho menos de trasmitirla.

La posesión puede producirse de dos maneras claramente marcadas, siendo estas de buena y mala fe, caracterización que hace referencia en cuanto a la intención con que la adquiere la persona y las circunstancias que conoce la misma del estado del derecho de posesión que se busca adquirir. La ley en este aspecto establece dentro del contenido del artículo 2362, que la buena fe se presume salvo que se pruebe lo contrario. Al hacer referencia a una posesión sobre bien inmueble viciosa, la misma se direcciona a la producida a través de violencia, clandestinidad o en ausencia del dueño que al regresar se le repele de manera violenta, evitando que este ejerza el uso legítimo que como propietario tiene justificándolo con justo título

El ordenamiento jurídico argentino reconoce como posesión violenta, a la que es adquirida a través de vías de hecho, mismas que se desempeñan a través de episodios violentos o por coacciones de manera física o psicológica. En cuanto a la posesión cuyo apelativo es la clandestinidad, la misma es caracterizada porque la misma fue tomada de manera oculta, aprovechando que el propietario no se encontraba en el lugar o se ejercita buscando la manera de que quienes tenga un derecho sobre el mismo bien inmueble no se enteren de la ocupación que se está dando, por lo regular

el poseedor de forma clandestina busca sacar el mayor provecho del bien a sabiendas que pronto será desplazado.

Posterior a la exposición acerca de la forma en que se regula la posesión de manera integral en el ordenamiento jurídico argentino, es preciso hacer alusión al tema principal de la investigación, respecto a los registros de derechos posesorios, en virtud de lo cual se realizó una indagación en cuanto a la legislación existente en la República de Argentina, pudiendo denotar que en la Provincia de Córdoba, a través de la normativa legal denominada Ley 9.150, vigente desde el 23 de marzo del año 2004, se estima necesaria la creación del Registro Personal de Poseedores, mismo que tendrá como obligación el anotar a los titulares que acrediten posesión sobre bien inmueble. Este registro se encuentra adscrito al Registro General de la Provincia.

La Ley 9.150, que en la actualidad regula todo lo concerniente al registro de la posesión en Argentina, específicamente en la Provincia de Córdoba, no es el primer antecedente histórico en este tema, ya que la misma fue llevada a cabo y puesta en vigencia con posterioridad a la Ley 9100 cuya derogación se debe a la implementación de la que en la actualidad se encuentra en vigencia, en la ley que en su momento fue derogada únicamente eran sujetos de inscripción los bienes que se encontraban en jurisdicciones rurales. En virtud de lo anterior, dado el éxito y la efectividad de este registro, es que en la nueva norma jurídica que regula

este tema, realiza una ampliación en cuanto a los bienes inmuebles cuyos derechos posesorios son aptos para inscripción, considerando como inscribibles todos los bienes inmuebles de los que una persona goce de la posesión.

En virtud de lo anterior, es que en la actualidad únicamente se encuentra vigente en el ordenamiento jurídico argentino la Ley 9150, misma en la que como contenido del artículo 6, se establece como legítima la acción por parte de las autoridades locales de la Provincia de Córdoba, la creación del Registro Personal de Poseedores, mismo que tendrá como objeto de inscripción la posesión ejercida sobre bienes inmuebles de naturaleza rural, semi rural, sin excluir los bienes inmuebles urbanos, poniendo así, fin a la problemática generada por la legislación de la materia, anterior. En virtud de lo exteriorizado, se puede afirmar que es válida la inscripción de la posesión sobre bienes inmuebles, en un registro personal que ha sido implementado en el ordenamiento jurídico argentino.

En el artículo 6 de la norma jurídica en mención, se establece de manera expresa que la institución que tendrá a cargo la organización, puesta en marcha y administración del denominado Registro Personal de Poseedores, es el Registro General de la Provincia, mismo que fue creado mediante la instauración de la Ley 5.771, que tiene por objeto llevar a cabo registros, consignaciones de gravámenes y cancelaciones de todo lo relativo a los derechos sobre bienes inmuebles. Regresando de nuevo al

tema central de la investigación, es importante volver a recalcar que, en dicho registro, puede ser posible la inscripción de los derechos posesorios que una persona tiene sobre un bien inmueble ubicado en el área rural, urbana y en lugares intermedios entre estos dos.

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 9150, se establece que el instrumento notarial que será utilizado en el desarrollo del proceso para la inscripción de derechos posesorios sobre un bien inmueble determinado e individualizado es la declaración jurada, instituida y autorizada por Notario legalmente habilitado para el ejercicio de su profesión. Este documento notarial de declaración jurada, será presentado ante el Juzgado de Paz de la jurisdicción de que se trate y sea competente para el efecto, para la comparecencia ante la autoridad jurisdiccional designada, los poseedores de un bien inmueble deben por disposición de la ley asistir acompañados de dos personas que atestigüen con relación a la efectiva posesión y lo legitima que la misma aparenta, mismos que firmarán de igual manera el documento.

El documento notarial de declaración jurada, denotado como parte de los requisitos, debe de contener los datos de la persona que realiza las gestiones, consignando nombre completo, lugar en que nació y la fecha del parto, el número de identificación único que le fue asignado, estado civil y la dirección exacta donde pueda ser notificado para las actuaciones del proceso que se inicia. En cuanto al apartado donde se describe la

individualización de la porción de tierra sujeta a derechos de posesión, debe de adjuntarse un mapa básico de ubicación del inmueble, mismo que puede ser realizado por el interesado, la extensión territorial de que se trate y los colindantes que la misma posee. De igual manera deberá de expresarse el departamento donde se encuentre, la localidad exacta, los datos proporcionados en Catastro sobre el bien y todos los demás datos que tuviera.

Existen apartados distintos de ser llenados, cuando el bien inmueble objeto de posesión que se busca registrar tenga construido en su interior casas de habitación, edificios o alguna otra obra, ya que para el efecto deberá de especificarse las medidas topográficas de la construcción, así como el año en que se llevó la misma. En los casos en que la existencia de construcciones que hayan sido establecidas durante un tiempo anterior al que el poseedor tuviera derechos sobre el inmueble, pero se hayan hecho mejoras, las mismas deben de ser consignadas en cuanto al tiempo y los recursos económicos que en estas fueron invertidos. Posterior a lo expresado con anterioridad, de igual manera se debe de determinar la forma o el dato histórico de como el actual poseedor opto a este derecho real sobre el bien inmueble del que se trate.

En cuanto a la responsabilidad que conlleva de manera intrínseca el respectivo trámite que se realice, la norma jurídica en análisis, establece de forma expresa que la responsabilidad debe de recaer en primer lugar

sobre quien lleva a cabo el procedimiento de registro de derechos de posesión, quien aduce legitimidad, de igual manera son responsables de forma solidaria las dos personas que declararon con relación a la posesión, puesto que los mismos han declarado bajo juramento de ley. Estas acotaciones que se hacen como parte del texto de la ley, son realizadas con el objeto de liberar a las autoridades competentes para este asunto en particular, de cualquier acción judicial o reclamo administrativo.

La norma jurídica específica en el tema, cuyo análisis es llevado a cabo en el presente apartado, establece que, dentro del proceso de inscripción de derechos posesorios sobre un bien inmueble, tiene participación la unidad ejecutora, misma que representa una entidad administrativa, que será la encargada de verificar que se cumplan los requisitos de ley. En los casos en que los requisitos establecidos y exigidos por la ley no han sido satisfechos de manera correcta o de manera parcial, esta entidad notificará de dichos extremos al interesado, para que el mismo pueda subsanar la situación o complemente lo requerido. De igual manera esta entidad administrativa, es la encargada de notar toda anomalía legal en el trámite, en virtud de lo cual de igual manera notificará al interesado para que pueda ejercer su derecho de defensa o que aclare la situación que se produce.

En cuanto a la realización de cada una de las notificaciones de las que se hace mención anteriormente, es importante recalcar que las mismas serán llevadas a cabo a través de una notificación domiciliar o la notificación por los estrados. Esta última, será utilizada como último recurso, en los casos en que no sea localizada la persona interesada en su domicilio, de igual manera la autoridad tiene como obligación realizar la publicación en el diario oficial. Cuando transcurridos sesenta días desde que la autoridad notifico sin que para el efecto el interesado comparezca, la unidad ejecutora procederá a la cancelación del proceso iniciado, dejando sin validez cada una de las actuaciones.

En los casos donde todos los requerimientos hayan sido atendidos de forma exitosa, la entidad administrativa le otorgara un plazo de sesenta días para que el plano sea elaborado de nuevo por una persona facultada para el efecto, capacitado en cuestiones de agrimensura, en el que se consignen todos aquellos datos necesarios, figurando entre los mismos, la extensión, la especificación de los linderos, las personas que colindan con el bien inmueble en referencia, el registro otorgado en catastro. La norma jurídica en análisis, establece que cuando la persona que tramite la inscripción de su derecho de posesión sobre bien inmueble, declare no tener los medios económicos suficientes para el cumplimiento de aranceles, el Estado cubrirá los pagos correspondientes, con el hecho de otorgar legitimidad en el derecho de posesión.

De igual manera podrán ser eximidos de la realización de un nuevo plano, cuando la unidad ejecutora, constata que existe concordancia directa y bien detallada en relación al primer plano presentado y lo establecido en la declaración jurada que fue presentada en su momento, este extremo debe de constar en un documento firmado y sellado por funcionario facultado para el efecto. Estando en orden el tema del plano o la certificación acerca del mismo, la unidad ejecutora, tendrá a bien remitir la papelería completa al Registro General de la Provincia, que posterior a una revisión de rutina del expediente, ordenará la inscripción del bien inmueble de que se trate en el Registro Personal de Poseedores.

Es importante resaltar que la unidad ejecutora posee dentro de sus deberes la remisión del expediente a la Dirección de Rentas, para que esta pueda iniciar con su labor tributaria, teniendo como sujeto pasivo al bien inmueble inscrito. Es importante destacar, respecto a los efectos de la inscripción de derechos posesorios, estableciendo que la misma será oponible a terceros, en virtud de lo cual, el bien inmueble inscrito no podrá ser inscrito de nuevo por otra persona, salvo que se trate de una compraventa, donación o por testamento. En atención a lo expresado es también parte de los efectos de la inscripción, que la misma se vuelva de tracto sucesivo, registrando los actos jurídicos en un orden cronológico. En cuanto a la obligación tributaria que nace como consecuencia de la inscripción del bien inmueble en el Registro Personal de Poseedores, tienen efecto hasta el 1 de enero del año siguiente a la inscripción.

Regulación legal del Registro de Posesión en Colombia

Para iniciar con la descripción de la regulación legal del Registro de Posesión en Colombia, es importante previo a ello realizar una descripción de la forma en que es instituida la posesión como un derecho real en el ordenamiento jurídico colombiano. En virtud de lo anterior, se puede aducir que la posesión es una figura de tipo jurídica por medio de la cual uno o más individuos poseen la tenencia de un bien de una forma en la que de manera natural actúan como los dueños de los mismos llevando a cabo actos de mejora y mantenimiento en el bien en cuestión, aun cuando de forma legal, estos no sean los propietarios, sin embargo, el actuar como tales es uno de los requisitos esenciales de la posesión sobre bienes inmuebles.

Es entonces la posesión una figura jurídica a través de la cual una persona ostenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, esta no es una mera concepción aleatoria de la posesión, sino que denota la norma jurídica una concepción legal, de forma específica en el artículo 762 del Código Civil Colombiano (1887), emitido en el año , en el que se considera posesión a la acción llevada a cabo por una persona de tener un bien administrándolo como si fuera el propietario del mismo, realizando para el efecto todos aquellos actos que tiendan a la mejora o al mantenimiento del mismo, así como llevar a cabo la explotación

económica, cancelar los respectivos tributos que se deriven de la aplicación del mismo.

El ordenamiento jurídico colombiano vigente, específicamente lo regulado en el contenido del Código Civil colombiano, realiza una clasificación integral de la posesión, estableciendo que la misma, por un lado, se presenta como una posesión regular y por otro de forma irregular. La primera de estas, es aquella que se ejerce a través de un título considerado como justo, así como de buena fe. Con el objeto de denotar lo que debe de entenderse como un título justo, el mismo debe de ser referenciado en cuanto a ser otorgado por persona legitimada, en un acto voluntario o por disposición judicial y que el mismo constituya un título constitutivo o traslativo de dominio, tal como es el caso de los producidos a través de la venta, la donación, la permuta, entre otros.

Al momento en que se quiera declarar una posesión como legítima, la misma debe de contar con el cumplimiento de ciertos requisitos, dentro de los que se encuentra el ser adquirida de buena fe, lo cual hace referencia en cuanto a que la intención de la persona al momento de adquirir la posesión de un bien, lo realizo de manera legítima sin contemplar que la misma se haría contraviniendo los derechos de otras personas o de manera fraudulenta. Es la buena fe, una característica elemental en cuanto a los títulos traslativos de dominio, en virtud de que el adquirente de los

derechos sobre un bien considera a quien se los otorgará como el legítimo propietario y que por ende puede disponer del mismo de manera libre.

De acuerdo al ordenamiento jurídico colombiano vigente en la actualidad puede adolecer de ciertos vicios, lo cual es a consecuencia de la concurrencia de circunstancias, tales como que el bien inmueble de que se trate haya sido tomado a través de episodios violentos en contra de los propietarios del bien o en contra de quien ostentaba la posesión que pertenecía a otro. Otro de los vicios de los que puede adolecer la posesión es en relación a la clandestinidad, la cual se refiere a los casos en que una persona oculta al resto de la sociedad el ser poseedor de unas personas, tratando por los medios a su alcance de que cualquier otra persona que tenga derechos en el bien, no se entere de la situación.

Se encuentra viciada la posesión en los casos en que es tomada al momento en que el propietario o quien ostentaba de manera previa la posesión no se encuentre presente, por lo que se aprovecha dicha circunstancia para pasar a ejercer la posesión, resaltando que al momento en que los mismos estén de vuelta el sujeto repele el retorno. En virtud de lo descrito, la posesión es una figura jurídica perteneciente al derecho civil, que posee una importancia trascendental en virtud de que es por medio de esta que es factible la obtención o el dominio de la propiedad sobre un bien en específico, aunado a lo anterior el artículo 2520 del Código Civil establece que al momento de que una persona haya

detentado posesión por un término comprendido por cinco años, se dará lugar a la prescripción adquisitiva, por lo que se podrá obtener la propiedad sobre un bien inmueble en el que únicamente existía propiedad.

Sin embargo, a pesar de lo descrito en el párrafo anterior, el ordenamiento jurídico colombiano vigente en la actualidad, establece de manera directa que es óptimo, necesario y obligatorio en todo el territorio de la república, se lleve a cabo la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de bienes inmuebles, respondiendo a un orden y control jurídico sobre aquellos bienes inmuebles donde únicamente se detente la posesión, con el objeto de que al momento de que esta sea traslativa en cuanto a su dominio no origine problemáticas, en cuanto a quien es el poseedor legítimo de un bien, puesto que en este sentido el poseedor legítimo será el que figure dentro del registro correspondiente.

Esta inscripción de la declaración de poseedores regulares de bienes inmuebles, fue instaurada en el ordenamiento jurídico colombiano a través de la norma jurídica ordinaria identificada como Ley 1183 de (2008), cuya entrada en vigencia es a partir de la fecha catorce de enero del año dos mil ocho, a partir de la cual todo poseedor de bien inmueble cuya inscripción de propiedad no exista, deberá de ser inscrito de manera primaria ante un notario de profesión quien ejerza en la jurisdicción donde el bien inmueble se encuentre. Para el efecto el poseedor como tal deberá de llenar una serie de requerimientos, dentro de los que se encuentra que

el mismo detente la posesión de manera regular de una manera continua y con exclusividad, sin que para el efecto medie violencia o clandestinidad para que la misma no sea viciada.

Dicha posesión a la que se hace referencia en el párrafo anterior, debe de ser detentada sin interrupción por un plazo temporal de un año continuo o más, para que pueda llevar a cabo el trámite correspondiente. De igual manera dispone el ordenamiento jurídico colombiano en esta materia, que deberán todas aquellas personas que se encuentre interesadas en llevar a cabo este procedimiento en el que se inscriba su derecho de posesión sobre bien inmueble, acreditar que no existe ningún proceso judicial que se encuentre en trámite o que el mismo este pendiente de resolución, en su contra en el que se discuta lo relativo a quien es la persona que detenta el dominio o posesión del bien inmueble que para cada caso en particular se busque registrar su posesión, cuando dichos procesos hayan tenido surgimiento en una fecha anterior a la que se presentó la solicitud de registro.

Como parte del contenido inmerso en la Ley 1193 de 2008, de manera específica en el artículo 3 se puede denotar de manera contundente que para el proceso de inscripción de los derechos de posesión, el interesado deberá de presentar ante la autoridad competente, el título mediante el cual legítima de manera expresa la posesión, de igual forma se deberá de presentar junto a estos, todos aquellos documentos oficiales en que se

acrediten los pagos realizados en cuanto a contribuciones, impuestos y tasas municipales que son impuestas, las cuales deben de encontrarse debidamente satisfechas, pagadas y cumplidas de manera anterior a la presentación del expediente para la respectiva inscripción.

El proceso al cual se hace referencia en el presente apartado inicia con el acto realizado por el poseedor, consistente en presentar la respectiva solicitud ante notario competente, acompañada del título en el cual base su posesión, mismo que deberá de encontrarse autorizado mediante escritura pública, estableciendo al mismo tiempo los datos personales de quien solicita dicha inscripción, así como en los casos en que este se encuentre unido de hecho o casado, deberá de presentar los datos de identificación de su conviviente o esposa (o), el domicilio en el que se encuentra, la condición que ostenta en el proceso, los datos identificativos del bien inmueble de que se trate, la nomenclatura que le haya sido asignada, los planos otorgados por catastro, la especificación de cada uno de los linderos.

Posterior a lo que se establece en el párrafo anterior, relacionado con que el interesado en realizar la respectiva inscripción de su derecho de posesión, haya cumplido con cada uno de los requisitos a los que con anterioridad se hizo mención, se deberá faccionar un documento notarial de declaración jurada, por medio de la cual la persona solicitante declare que sobre el bien objeto de inscripción en cuanto a su posesión respecta,

no posee una *litis* de por medio, ósea que no hay procesos judiciales pendiente de resolución, cuando los mismos sean referente a discrepancias sobre la propiedad o la posesión sobre los mismos. Dicha declaración jurada deberá de ser de forma obligatoria, faccionada en escritura pública.

Al momento en que se encuentre realizada, firmada y autorizada la escritura pública en la que se realice declaración jurada sobre los derechos de posesión, la misma será protocolizada de forma conjunta con la certificación emitida por catastro, así como los planos realizados acerca del inmueble que se encuentra en proceso de inscripción en cuanto a su derecho de posesión, dentro de la misma se deberá de expresar el lugar donde el bien se encuentre localizado, los linderos que se poseen, los comprobantes oficiales en los que se exterioriza el pago de tributos que genera el bien inmueble, los cuales deberán de ser constancia de la posesión ostentada por más de un año de antigüedad, cumpliendo así con los requisitos establecidos en ley.

Como parte del contenido que debe de estar inmerso como parte de los documentos en que se ampare de manera efectiva y legitima la posesión ejercida por más de un año calendario, deberá contar con declaraciones que se viertan en torno al ejercicio del derecho mismo por el tiempo establecido en ley, las cuales serán medios necesarios y exigibles que deben de cumplirse, en virtud de lo cual se tendrá por probado el tiempo

en que se ha ostentado la posesión, así como la forma en que la misma se ha desarrollado, siendo esta de manera continua, sin que para el efecto hayan existido índices de violencia y sin que la misma se haya llevado a cabo en la clandestinidad, por lo que se configura una posesión legítima.

Al momento en que la autoridad competente, ha realizado una inspección peculiar sobre cada uno de los aspectos expuestos, así como la constatación de la concurrencia y legitimidad de los documentos que deben de presentarse, se producirá el acto administrativo por medio del cual se da por autorizada la solicitud, posterior a lo descrito se llevará a cabo la debida inscripción de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de la jurisdicción, donde se encuentre ubicado el inmueble. El Registrador de Instrumentos Públicos deberá practicar la inscripción de la declaración de posesión regular a requerimiento del interesado en el folio de matrícula del inmueble bajo el código de Inscripción de Declaración de Posesión Regular.

Regulación legal del Registro de Posesión en Chile

Previo a la descripción concerniente al registro de la posesión en Chile, es preciso hacer alusión a la forma en que este ordenamiento jurídico concibe a la posesión como tal, por lo que la misma representa un derecho real que otorga un poder de hecho que permite el uso, el goce y disfrute de un bien inmueble definido sobre el que los derechos son ejercidos por

el poseedor de tal forma que denota la apariencia de dueño. Esta figura perteneciente al Derecho Civil, se encuentra regulada de forma precisa en el artículo 700 del Código Civil Chileno de (2000), haciendo referencia a la misma como la tenencia que una persona ejerce sobre un bien y que por ello lleva a cabo una serie de acciones encaminadas a conservar cuidar y mantener el mismo, pudiendo llevar a cabo de igual manera si así lo quisiera el mejoramiento de las cosas que se encuentran dentro de él.

El ordenamiento jurídico chileno, acuña al derecho de posesión de dos formas o ejercido en dos escenarios, el primero de ellos cuando es el dueño y el segundo cuando no ostente dicha calidad. Es importante señalar que la legislación específica en materia civil hace alusión a que la condición de dueño que refleja el poseedor será una consideración primaria que se mantendrá toda vez que no se produzca el apareamiento de quien mediante un título de propiedad justifique y pruebe la misma. La posesión en la República de Chile, es clasificada en posesión regular y posesión irregular, la primera de estas la que es ostentada mediante un título considerado como justo y que ha sido adquirida de buena fe, aun cuando la misma solo se produzca en un inicio o en la etapa de adquisición.

Es preciso acotar lo referente a lo establecido dentro del contenido de la norma jurídica sustantiva chilena al momento de hacer mención de un justo título, mismo que es referente a un documento jurídico, por medio

del cual una persona traslada a otra un derecho, el mismo debe de ser otorgado de manera voluntario, con acuerdos preestablecidos y que por ser legítimo es considerado como válido o justo. Como parte de una clasificación realizada en torno a los títulos justos, estos pueden dividirse en títulos constitutivos de dominio y los que son traslativos de dominio, en el primero de los casos se encuentra el de accesión, el de prescripción, y el de ocupación. En el caso de los traslativos de dominio como parte de estos se pueden encontrar el de donación, compraventa, el de permuta, entre otros.

En virtud de las acotaciones realizadas con anterioridad, es preciso discernir posterior a la exposición de los títulos justos, que los mismos hacen alusión a un justo título, se debe de conceptualizar como el documento que prueba que un bien fue adquirido de buena fe. Es preciso de igual manera resaltar que cuando se refiere a un título falsificado o en su defecto otorgado por una persona que no es legítima o cuyo nombramiento no es legal, el mismo es considerado como título injusto, puesto que padece de vicios de nulidad, que hacen que no sea autentico y que como consecuencia no pueda efectivamente ser el medio por el cual un derecho pase de una persona a otra de manera directa de forma legal.

Tal como se estableció en apartados que con anterioridad se especificaron el título justo que avale una posesión en relación a un bien inmueble, debe haber sido conseguido de buena fe, esto quiere decir que la intención del

adquiriente ha sido única y exclusivamente hacer el bien, sin que para el efecto el mismo sepa acerca de las consecuencias negativas que esta pueda producirse respecto a los derechos de otra persona. Dicho de otra forma, la buena fe debe de entenderse como la tranquilidad que una persona tiene al momento de adquirir una bien sobre el que se considera no posee vicios o que se realice un fraude, considerando a quien entrego la cosa o el bien, la persona que poseía la legitimidad para el efecto.

Posterior a la exposición individualizada de la posesión regular, es preciso denotar que existe la contraparte, esto quiere decir que dentro del ordenamiento jurídico chileno también contempla la posesión de carácter irregular, cuya adquisición y mantenimiento es todo lo contrario a la posesión adquirida de buena fe. En este tipo de posesión, la misma no es adquirida de buena fe o también puede presentarse el caso en que no exista un justo título o que haya sido adquirida de mala fe, en los casos en que dicha adquisición cause un agravio directo a alguna de las personas que sean reputadas como afectadas. En los casos en que surge la posesión irregular por un título falsificado, la misma de igual manera es considerada como irregular, en virtud de la clandestinidad, violencia o ausencia del dueño.

Es importante resaltar que, en Chile el ordenamiento jurídico interno, establece específicamente en el artículo 724 del Código Civil una particularidad bastante llamativa y es que establece que el derecho de

posesión ejercido sobre bien inmueble debe de ser inscrito en el registro correspondiente para el efecto, siendo este medio el único legalmente autorizado para que una persona pueda adquirir la posesión de un bien de manera regular. El registro autorizado para llevar a cabo las inscripciones de la posesión sobre bienes inmuebles es denominado como el Conservador de Bienes Raíces, donde todo aquel bien que sea adquirido o puesto en garantías, debe de figurar de manera expresa dentro del mismo, con el objeto de que sea ese registro el que lleve a cabo las anotaciones a las que es sometido un bien.

Al momento en que exista un acuerdo para que un bien inmueble sea trasladado en cuanto a su posesión regular a otra persona, dicha situación debe de surtir efecto de igual manera en el Registro del Conservador de Bienes Raíces y mientras esto no suceda, aun cuando ya ha sido entregado el bien inmueble de forma física pero el documento realizado por notario no ha sido ingresado y tramitado en este registro, la posesión será del poseedor inscrito, es por ello que para los intereses de los adquirientes, el aviso y documento que se debe de enviar al registro debe de ser de suma atención, en virtud de que es a través de esta que de igual forma se forma la tradición posesoria, por lo que si no hay inscripción no hay tradición y sin tradición no hay título posesorio.

Domínguez (2020), establece que:

Al momento en que se lleva a cabo un análisis doctrinario y legal acerca de la inscripción como un requisito esencial para la debida adquisición de la posesión, se originan dos vertientes en cuanto a la validez de la inscripción. Siendo la primera de ellas, en relación a la ficción legal por medio de la que un poseedor que se encuentra inscrito cuya anotación tiene una antigüedad de más de un año se considera como el titular de la tenencia, así como quien tiene la aptitud para ejercer como el dueño absoluto del bien. Es decir, basta el título inscrito para que ello sea un símbolo absoluto de la posesión en un sentido jurídico (p.88)

El ordenamiento jurídico chileno vigente en la actualidad otorga una connotación demarcada a la importancia y trascendencia que posee la efectiva inscripción que se realiza de la posesión. Media vez un derecho de posesión se encuentra legítimamente inscrito en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el mismo adquirirá de manera directa la caracterización de considerada como legítima, por ende, las subsiguientes inscripciones que se desprendan de esta, serán consideradas como verdaderas y lícitas. Sin embargo, aun con esta connotación la legislación chilena admite que se pueda impugnar alguna inscripción realizada, tal como sucede con cualquier otra inscripción en cualquier otro registro.

En virtud de lo acotado en los párrafos precedentes, es importante hacer un análisis en cuanto a la integración de la posesión en el ordenamiento jurídico vigente en Chile, ya que la misma para ser considerada legal debe de estar inscrita, por lo que, quien ostente la posesión inscrita y la posesión física es un poseedor legítimo. Sin embargo, cuando exista una contrariedad en cuanto al legítimo poseedor de un bien inmueble, será

considerado así a quien posea la inscripción debida, solo pudiendo ser refutada la misma, cuando otro individuo posea la propiedad como tal sobre el bien inmueble, donde se considera con mejor derecho a este último y por ende a quien se le acredita el derecho y se hace la cancelación debida en el Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Debe entonces hacerse referencia que la inscripción de un derecho de posesión, no es una forma de constituir posesión, sino de legitimarla y solemnizarla ante autoridad competente, siendo esta un reflejo más del ánimo del poseedor por cuidar y resguardar su derecho con respecto a un bien inmueble, según lo estipulado en el artículo 700 del Código Civil de Chile. En virtud de que la posesión sin ánimo del poseedor de ejercer su señorío sobre la misma, no es posesión sino una simple tenencia, en virtud de ello es que el poseedor debe de procurar cuidar, mantener y mejorar las condiciones tanto físicas como formales del bien inmueble del que se repute como verdadero y legítimo poseedor.

Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente. Según dicha norma, frente a una posesión inscrita no valen absolutamente de nada los actos materiales de apoderamiento de la cosa que haga un tercero, ya que esos actos no hacen perder la posesión a su titular, ni le dan la posesión al tercero. Todavía más, el apoderamiento de un inmueble inscrito no hace adquirir ni aun la posesión irregular del mismo (Código Civil, 2000, artículo 728)

Dentro de los aspectos a los que se les otorga una importancia, en cuanto al registro de derechos de posesión en Chile, es en cuanto a la pérdida de los mismos, que de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 728 puede

cesar la posesión inscrita cuando esta se cancela por voluntad de las partes o porque existe una nueva inscripción legal y legítima de la misma en virtud de que el actual poseedor transfiere a otra persona la posesión inscrita. También dispone el artículo en referencia, que se puede dar por decreto judicial, en el que el juez competente y preestablecido para el conocimiento de una Litis en cuanto a un bien inmueble con derecho de posesión, ordena a la autoridad del Registro del Conservador de Bienes Raíces, la cancelación o modificación de un derecho de posesión en particular.

Las autoridades estatales han exteriorizado a través del Código Civil lo relativo al registro de los derechos posesorios, la finalidad de protección pública de los derechos de las personas, en virtud de lo cual, toda persona que posea un derecho de posesión de un bien inmueble y el mismo se encuentre inscrito, este será protegido por el Estado, incluso ante los intereses de terceros, que de manera anómala pretendan arrebatarse el derecho de posesión sobre un bien mediante títulos falsificados u otorgados por personas no autorizadas. La posesión mediante registro queda protegida y la misma no podrá ser otorgada a otra persona sino por medio del procedimiento de ley ante el Registro del Conservador de Bienes Raíces, quien constatará la veracidad de los títulos, la voluntad de los mismos y la legitimidad.

El ordenamiento jurídico chileno vigente en la actualidad en materia civil, favorece de manera preferencial a quien ejercer el derecho de posesión, otorgándole un privilegio de prescripción, en virtud de lo cual, si otra persona busca hacerse con la prescripción adquisitiva sobre un bien de un poseedor inscrito, únicamente podrá llevar a cabo dicha situación al justificar el título de posesión inscrito, en virtud de que si no existe inscripción no puede concebirse de forma legal la posesión y por ende no se tiene acceso al proceso de prescripción. En cuanto a la pérdida de la posesión sobre bienes inmuebles inscritos, la misma se da por voluntad de las partes en cuanto al cambio de poseedor o por decisión judicial.

Al momento en que dos partes acuerdan el traslado de la posesión, deben acudir ante notario legalmente facultado, para que dicho acuerdo de voluntades sea plasmado en escritura pública a través de un contrato, mismo que debe de ser presentado ante el Conservador de Bienes Raíces, en donde se procederá a la verificación en cuanto al cumplimiento de requisitos y posterior a ello se llevará a cabo el traslado del derecho. Cuando dicho cambio no proviene de un acuerdo de voluntades sino de manera coactiva, constituido de esta manera a través de un decreto judicial, la sentencia debe ser certificada al Conservador de Bienes Raíces, quien procederá a la realización de las cancelaciones y modificaciones necesarias.

Establece Barrantes (2019), que:

Las cancelaciones provenientes de un decreto judicial, se llevan a cabo a través de una su inscripción que de conformidad con lo preceptuado en los artículos 79 y 91 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Esta suele colocar como ejemplo que el dueño de un inmueble que otro posee y que entabla en contra de éste una acción reivindicatoria, junto con solicitar al juez la restitución del inmueble pide que se cancele la inscripción que el poseedor había efectuado en el Registro del Conservador de Bienes Raíces. Una vez que el reivindicante obtiene una sentencia a su favor, presenta al Conservador una copia de lo sentencia que dispone la cancelación, la que éste efectúa (p.171)

En consideración a lo anterior, quedan por asentados, todos aquellos casos que son referentes a la inscripción de los derechos de posesión en el Registro Conservador de Bienes Raíces, siendo la más común entre las expuestas, la inscripción que se hace en virtud de la negociación de una persona con otra de un bien cuya posesión se encuentra inscrita a su nombre, por lo que de conformidad con la voluntad de ambos solicitan el cambio del titular del registro, esto mediante la presentación de una escritura pública que representa el título traslativo de dominio, haciendo de esta forma que exista un secuencia y orden en cuanto a las personas que detentan o han detentado el derecho de posesión sobre un bien inmueble.

Derecho comparado sobre la regulación legal de los derechos de posesión y su registro

En el presente apartado se tiene por objeto llevar a cabo la comparación acerca de los aspectos connotados en el título anterior referente a la posesión de un bien inmueble y los registros que se llevan a cabo de los mismos. Con el objeto de llevar a cabo una comparación ordenada, se establecerán las similitudes y las diferencias encontradas entre los ordenamientos jurídicos de Guatemala, Argentina, Chile y Colombia con respecto a las consideraciones en cuanto al derecho de posesión sobre bien inmueble así como los relativo a los registros de los mismos, con el objeto de discernir aquellos aspectos que se consideran como óptimos para la realización de una propuesta para la creación del Registro de Derechos Posesorios en Guatemala.

Similitudes sobre la regulación legal de los derechos de posesión y su registro

Con el objetivo de realizar una comparación ordenada acerca de la regulación legal de los derechos de posesión por los ordenamientos jurídicos de los países de Guatemala, Argentina, Chile y Colombia y el registro de los mismos, en primer lugar se llevará a cabo la exposición acerca de las similitudes encontradas en cuanto a la forma de regulación legal de los derechos de posesión como tal, estableciendo que los mismos

son legitimados en la totalidad de las legislaciones civiles indagadas, estableciendo a los mismos como la tenencia que es llevada a cabo por una persona sobre un bien inmueble el cual es obtenido de buena fe y a través de un justo título, sobre el que se ejercen las atribuciones, derechos y obligaciones que un propietario asume, aun cuando el poseedor no detente dicha calidad.

Dentro del contenido de los cuatro ordenamientos jurídicos indagados se establece como requisitos esenciales para que exista la posesión, dos elementos esenciales, siendo los mismos el *corpus* y el *animus*. Al hacer referencia al primer elemento en mención, el mismo denota el bien inmueble en sí, el cual debe de ser plenamente identificado e individualizado, en el caso del *animus* el mismo representa la intención de la persona que es poseedora de conservar y mejorar el bien actuando como un legítimo propietario, aun cuando de manera legal no detenta dicha calidad. Es decir, las legislaciones de los países en análisis consideran que para que la posesión exista como tal, la misma debe de ser ejercida sobre un bien inmueble en concreto a través de la actitud o conducta del propietario de ejercer sobre este todas las facultades, deberes y derechos que son propios de quien ostenta el dominio.

En todos los ordenamientos jurídicos en análisis, se establece que la posesión se obtendrá bajo dos requerimientos, siendo estos un título justo y de buena fe. Al hacer referencia al título justo, el mismo denota que el

documento bajo el cual sea otorgado el derecho de posesión sea válido y otorgado por quien de manera previa ha ostentado la posesión sobre un bien inmueble de forma voluntaria, sin violencia y bajo el reconocimiento del resto de la sociedad. En cuanto a la buena fe, las legislaciones la conciben como la intención que el adquiriente ostenta al momento de que le es transferida la posesión de un bien inmueble, al considerar que recibe el bien de la persona que está catalogada y legitimada para transferirlo.

Es parte de igual manera de las similitudes encontradas en los ordenamientos jurídicos en análisis, el que al momento de que una persona ostenta la posesión se presume que la misma de igual manera detenta la propiedad o el dominio, esto durante un término indeterminado, cambiando dicha aseveración al momento en que surja otra persona que argumente y evidencie ser el propietario del bien inmueble en cuestión. Es parte de igual manera importante resaltar que todos los ordenamientos jurídicos en análisis contemplan la posibilidad de adquirir la propiedad de un bien inmueble a partir de la ostentación del derecho de posesión continua, voluntaria, sin violencia, sin vicios y por un término debidamente establecido en la ley, cuyo cumplimiento marca la posibilidad de registrar el derecho de propiedad a favor del poseedor.

Posterior a la exposición acerca de las similitudes de la regulación legal de la posesión en los ordenamientos jurídicos de los países de Guatemala, Argentina, Chile y Colombia, es preciso hacer mención ahora de las

similitudes encontradas en cuanto al registro de los mismos, encontrándose factible hacer mención que en los países de Argentina, Chile y Colombia existe un registro en donde se lleva a cabo la inscripción de los derechos posesorios con el objeto de tener un orden y un control de los mismos dotando de esta manera de seguridad jurídica a la población en general. Es de igual manera una similitud entre estos tres países en mención que para el efecto solo podrán ser inscritos los derechos de posesión regular, ósea aquellos que han sido obtenidos de buena fe y respaldados bajo un justo título.

Es una similitud demarcada entre los ordenamientos jurídicos donde se regula la inscripción de los derechos posesorios, que para el efecto de las inscripciones únicamente se llevaran a cabo las posesiones que sean llevadas a cabo de forma pacífica, sin clandestinidad y sin ningún otro vicio. Como parte de los procesos llevados a cabo, la forma de los mismos es similar entre los países en mención, en virtud de que en estos tres se debe de presentar el título con el que se acredite la posesión, así como los datos de identificación personal del titular poseedor, la identificación individualizada del bien inmueble a inscribir. Este trámite en los países de Argentina y Colombia se hace ante una autoridad estatal.

La igualdad entre los ordenamientos jurídicos en comparación, que las autoridades previo a la debida inscripción designan al personal competente para que haga las inspecciones y comprobaciones necesarias

con el fin de constatar los extremos expresados por el interesado. Realizadas dichas diligencias y que las mismas sean satisfactorias, estas legislaciones autorizan la debida inscripción del derecho de posesión a favor de una persona, en virtud del cual el control se vuelve de tracto sucesivo, en virtud de lo cual toda situación que acontezca en relación al inmueble inscrito, debe de ser informado y tramitado ante el registro en específico, el cual deberá de constatar la voluntad y autenticidad del poseedor en los casos en que se quiera realizar la transferencia de la posesión a otra persona, siendo entonces un medio de control y orden en este tema, con el cual se garantiza la seguridad jurídica y patrimonial de los bienes sujetos a posesión.

Diferencias sobre la regulación legal de los derechos de posesión y su registro

En el mismo orden en el que se ha llevado a cabo el análisis comparativo en cuanto a las similitudes que fueron identificadas y resaltadas encontradas entre los ordenamientos jurídicos vigentes de los países de Guatemala, Argentina, Chile y Colombia, es importante acotar los aspectos que demarquen diferencias halladas, sin embargo, en el tema de la regulación legal de la posesión como tal, la única diferencia encontrada fue la relativa al tiempo en que una persona debe detentar la posesión para poder titular el derecho de posesión como un derecho de propiedad, ya

que en Guatemala el plazo que debe de transcurrir es de diez años en los casos de Colombia y Argentina es de cinco y en Chile de tres años.

De igual manera al procedimiento llevado a cabo en el apartado de las diferencias, en el presente se buscan establecer los aspectos diferenciales que existen en cuanto al registro de los derechos posesorios entre los países de Guatemala, Argentina, Chile y Colombia, en donde es de suma importante dejar establecido que como primera diferencias se debe de hacer mención que en Guatemala no existe en la actualidad ningún registro de derechos posesorios, caso contrario a los otros países en comparación donde en la actualidad funcionan dichos registros. Así mismo, es importante mencionar como una diferencia encontrada, el que, en la República de Argentina, el registro de derechos posesorios se hace únicamente en una provincia, caso contrario a los países de Chile y Colombia, donde la obligación y el derecho de registro de la posesión es a nivel nacional.

Es también una de las diferencias denotadas con respecto al registro de los derechos posesorios, que Argentina específicamente en la Provincia de Córdoba la norma que regula dicho registro no es la primera en tener vida jurídica, en virtud de que con anterioridad existía otra, por lo que es el único de los ordenamiento jurídicos analizados que posee un antecedente histórico, caso contrario al de los países de Chile y Colombia, donde la norma jurídica respecto al tema son las primeras que se

implementan. Otra de las diferencias encontradas dentro de la presente comparación es con respecto al tipo de norma jurídica que regula la inscripción de los derechos posesorios sobre bienes inmuebles, en virtud de que en los países de Colombia y Argentina se lleva a cabo a partir de una norma jurídica específica, caso contrario a Chile donde el derecho y obligación de la posesión se estipula en el contenido del Código Civil.

En relación al requisito para la inscripción de los derechos posesorios sobre un bien inmueble en Colombia a diferencia del resto de legislaciones, se establece que la misma se podrá ser cuando quien la ostente la haya ejercido por un plazo mayor a un año, de igual forma es una diferencia que para este proceso en la república colombiana haya que presentar dos testigos a los que les conste el ejercicio de la posesión por más de un año, se deberán de describir las cualidades de la porción de terreno, así como las construcciones que hubieran y el costo de las mismas, posterior a las verificaciones se tendrá como obligación la realización de un plano que será llevado a cabo y autorizado por autoridad establecida, en este ordenamiento jurídico los gastos correspondientes deberá de costearlos el interesado, pero si el mismo no posee los recursos para el efecto, el Estado deberá de cubrirlos, con el objeto de lograr el bien común.

Es de igual manera es importante hacer mención que una de las diferencias que existen en cuanto al trámite de inscripción de los derechos posesorios que en el país de Chile a diferencia de los demás, el procedimiento inicia ante un notario, quien faccionará en escritura pública una declaración jurada del poseedor, donde de manera legítima declara que es verdaderamente poseedor de un bien inmueble identificado con los datos expresados en la papelería solicitada, la cual será protocolizada en conjunto con el plano del bien. En el ordenamiento jurídico chileno, se establece de manera particular que a la inscripción del derecho de posesión se le asignará un número de folio, matrícula y código, para sí fácil localización.

Propuesta sobre el registro de los derechos posesorios en Guatemala

Posterior al análisis acerca de la situación problemática con el tema de los derechos de posesión en Guatemala, cuya valoración fue el punto de partida de la presente investigación, en la que se constató en el ordenamiento jurídico interno que la posesión en el país no se encuentra registrada, por lo que existen una serie de problemáticas en su entorno, se indago acerca de cómo en otros países la legislación estipula el derecho y la obligación de registro de la posesión, siendo por ende una posibilidad real que esto suceda en Guatemala, por lo que es menester del presente apartado, llevar a cabo una propuesta acerca de la instauración de un Registro de Derechos Posesorios en Guatemala, el cual se basará en

aspectos extraídos y discernidos del estudio de derecho comparado que fue realizado.

En el caso de Guatemala, es óptimo que la creación de un Registro de Derechos Posesorios, se lleve a cabo bajo una norma jurídica ordinaria específica en la que se establezca la naturaleza, funcionamiento, organización y demás aspectos jurídicos del mismo. La finalidad que se persigue con la instauración del Registro de Derechos Posesorios es que el Estado pueda retomar el control sobre el territorio de la república de manera absoluta, otorgando al mismo tiempo seguridad jurídica a la población que ostenten un derecho de posesión sobre bien inmueble, mediante un registro de tracto sucesivo que tenga un control cronológico de la situación jurídica de los inmuebles objeto de posesión que por su naturaleza no se encuentran debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad.

El Registro de Derechos Posesorios de Guatemala, debe de funcionar como una entidad adscrita al Registro General de la Propiedad, aprovechando la naturaleza del mismo, así como el conocimiento pleno en cuanto al tema de inscripciones sobre bienes inmuebles y que el mismo posee sedes en la mayor parte del territorio nacional. Para el efecto, la inscripción de derechos posesorios debe de ser otorgado como un deber y un derecho, en virtud de lo cual todas las personas interesadas en este acto, deberán de acudir al Registro de Derechos Posesorios más cercano, con

el objeto de hacer efectiva la inscripción de su derecho, debiendo presentar para el efecto, el justo título con el que se ampare la posesión que ostenta, un plano autorizado por agrimensor, tres testigos que declaren con respecto a la existencia de la posesión a favor del interesado.

De igual manera deberá de presentar una declaración jurada autorizada por notario en el que declare sobre sus datos personales, los datos del bien inmueble y las condición en que fue adquirida la posesión, la forma en que la desarrolle, el tiempo de gozar de la misma, el título por el que fue obtenida, argumentando que la misma es ejercida de forma continua, de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, haciéndose responsables de las acciones judiciales que pudieran entablarse en el futuro a consecuencia de dicha inscripción. Aun cuando estos datos son presentados bajo una declaración jurada, será indispensable que la autoridad competente se cerciore acerca de la veracidad de los mismos.

Posterior a la verificación de los extremos aludidos, así como la comprobación del cumplimiento de los requisitos solicitados por el Registro de Derechos Posesorios, el mismo deberá de dar por satisfechos los pasos previos a la inscripción y proceder a la inscripción de los mismos, ante lo cual deberá de asignarles datos de identificación al bien inmueble objeto de posesión, asignándole entonces un número de finca, folio y libro, a través de los cuales se identificara de manera particular e individualizada, para las consultas o modificaciones que se hicieran en el

futuro, siendo entonces un registro de tracto sucesivo, que otorga un control y seguridad jurídica a todas aquellas personas que posean derechos de posesión sobre bienes inmuebles y aquellas que quieran adquirir uno de estos.

La instauración en el ordenamiento jurídico del Registro de Derechos Posesorios, no duplica o contaría lo concerniente a las facultades del Registro General de la Propiedad ni del Registro de Información Catastral, ya que estos tienen asignadas facultades y funciones totalmente diferentes ya que en el primero solo puede inscribirse el derecho de propiedad, mas no el de posesión y en el segundo, aun cuando posee información acerca de los bienes inmuebles objeto de posesión, en este registro; no se lleva un control de tracto sucesivo que ayude a saber cuándo un derecho de posesión ya ha sido enajenado. El mismo entonces otorga la legitimidad del derecho de posesión sobre un bien inmueble a las personas que lo ostentan, protegiendo así la seguridad jurídica.

Conclusiones

En relación con el objetivo general que se refiere a comparar la regulación legal de los países de Argentina, Chile y Colombia en cuanto al registro de derechos de posesión para la realización de una propuesta para el registro de los mismos en Guatemala, se concluye que la propuesta debe de estar basada en cuanto a la legitimación de las personas que ostentan este derecho como titulares, mantenido un orden y una actualización del mismo de forma gradual, siendo una obligación de todos aquellos notarios que hagan constar negocios jurídicos sobre bien inmueble objeto de derechos de posesión, el enviar un testimonio de la escritura pública donde los mismos son transferidos a una persona, con el objeto de que el derecho de quien sea el nuevo titular permanezca anotado en el Registro creado para el efecto.

El primer objetivo específico que consiste en analizar los derechos de posesión sobre bienes inmuebles de acuerdo al ordenamiento jurídico guatemalteco, al realizar el presente trabajo de investigación, se arribó a la conclusión de que es un derecho real que puede ser ostentado por una persona en relación a un bien inmueble sobre el que se ejerce los derechos y las obligaciones que tendría un propietario, con la única diferencia que el poseedor no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad. En Guatemala, la posesión es regulada por el Código Civil, de forma específica en el artículo 612, en el que se establece que es un derecho

ejercido por la persona sobre un bien, el cual conservará y mejorará como si fuera suyo el dominio, el ordenamiento jurídico guatemalteco establece que la posesión para que sea considerada como regular debe de haber sido adquirida de buena fe y con un justo título.

Con relación al segundo objetivo específico que consiste en examinar la regulación legal de los derechos de posesión y su respectivo registro en los países de Argentina, Chile y Colombia, se concluye que en estos, el derecho de posesión es un derecho real que puede tenerse en referencia a un bien inmueble el cual debe de ser obtenido de buena fe y justo título, estableciendo que a través de este la persona posee los derechos y las obligaciones que tendría el propietario, exteriorizando ante la sociedad dicha calidad por un plazo indeterminado. En los países analizados las autoridades han implementado la obligación de inscribir los derechos posesorios ante un Registro, que tiene por objeto llevar el orden y control de quien ostenta el derecho de posesión y actualizarlo de manera periódica, otorgando con ello seguridad jurídica a la población.

Referencias

- Aguirre, M. (2000). *Derecho Procesal Civil*. Guatemala: Editorial C.E. Vile.
- Barrantes, O. (2019). *Los Registros de la Posesión*. Chile: Ed. LaSerena S.A.
- Borda, G. (2019). *Tratado de Derecho Civil*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Perrot.
- Brañas, A. (2012). *Manual de Derecho Civil*. Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix.
- Dominguez, L. (2020). *Los Registros Posesorios en Chile*. Santiago de Chile: Ediciones Milenio.
- Mariani, M. (2014). *Derechos Reales*. Argentina: Editorial Zavalía S.A.
- Mazeaud, H. (2019). *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Juridicas Europa- América.
- Peñailillo, D. (2010). *Los Bienes, la Propiedad y otros Derechos Reales*. Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile).

Rubio, M. (2012). *El Derecho Civil*. Lima, Perú: PUCP - Fondo Editorial.

Valdecasas, G. (2016). *La Posesión*. Granada, España: Editorial Comares.

Legislación nacional

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

Congreso de la República de Guatemala. (1973). *Código Penal*. Decreto 17-73.

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

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

Legislación internacional

Congreso de la República de Colombia. (1887). *Código Civil Colombiano*.

Congreso de la República de Colombia. (2008). *Ley 1183 de 2008*.

Congreso Nacional de Chile. (2000). *Código Civil*.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina . (2014).
Código Civil y Comercial.