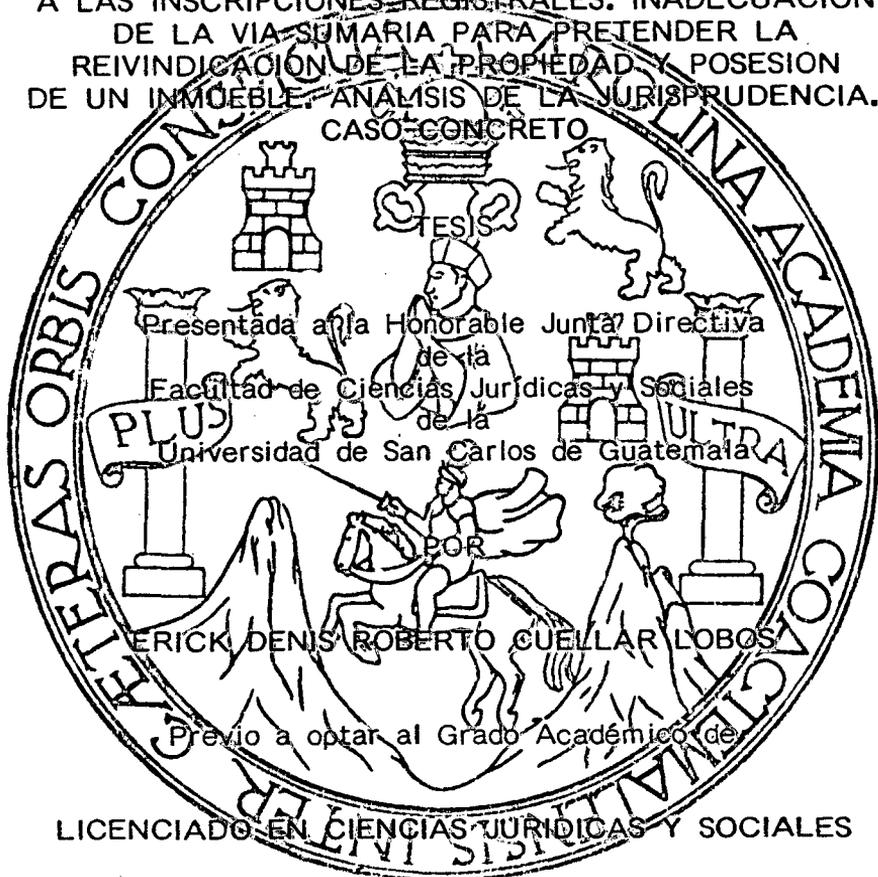


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

NULIDAD, FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA
DE HEREDEROS. EFECTOS JURIDICOS EN RELACION
A LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES. INADECUACION
DE LA VIA SUMARIA PARA PRETENDER LA
REIVINDICACION DE LA PROPIEDAD Y POSESION
DE UN INMOEBLE. ANALISIS DE LA JURISPRUDENCIA.
CASO CONCRETO



Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS

Previo a optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Marzo de 1996

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
04
T(1892)

JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL III	
VOCAL IV	Br. Edgar Orlando Najarro Vásquez
VOCAL V	Br. Carlos Leonel Rodríguez Flores
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL

DECANO	Lic. Marco Tulio Melini Minera
(en funciones)	
EXAMINADORA	Licda. Rosalba Corzantes Zúñiga de Muñoz
EXAMINADOR	Lic. Jorge Leonel Franco Morán
EXAMINADOR	Lic. Luis Guillermo Guerra Caravantes
SECRETARIO	Lic. Guillermo Rolando Díaz Rivera

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).



Chiquimula, 14 de FEBRERO de 1965

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

SEÑOR DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.
LICENCIADO: JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ.

RECIBIDO
OPICAL

RESPECTABLE SEÑOR DECANO:

De la manera más atenta y respetuoso tengo el honor de referirme a la providencia de fecha seis (6) de octubre del año próximo pasado, dictada por esa Decanatura a su digno cargo, y por medio de la cual se me designa como ASESOR DE TESIS del Bachiller ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS, a quién se le aprobó el punto de tesis denominado NULIDAD ABSOLUTA. FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS E IMPOSIBILIDAD JURIDICA DE QUE EL MISMO PUEDA SURTIR EFECTO ALGUNO AUN HABIENDO INSCRITO LA PROPIEDAD EN EL REGISTRO E INAPLICABILIDAD DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION -ANALISIS DE UN CASO CONCRETO- JURISPRUDENCIA.

Como en la misma providencia se me autoriza para que de mutuo acuerdo con el sustentante pudiera modificar el punto de tesis y plan de la misma, después de dialogar con el Bachiller Cuéllar Lobos concluimos que era más técnico y adecuado modificar el título de la misma, cuya modificación es más de redacción y estilo y fué así como en definitiva quedó así "NULIDAD, FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS. EFECTOS JURIDICOS EN RELACION A LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES. INADECUACION DE LA VIA SUMARIA PARA PRETENDER LA REIVINDICACION DE LA PROPIEDAD Y POSESION DE UN INMUEBLE. ANALISIS DE LA JURISPRUDENCIA. CASO CONCRETO".

En cuanto al plan de tesis se le hizo una mínima modificación, pero en el fondo se respetó el que ya fué presentado y aprobado por esa Decanatura. El Bachiller ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS, tuvo una práctica de más de ocho años, por cuanto laboró como secretario y procurador del suscrito y precisamente él se pudo dar cuenta de una serie de problemas sumamente interesantes, pero al mismo tiempo complicados y difíciles, unos que se presentaron en mi bufete, fueron dirigidos y corrieron bajo mi dirección y procuración y en otros me limité a elaborar los RECURSOS DE CASACION ya que precisamente mi mayor dedicación ha sido desde hace más de treinta y cinco años a la interposición de RECURSOS DE CASACION, tanto en el CAMPO PENAL como CIVIL y en algunos recursos me ha prestado toda la colaboración el Bachiller Cuéllar Lobos y en su mayoría se han obtenido resultados positivos. Fué así como ante una cadena de juicios que se dieron en relación a litigios de varias fincas derivantes de una persona que se declaró heredera ab-intestato e inscribir en el Registro de la Propiedad, sin tener derecho alguno y que cobró una gran trascendencia en el Juzgado Segundo de Primera Instancia del Departamento de Chiquimula y Sala Jurisdiccional, y siendo que él se dió cuenta perfecta y tuvo conocimiento de los mismos, es que decidió hacer su tesis de graduación sobre el tema ya mencionado.



Debo de expresarle que después de treinta y cinco años de ejercicio profesional, ya como litigante ya como Magistrado, y ante la evidencia que jamás he dejado de estudiar, especialmente la Jurisprudencia de los fallos de Casación tanto en el Ramo Penal como Civil y de los emitidos por la Corte de Constitucionalidad, le recomendé que el punto era y es demasiado interesante, difícil, pero valía la pena hacer un estudio de la Nulidad, relacionándolo con el JUSTO TITULO, y para el efecto se le recomendó el análisis de algunos casos de JURISPRUDENCIA que son precisamente los que él cita.

Sinceramente estoy convencido que la presente tesis servirá de mucho tanto a los estudiantes como a los Profesionales del Derecho ya como abogados, litigantes, ya como Jueces o Magistrados, para seguir profundizando sobre el análisis de diversas situaciones y problemas que precisamente los analiza el Bachiller Cuéllar Lobos.

Los fallos y Jurisprudencia analizados son de mucha relevancia y se prestan a discusión e interpretación, pero estoy plenamente seguro que la tesis de referencia al estudiarla a fondo, máxime los casos de jurisprudencia que él menciona, serán de mucha utilidad para resolver problemas diversos que se plantean continuamente en los Tribunales de Justicia.

Es un trabajo que elaboró el Bachiller Cuéllar Lobos bajo mi supervisión y orientación en forma conciente, no con el objetivo de llenar un requisito último para culminar su carrera, sino para despertar el interés por profundizar aún más sobre los problemas que entrañan la nulidad, falsedad contractual, como también del Auto de Declaratoria de Herederos y los efectos que se originan.

En consecuencia dicho trabajo a mi juicio llena plenamente los requisitos y requisitos que se exigen para el efecto y la bibliografía fué la más adecuada como también la jurisprudencia que se analiza.

Por lo anterior estimo que dicho trabajo debe ser aceptado para la graduación del Bachiller ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS.

Me suscribo con muestras de mi más alta consideración y respeto;

Lic. Roberto S. Cuéllar Estrada
Abogado y Notario
Cpl. 850.

ROBERTO S. CUÉLLAR ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



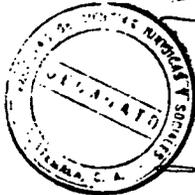
FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Calle Universidad, s/n. 12
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, febrero veintiseis, de mil novecientos noventa
y seis.

Atentamente pase al Licenciado ROLANDO ROMEO CABRERA SAMAYOA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachiller ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS y en su oportunidad emita el dictamen correspondiente.

ahg.-



707-9
SECRETARIA
Chiquimula, 6 de marzo de 1996.

Licenciado
JUAN FRANCISCO FLORES JUARES
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales,
Universidad de San Carlos de Guatemala.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

08 MAR. 1996

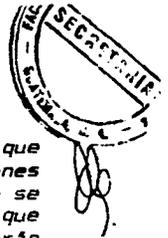
RECIBIDO

Corre
OFICIAL

Señor Decano:

Tengo a bien dirigirme a Usted para manifestarle que, en cumplimiento con la providencia de fecha veintiseis (26) de Febrero de mil novecientos noventa y seis (1996), procedí a revisar el trabajo de Tesis del Bachiller ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS, denominado: "MULTIPLICIDAD, FALSEDADE DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS. EFECTOS JURIDICOS EN RELACION A LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES. INADECUACION DE LA VIA SUMARIA PARA PRETENDER LA REIVINDICACION DE LA PROPIEDAD Y POSESION DE UN INMUEBLE. ANALISIS DE LA JURISPRUDENCIA. CASO CONCRETO". y al respecto le informo lo siguiente:

- I) Desde el principio de escribir su trabajo de Tesis estuve en contacto con el Bachiller Cuéllar Lobos, quien me solicitó mi colaboración, habiéndole hecho algunas sugerencias, ello por cuanto tengo pleno conocimiento del caso que en forma concreta analiza, fue así como nos encontramos ante una cadena de juicios que se dieron en relación a litigios de varias fincas derivantes de una persona que se declaró heredera ab-intestado e inscribió en el Registro General de la Propiedad sus derechos sin tener ningún asidero legal, habiendo cobrado dicha situación una gran trascendencia en el Tribunal del Orden Civil del Departamento de Chiquimula; incluso nació el JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION, cuya sentencia y demás documentos le recomendé los incorporara al apéndice de dicho trabajo.
- II) El tema objeto de la presente tesis, es sumamente interesante, y se presta a diversas interpretaciones, máxime tomando en consideración la serie de casos que se mencionan y que fueron objeto de análisis jurisprudencial en relación a fallos emitidos por la Honorable Corte Suprema de Justicia (CAMARA CIVIL), y Corte de Constitucionalidad.
- III) Comparto con el Bachiller Cuéllar Lobos, que a nivel nacional se ha observado un descuido generalizado por el estudio de la jurisprudencia en relación a los Recursos de Casación, tanto en materia Civil como Penal y de los criterios sustentados por la Corte de Constitucionalidad, al respecto, soy del criterio que únicamente con un análisis y estudio profundo de las Gacetas de ambas Cortes se pueden obtener una preparación sólida por parte de los Profesionales del Derecho y Estudiantes.



- IV) El trabajo en mención, es un interesante estudio y análisis que conlleva el afán insesante de buscar y encontrar soluciones doctrinarias, legislativas y jurisprudenciales al tema que se ha revisado, pues las diversas situaciones problemas que felizmente los analiza el Sustentante, con buen criterio serán de mucha utilidad para resolver problemas diversos que se plantean continuamente en el que-hacer jurídico.
- V) Sin lugar a dudas el Bachiller ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS en su práctica judicial que llevó a cabo en la oficina de su señor padre Licenciado Roberto Salvador Cuéllas Estrada, se dió cuenta palpable del inicio, seguimiento y sentencia de los procesos que conformaron y dieron origen al tema objeto de su tesis, esa práctica sin lugar a dudas lo hizo formarse un criterio, que aunado a la experiencia y orientaciones de su citado padre, constituyeron la base del conocimiento total de su trabajo que exitosamente logró sacar adelante.
- VI) Lo antes expuesto y al igual que lo expresado por el señor Asesor del Sustentante determiné que el trabajo en referencia cumpla con los requisitos exigidos y pueda ser materia de discusión en el exámen que procede.

Respetuoso,

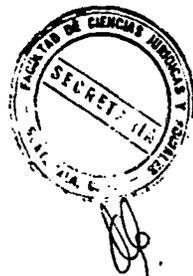
Rolando Romeo Cabrera Samayoa
- ABOGADO - NOTARIO

Lic. Rolando Romeo Cabrera Samayoa.
Abogado y Notario.
Col. No. 1170.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Calle Universidad, esq. 12
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, marzo ocho de mil novecientos noventa y seis.-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del Bachiller ERICK DENIS ROBERTO CUELLAR LOBOS intitulado "NULIDAD, FALSEDADE DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS. EFECTOS JURIDICOS EN RELACION A LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES. INADECUACION DE LA VIA SUMARIA PARA PRETENDER LA REIVINDICACION DE LA PROPIEDAD Y POSESION DE UN INMUEBLE. ANALISIS DE LA JURISPRUDENCIA. CASO CONCRETO". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis.-

alhj.



PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca

ACTO QUE DEDICO

A DIOS NUESTRO SEÑOR:

BIENAVENTURADO EL HOMBRE QUE HALLA LA SABIDURIA, Y QUE OBTIENE LA INTELIGENCIA. (PROVERBIOS 3:13).-

A MIS PADRES:

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA y EDNA MIRIAM GISELA LOBOS DE CUELLAR, a quienes pertenece mi triunfo.

A MI ESPOSA:

ELIDA HERMILDA ALAS de CUELLAR, porque en todo momento fué mi apoyo.

A MIS HIJOS:

KATHERINE MICHELLE y ERICK ROBERTO CUELLAR ALAS, con amor.

A MIS HERMANAS:

INGRID BRISEIDA, ASTRID GISELA y JASMIN, con fraternal cariño y eterna gratitud.

A MIS CUADROS EN GENERAL, y en especial a:

DEONEL TRINIDAD LOPEZ SANDOVAL.

A MIS TIOS EN GENERAL, y en especial a:

MARIO ROLANDO CUELLAR ESTRADA y JULIO DAVID CUELLAR RAMOS quienes siempre me impulsaron seguir adelante.

A LOS LICENCIADOS JUAN FRANCISCO FLORES JUARES; Y CARLOS HUMBERTO GONZALEZ MEDRANO

Con afecto.

A MIS SUEGROS:

JOSE HUMBERTO ALAS AVILA y SARA LUZ REYES BERGANZA.

A LOS ESPOSOS:

Don ALFONSO LIU CHECK y ELISA CANDELARIA TANCHEZ DE LIU.

A MIS AMIGOS Y EN ESPECIAL A:

Don CESAR HUMBERTO SAMAYOA ACEVEDO.

A LA GLORIOSA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, ESPECIALMENTE A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

INDICE

DESCRIPCION	PAGINA
INTRODUCCION	i
CAPITULO I	
LA NULIDAD ABSOLUTA.....	1
A) CONCEPTO.....	2
B) MOTIVOS DE NULIDAD ABSOLUTA, CONFORME LA DOCTRINA Y NUESTRA LEGISLACION.....	2
C) CLASES DE NULIDAD.....	3
D) NULIDAD ABSOLUTA O INEXISTENCIA QUE OPERA DE PLENO DERECHO.....	3
E) CARACTERISTICA DE LA NULIDAD ABSOLUTA O INEXISTENCIA O PLENO DERECHO -doctrina-.....	3
CAPITULO II	
NULIDAD RELATIVA O ANULABILIDAD -concepto-.....	7
1. CAUSAS DE ANULABILIDAD, DOCTRINARIA Y LEGALMENTE.....	7
2. EFECTOS JURIDICOS DE LA NULIDAD RELATIVA.....	8
3. NULIDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS.....	10
4. FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS AB-INTESTATO.....	13
5. EFECTOS JURIDICOS.....	14
6. NULIDAD ABSOLUTA DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS PRONUNCIADO A FAVOR DE PERSONAS QUE NO OBTENEN TAL CALIDAD.....	15
7. CUALES SON LOS EFECTOS JURIDICOS QUE PUEDE PRODUCIR UNA INSCRIPCION REGISTRAL BASADA EN AUTOS PRONUNCIADOS EN PROCESOS AB-INTESTATO QUE SON FALSOS O A FAVOR DE PERSONA QUE SE DECLARA HEREDERA DOLOSAMENTE Y LOGRA SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO GENERAL DE LA REPUBLICA. ¿SE TRATA DE NULIDAD RELATIVA O ABSOLUTA?.....	16
CAPITULO III	
A) CONCEPTO DEL JUSTO TITULO.....	19
B) ORIGEN DEL JUSTO TITULO.....	19
C) NATURALEZA JURIDICA DEL JUSTO TITULO.....	21
D) EFECTOS JURIDICOS QUE PRODUCE EL JUSTO TITULO EN RELACION AL DERECHO DE POSESION.....	22
E) ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO Y LA COSTUMBRE OBSERVADA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA.....	27
F) APLICACION DE LAS NORMAS JURIDICAS EN RELACION AL JUSTO TITULO.....	28

CAPITULO IV

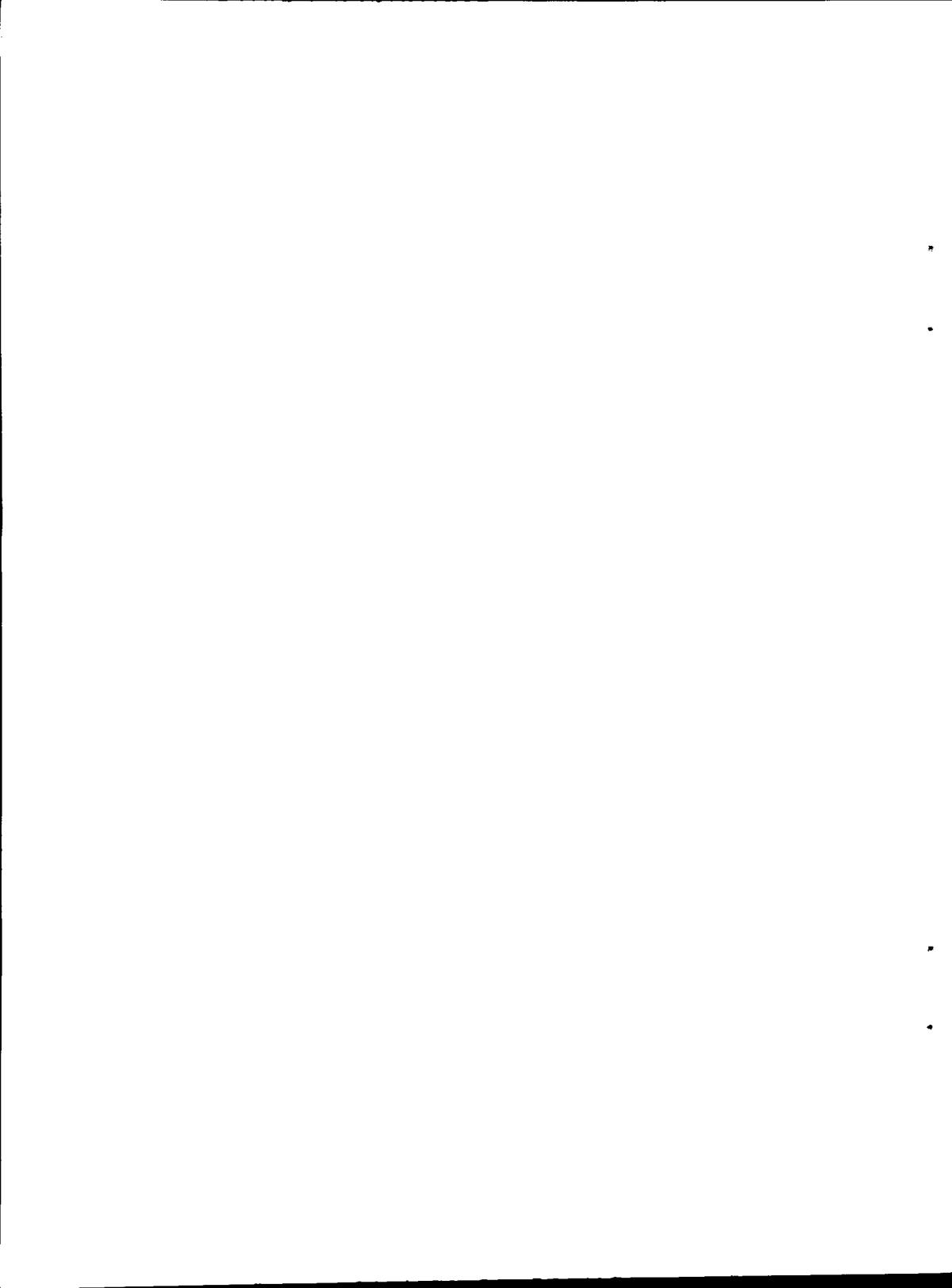
1. ANALISIS JURISPRUDENCIAL EN RELACION A LA DOCTRINA SUSTENTADA POR DIFERENTES FALLOS EMITIDOS EN CASACION POR LA HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN RELACION A LOS NEGOCIOS JURIDICOS QUE ADOLESCEN DE NULIDAD ABSOLUTA O DE DONACIONES INTER-VIVOS DE BIENES INMUEBLES OTORGADOS EN DOCUMENTOS PRIVADOS AUTENTICADOS, LA VENTA E HIPOTECA DE COSA AJENA..... 31

CAPITULO V

- I) CUAL ES LA VIA PROCESAL ADECUADA QUE DEBE UTILIZAR EL ACTOR QUE SE AMPARA EN UN AUTO DE DECLARATORIA AB-INTESTATO QUE ADOLECE DE NULIDAD ABSOLUTA AL HABERSE DECLARADO UNA PERSONA QUE NO TIENE DERECHO A HEREDAR E INCLUSO HABER INSCRITO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE UNA O VARIAS PROPIEDADES Y AL QUERER PRETENDER PLANTEAR UNA DEMANDA, (FRENTE A PERSONA QUE TIENE UN JUSTO TITULO). ¿SERA LA VIA SUMARIA O LA ORDINARIA, FRENTE A PERSONAS QUE TIENEN JUSTO TITULO?..... 49
- II) ANALISIS DEL ARTICULO UN MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS (1146) DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN RELACION A QUE LA INSCRIPCION NO PUEDE JAMAS CONVALIDAR ACTOS NULOS O INEXISTENTES..... 50
- III) ACTITUD QUE DEBE TOMAR EL DEMANDADO FRENTE A UNA PERSONA QUE PRETENDE SER LEGITIMA PROPIETARIA DE UN INMUEBLE QUE TIENE REGISTRADA UNA O VARIAS FINCAS, CON BASE EN DOCUMENTOS FALSOS O QUE HA USURPADO UNA CALIDAD DE HEREDERA QUE NO TIENE..... 53

CAPITULO VI

I. ANALISIS DE UN JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION QUE HIZO HISTORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA Y EN LA SALA JURISDICCIONAL (SALA SEXTA DE LA CORTE DE APELACIONES), DONDE INCLUSO SE PIDIO VISTA PUBLICA HABIENDOSE REVOCADO EL FALLO DE PRIMER GRADO QUIEN ACOGIO UNA EXCEPCION PERENTORIA.....	55
II. ANALISIS POSTERIOR EN RELACION A UN JUICIO ORDINARIO QUE POSTERIORMENTE AL SUMARIO DE DESAHUCIO PLANTEO NUEVAMENTE LA ACTORA, FUNDAMENTANDO SUS DERECHOS EN UN AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS OBTENIDO DE MALA FE Y MEDIANTE EL CUAL LOGRO LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO.....	56
III. CUAL DEBE SER LA ACTITUD A TOMAR EN ESTE NUEVO JUICIO, POR PARTE DE LOS DEMANDADOS QUE TIENEN JUSTO TITULO Y QUE COMPRARON EN DOCUMENTOS PRIVADOS A LOS VERDADEROS HEREDEROS.....	57
CONCLUSIONES.....	59
RECOMENDACIONES PARA EVITAR NULIDADES Y LITIGIOS.....	63
BIBLIOGRAFIA.....	67
APENDICE.	73



INTRODUCCION

Todo estudiante al ingresar a cualquiera de las Facultades de las distintas Universidades de Guatemala, pese a las evaluaciones que se hagan, siempre tienen en mente llegar a obtener un Título Universitario, pensando siempre en el aspecto LUCRATIVO, e incluso llegar a ser un Profesional con suficiente solvencia económica.

Que error más grande, por cuanto posiblemente algunos lo obtengan, pero en la mayoría de los casos su consciencia jamás podría estar tranquila, mucho menos podrían verse realizados o llegar a tener satisfacciones íntimas, que a la postre no tienen ningún valor económico, ello desde luego no sucede en todos los casos.

Nada más satisfactorio para el que llega a coronar cualquier carrera Universitaria y ejercer la misma en los distintos campos o prestar servicio a la Sociedad en diversas formas, a sabiendas que vive y seguirá viviendo enamorado de la profesión que ha obtenido, ello para que jamás se arrepienta de los esfuerzos grandes que hizo.

Al llegar al final de mis estudios medité profundamente y a través del ejercicio como procurador del Licenciado Roberto Salvador Cuéllar Estrada, quien es Abogado Y Notario, llegué a comprobar plenamente que nada más hermoso que coronar la carrera para obtener el grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los Títulos de Abogado y Notario y servir a la colectividad, pero para ello se necesita dos requisitos: **TENER UNA VERDADERA VOCACION Y ESTUDIAR CADA DIA MAS Y MAS**, pues nunca se termina de aprender cumpliéndose a cabalidad con uno de los requisitos del **DECALOGO DE EDUARDO COUTURE** que dice: **EL ABOGADO QUE ESTUDIA CADA DIA MENOS; ES MENOS ABOGADO**"; Nada más hermoso y satisfactorio que estudiar a diario los criterios y la jurisprudencia de los Tribunales, mediante la lectura de los fallos de Casación en todos los ramos y la jurisprudencia sentada para el efecto por la **CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD**, es ahí donde en realidad se aprende el Derecho y puede llegarse a aplicar e interpretar correctamente la ley para hacer justicia, pese a los criterios diversos de los integrantes de las Diversas Cortes.

El Tema que fué objeto de elección y debidamente aprobado por esa Decanatura, es difícil y de una gran importancia, y los problemas que se originan del mismo, dan lugar a interpretaciones diversas, pero afortunadamente **LA JURISPRUDENCIA SE HA IDO UNIFICANDO**.

Mi padre como Abogado y Notario y en ejercicio de sus profesiones como un estudioso del Derecho y dedicado a la Casación, tanto Penal como Civil, ha interpuesto muchos recursos de Casación y le he prestado mi ayuda por cuanto yo también he colaborado en la redacción de los mismos.

Y noté que tuvo algunos casos en relación a LA NULIDAD, FALSEDAD DE AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS y asimismo llevó un caso que hizo historia y sequirá debatiéndose ente los tribunales, cuyo resultado quién sabe cuál va a ser, ya que han sido una cadena de juicios.

Por ello aprovechando la experiencia y el amor al estudio que tiene mi padre por el campo del Derecho y especialmente por la Casación opté por escribir mi tesis de graduación sobre uno de los puntos más difíciles en el campo del DERECHO CIVIL, cual es LA NULIDAD y fundamentado en la jurisprudencia sentada para el efecto por los Tribunales de Justicia, concretamente la Corte Suprema de Justicia y la Corte de Costitucionalidad.

Por ello insto a todo estudiante y profesionales que cada día se estudie más y más y que dentro del pensum de estudios se oblique a los estudiantes al exámen de la jurisprudencia y se introduzca al menos dos cursos sobre el análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema, como de la Corte de Costitucionalidad.

El Derecho se presta a discusión e interpretación, ruego al lector que discrepe en cuanto a criterios, que me sirva disculpar.

EL AUTOR.

**NULIDAD, FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS.
EFECTOS JURIDICOS EN RELACION A LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES.
INADECUACION DE LA VIA SUMARIA PARA PRETENDER LA REIVINDICACION DE
LA PROPIEDAD Y POSESION DE UN INMUEBLE. ANALISIS DE LA
JURISPRUDENCIA. CASO CONCRETO.**

CAPITULO I

NULIDAD.

La Institución de la nulidad ya ejercitada como una acción o como una excepción viene a representar tanto dentro del campo del Derecho Privado como Público uno de los temas más apasionantes y a la vez difíciles dado los efectos que produce un acto nulo. La voz nulidad deriva de la palabra "Nullus": de "Ne", NO, y "Ullus", ALGUNO, haciendo que por nulo deba entenderse lo "FALTO DE VALOR Y FUERZA PARA OBLIGAR A TENER EFECTO, POR SER CONTRARIO A LAS LEYES, O POR CARECER DE LAS SOLEMNIDADES QUE SE REQUIEREN EN LA SUSTANCIA O EN EL MODO".

La nulidad acorde con el Autor Guillermo Cabanellas en su obra: denominada **DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL**, tomo cuatro (IV) entraña carencia de valor, falta de eficacia, incapacidad, ineptitud, persona inútil, inexistencia, ilegalidad absoluta de un acto y agrega que dentro de la técnica Jurídica **NULIDAD CONSTITUYE TANTO EL ESTADO DE UN ACTO QUE SE CONSIDERA NO SUCEDIDO COMO EL VICIO QUE IMPIDE A ESE ACTO LA PRODUCCION DE SUS EFECTOS.** La nulidad puede resultar de la falta de las condiciones necesarias y relativas, sea a las cualidades personales de las partes, sea a la esencia del acto; lo cual comprende sobre toda la existencia de la voluntad y la observancia de las formas prescritas para el acto. Puede resultar también de una ley. Los jueces no pueden declarar otras nulidades de los actos jurídicos que las expresamente establecidas en el Código.(1)

Nuestra legislación ha avanzado profundamente al hacer la debida distinción entre lo que es **LA NULIDAD ABSOLUTA O INEXISTENCIA** y lo que entraña **LA NULIDAD RELATIVA O ANULABILIDAD**; en concreto, trasladada la terminología jurídica de la nulidad al campo del Derecho, ello dá lugar a calificar los actos jurídicos, por su eficacia, en **VALIDOS** y **NO VALIDOS** y aún más deberá agregarse técnicamente en **INEXISTENTES** que es precisamente lo que entraña **LA NULIDAD ABSOLUTA** y **ANULABLES**, ello según que produzcan o no **EFECTOS POR FALTARLE LOS REQUISITOS** esenciales para su existencia o que produzcan efectos hasta que se reclame contra ellos.

(1) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Guillermo Cabanellas. Página 587.

Más adelante se hará el debido deslinde en relación a la diferencia que existe entre la NULIDAD ABSOLUTA y que en Doctrina se le tipifica como INEXISTENCIA con la NULIDAD RELATIVA y la jurisprudencia abundante que existe en relación a la interpretación que se le ha dado a la NULIDAD tanto Absoluta como Relativa en los diversos fallos que ha emitido La Honorable Corte Suprema de Justicia (Cámara Civil), y Corte de Costitucionalidad y que reflejan la enorme importancia que se debe tener del conocimiento de la misma.

En consecuencia la Nulidad, de tal manera entendida difiere de la Nulidad gramaticalmente considerada, por cuanto la Nulidad y especialmente la de Naturaleza Absoluta carece de los requisitos para su existencia, al grado que se ha sostenido por los tratadistas de Derecho Civil y Procesal Civil que el acto de naturaleza absoluta entraña la inexistencia, es decir que no ha nacido a la vida jurídica, y por ende, se considera como no celebrado, no siendo dable que pueda convalidarse por medio alguno ni aún por el transcurso del tiempo, porque violan normas claras e incluso de orden público y que facultan al juzgador para declarar incluso la misma de oficio.

Es por ello, que el Código Civil en sus artículos mil trescientos uno (1301), y mil trescientos dos (1302), prescriben: Art. 1301: Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas, y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia.

Los negocios que adolecen de nulidad absoluta no producen efectos ni son revalidables por confirmación.

Art. 1302.- La nulidad puede ser declarada de oficio por el juez cuando resulte manifiesta. Puede también ser alegada por los que tengan interés o por el Ministerio Público.

A) CONCEPTO.

Podemos definir y enfocar la Nulidad como LA SANCION LEGAL QUE PRIVA DE EFECTOS A UN ACTO JURIDICO EN VIRTUD DE CAUSAS QUE ENTRAÑAN VIOLACION A NORMAS DE ORDEN PUBLICO o CONTRARIO A LEYES PROHIBITIVAS EXPRESAS POR NO CONCURRIR LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA SU EXISTENCIA.

B) MOTIVOS DE NULIDAD ABSOLUTA CONFORME LA DOCTRINA Y NUESTRA LEGISLACION.

Mucho se ha discutido en cuanto a los grados de Nulidad y de ahí la aceptación de la teoría de la invalidez con sus tres conocidos eslabones: INEXISTENCIA, NULIDAD ABSOLUTA y NULIDAD RELATIVA; debe tenerse presente que incluso existen diversas teorías que ponen en tela de duda sobre si es correcto o nó el término de INEXISTENCIA ya que ello entraña la ausencia absoluta de toda clase de requisitos, en cualquier negocio jurídico o contrato.

Y es por ello que el tratadista Eduardo Couture en su obra "FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL, pag. 377 afirma QUE EL ACTO INEXISTENTE NO SOLO CARECE EN ABSOLUTO DE EFECTOS, SI NO, QUE SOBRE EL NADA PUEDE CONSTITUIRSE", de consiguiente no puede ser convalidado ni necesita ser invalidado. Doctrinariamente la nulidad absoluta por ser de pleno derecho está contemplada para la restauración y defensa de la ley y coinciden en atribuirle las características siguientes:

1. ES INCONFIRMABLE,
2. PUEDE ALEGARSE POR CUALQUIERA QUE TENGA INTERES CON EXCEPCION DEL QUE EJECUTO EL ACTO, ya que éste sabía el vicio que lo invalidaba,
3. ES IMPRESCRIPTIBLE,
4. NO PRODUCE LOS EFECTOS DESEADOS POR LAS PARTES Y
5. SI EL ACTO O NEGOCIO SE HUBIESE EJECUTADO EN TODO O EN PARTE PROCEDE LA RESTITUCION.

Conforme nuestra legislación legalmente se le asigna a la nulidad absoluta las siguientes características:

I. NO PRODUCE NINGUN EFECTO NI ES REVALIDABLE POR CONFIRMACION, ello acorde con el artículo mil trescientos uno (1301) del Código Civil Vigente y cuatro (4) de la Ley del Organismo Judicial.

II. PUEDE SER DECLARADO DE OFICIO CUANDO RESULTE MANIFIESTA,

III. SI SE EJECUTO AL ACTO PROCEDE LA RESTITUCION. Artos. del mil trescientos catorce (1314) al mil trescientos diez y ocho (1318) del Código Civil.

IV. ES IMPRESCRIPTIBLE. Al respecto es lógico que careciendo de efectos jurídicos un acto absolutamente nulo, dicha Nulidad puede ser incluso declarada de oficio por el juez y también alegada por el Ministerio Público, pese a que en varias acciones judiciales que se han visto a través de los Tribunales de Justicia no han cumplido a cabalidad con lo normado por el artículo mil trescientos dos (1302) del Código Civil.

La Nulidad, de tal manera entendida, difiere de la Nulidad gramaticalmente considerada, porque en tal caso presupone que el acto jurídico carece de los requisitos para su existencia, al grado de que "El acto adolece de ella, se considera como no celebrado, no convalidándose por medio alguno, ni aún, por el transcurso del tiempo, porque, como dicen los autores, es de Derecho Público". La razón es simple: se trata de la Nulidad "Taxativa, rígida, determinada, invariable en todos los actos de la misma especie, regulada y dosificada directamente por la ley".

Es, podemos decir, la Nulidad que traduce el sentido etimológico del vocablo Nulo, mostrando una notoria diferencia con la Nulidad de la que los filósofos anotan, que entendida en buen castellano, debe limitarse a significar el defecto, el vicio o la tacha que afecta al acto.

La Anulabilidad, en cambio, "Supone la existencia de un vicio en el acto, pero que no hiere a éste de muerte: de modo que el acto continúa siendo válido mientras no se reclame contra él, convalidándose definitivamente por ratificación del interesado o por el transcurso de un tiempo mayor o menor según el acto de que se trate, por lo cual, se dice que la Anulabilidad es de Derecho Privado". En suma, la falla de los actos anulables es "variable, indefinida, fluida, susceptible de más o de menos, ligada a las circunstancias concretas que condicionan la realización del acto afectado".

De consiguiente, dice Jorge Llamblas, que si, entre la Nulidad y la Anulabilidad, media una diferencia tan sustancial, no parece desacertado admitir, "La consideración de las consecuencias de la Nulidad (Institución destructora que opera por el solo imperio de la ley) y la Anulación (Institución también destructora que actúa por la vía de una sentencia, como una exigencia del ser mismo del acto discutido)", distinguiendo los efectos acarreados por una y otra. (2)

La diferencia en la intensidad de esos efectos, posibilita desarrollar los conceptos de Nulidad y Anulabilidad con nitidez, alejando la incertidumbre que de otra manera acarrearán.

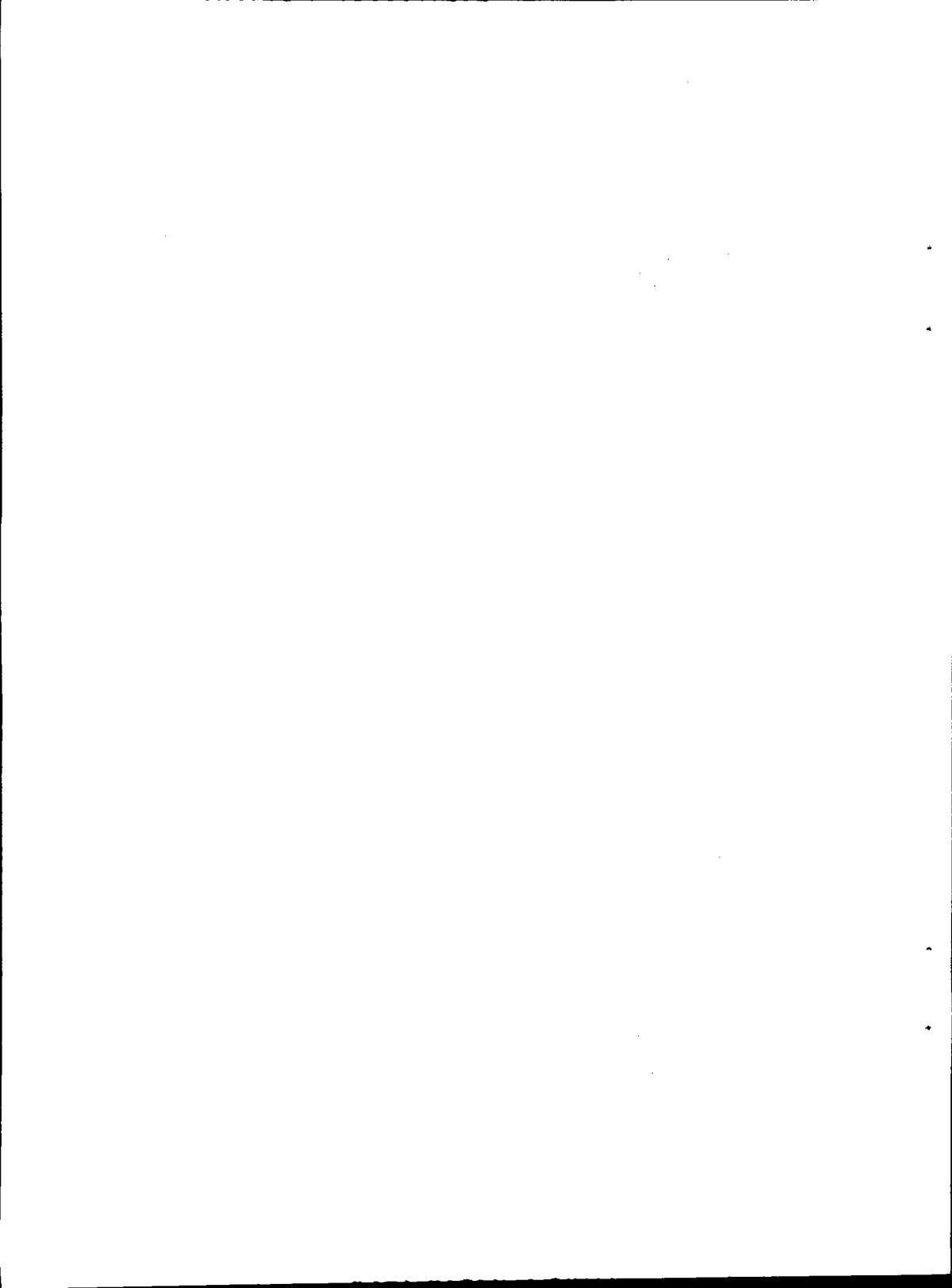
Pero existe una fuerte corriente en la doctrina, que unifica los conceptos de Nulidad y Anulabilidad, bajo el común crisol de las nulidades, dando lugar a un sistema que enfoca la idea de la nulidad: por su esencia, como el vicio dador de actos nulos y anulables; y por su consecuencia, como la sanción anulatoria. Sanción que se alcanza invariablemente mediante una sentencia que la decreta, pero que opera distintamente según se trate de una sanción prevista en la ley, o implícitamente contenida en la ley.

Determinando en el primer caso que el Juez, constatado el vicio, decreta la nulidad, en tanto que en el segundo, la declara luego de una profunda valoración judicial.

(2) Llamblas Jorge. Obra: Efectos de la Nulidad y de la Anulación de los actos jurídicos. Página 695.

En resumen, la voz nulidad tiene etimológicamente un sentido preciso y definido, en tanto que gramaticalmente la acepción es más amplia y menos concreta, dando lugar a discutir en lo jurídico acerca de si nulidad es una cosa y anulabilidad otra, o si se trata de conceptos aglutinados bajo la común denominación de nulidades. Lo que conduce a preguntar si es verdad que los actos jurídicos, deben por su eficacia ser calificados en válidos y no válidos, o si por lo contrario, debemos distinguir, actos válidos, inválidos e invalidables, delimitando perfectamente la idea de la nulidad, de la idea de la anulabilidad.

La nulidad queda definida como la "SANCION LEGAL QUE PRIVA DE EFECTOS A UN ACTO JURIDICO EN RAZON DE UNA CAUSA ORIGINARIA", aparejando que "NINGUNA VINCULACION TIENE LA TEORIA DE LAS NULIDADES CON LOS ACTOS INEXISTENTES PORQUE SI NO HAY ACTO, NO PUEDE HABLARSE DE NULIDAD O ANULACION DE LO QUE NO EXISTE, CON LA CONSECUENCIA, PROVECHOSA POR CIERTO, DE QUE; FRENTE A UN ACTO INEXISTENTE EL JUEZ NO TIENE NINGUNA TRABA EN SU ACTIVIDAD, PUDIENDO VERIFICAR ESA NADA DEL ACTO, SEA QUE HAYA O NO INTERESADOS EN SU COMETIDO, SEA QUE EL PRONUNCIAMIENTO AFECTE O NO AL INTERES PUBLICO O A INTERESES PARTICULARES".



CAPITULO II

ANULABILIDAD O NULIDAD RELATIVA;

"La Anulabilidad es aquella situación especial en que se encuentra un negocio jurídico, por cuya virtud puede quedar destruido a consecuencia de una acción de impugnación cuando, no obstante haber sido válidamente formado, adolece de un grave defecto constitutivo". Supone, como dice Diego Espín Cánovas, "una imperfección menor que la nulidad, porque, ni choca con un precepto legal inderogable, ni falta ninguno de los requisitos esenciales del negocio". (3)

El Código Civil Guatemalteco, por su parte establece que es anulable el negocio jurídico por incapacidad relativa de una de las partes o de ambas y por vicios del consentimiento.

1. CAUSAS DE ANULABILIDAD

A) DOCTRINARIAMENTE:

La doctrina coincide en afirmar que las causas de anulabilidad son:

- A. FALTA DE CAPACIDAD PLENA DE UNA DE LAS PARTES QUE CELEBRA EL NEGOCIO JURIDICO: Esto ocurre en los menores de edad.
- B. FALTA DE AUTORIZACION EN TALES PERSONAS INCAPACES.
- C. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

B) LEGALMENTE:

De acuerdo con el artículo mil trescientos tres (1303) del Código Civil, las causas de anulabilidad son:

- A. INCAPACIDAD.
- B. VICIOS DEL CONSENTIMIENTO, (error, dolo, simulación y violencia).

La redacción del mencionado artículo en cuanto al primer caso, es acertada, pues al referirse a incapacidad comprende en tal término a los menores de edad, a los declarados en estado de interdicción y a los fallidos.

En cuanto a los menores de edad debemos tener presente que algunos actos (matrimonio, reconocimiento de hijos por la mujer, y contratar su trabajo y percibir su remuneración) no pueden ser anulados alegando incapacidad, porque la misma ley expresamente confiere a los menores de edad, en ciertos casos, capacidad civil, pero sólo para los actos ya mencionados.

(3) Diego Espín Cánovas. Manual de Derecho Civil Español, Volumen I, Editorial Revista de Derecho Privado (Madrid, 1957).

En lo que a negocio jurídico se refiere no encontramos ninguna norma que les confiera capacidad relativa para celebrarlos pues si el negocio jurídico es celebrado por un incapáz es nulo ya que la capacidad civil plena es uno de los requisitos esenciales del negocio. (Art. 1251 C.C.)

En relación a los que sufren perturbaciones mentales transitorias de ésa índole, debemos recordar que gozan de su plena capacidad negocial; sin embargo pueden anularse las declaraciones de voluntad emitidas en tales circunstancias. (Art. 10 C.C.)

2. EFECTOS JURIDICOS DE LA ANULABILIDAD O NULIDAD RELATIVA

A) DOCTRINARIAMENTE:

En doctrina se tiene como efectos de la anulabilidad los siguientes casos:

- A. MIENTRAS NO SEA ANULADO ES VALIDO Y PRODUCE TODOS SUS EFECTOS.
- B. SE ESTABLECE EN INTERES EXCLUSIVO DE LA PERSONA INCAPAZ, O CUYO CONSENTIMIENTO FUE VICIADO, Y POR LO TANTO, LA ACCION O EXCEPCION PARA IMPUGNARLO CORRESPONDE A DICHA PERSONA UNICAMENTE.
- C. ANULADO EL NEGOCIO, PRODUCE LA RESTITUCION DE LO QUE CADA PARTE HUBIERE RECIBIDO DE LA OTRA.
- D. ES SUSCEPTIBLE DE PRESCRIPCION POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO HABIL PARA EL EJERCICIO DE LA ACCION IMPUGNACION.
- E. PUEDE HACERSE VALIDO DEFINITIVAMENTE POR VIRTUD DE LA CONFIRMACION.

B). LEGALMENTE:

Nuestro Código Civil atribuye a la anulabilidad los efectos siguientes:

- A. El negocio jurídico puede revalidarse confirmándolo expresamente o dando cumplimiento a la obligación. (Art. 1304 C.C.). Es decir, que la confirmación puede ser expresa o tácita.

La revalidación expresa debe hacerse con los mismos requisitos que exige la ley para la celebración del negocio que se trate de revalidar. (Art. 1305 C.C.)

La confirmación tácita o expresa implica la renuncia a la acción o excepción de nulidad (Art. 1306 del C.C.). La confirmación tácita o expresa, tiene efectos retroactivos desde la fecha en que se celebró el negocio jurídico que se confirma (Art. 1307 C.C.).

- B. El negocio jurídico surte todos sus efectos mientras en sentencia firme no se declare la anulabilidad (Art. 1309 del C.C.). Por ejemplo en un contrato de arrendamiento otorgado con algún vicio del consentimiento, el inquilino puede hacer uso de la cosa arrendada y debe continuar pagando la renta, y el arrendante debe entregar la cosa para su uso y recibir la renta, en tanto no se declare la anulabilidad de ese contrato en sentencia firme.
- C. Si se funda en vicios del consentimiento, la nulidad únicamente se podrá intentar por la parte cuyo consentimiento esté viciado o porque alguien resultare directamente perjudicado. (Art. 1310 C.C.).
- D. El derecho de pedir la nulidad dura dos años, salvo en caso de violencia o temor grave que dura un año a partir de la fecha en que cesó la violencia. (Art. 1312 C.C.).
- E. Si ha cesado la violencia o conocido el error o el dolo, el que sufrió la violencia o padeció el engaño, ratifica su voluntad o no reclama dentro del término de la prescripción, el negocio adquiere toda su validez. (Art. 1268 del C.C.)
- F. Las partes deben restituirse recíprocamente lo que han recibido. (Art. 1314 del C.C.)
- F.1 Si ambos han recibido frutos o intereses, serán compensables, hasta la fecha de la notificación de la demanda de nulidad y por analogía, también de la excepción a la que se refiere el artículo mil trescientos seis (1306) del Código citado, en armonía con el artículo mil trescientos quince (1315) del mismo Cuerpo legal citado.
- F.2 La restitución de las cosas deben hacerse en el estado que guardaban en el momento de la celebración de negocio.
- Las mejoras o deterioros se abonarán por quien corresponda salvo que el deterioro proceda de caso fortuito, fuerza mayor, vicio o defectos ocultos. (Art. 1316 C.C.)
- F.3 Si a una de las partes le fuere imposible la restitución de la cosa, cumplirá entregando otra de igual especie, calidad y valor o devolverá el precio que tenía en el momento de la celebración del negocio, y si la nulidad de la obligación o la imposibilidad de la entrega proviene de la mala fe, pagará además los daños y perjuicios que correspondan. (Art. 1317 del C.C.).
- F.4 La devolución de las cosas, declarada la anulabilidad, debe hacerse simultáneamente, y si esto no fuere posible dentro del término que fijan las partes, o en su defecto el juez. (Art. 1318 del C.C.).

3.- NULIDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS:

Tomando como punto de partida los conceptos que se han dado en relación a la nulidad, tanto absoluta como la relativa los cuales también son aplicables al caso de que se pronuncie una resolución y más concretamente un Auto de Declaratoria de Herederos Ab-Intestato o que se trate de legítimar un testamento, se vé que tanto en la sucesión intestada como en la Testamentaria puede perfilarse los casos de ambas clases de nulidades para el efecto debe de tenerse presente ciertas disposiciones legales que se refieren a la sucesión en general, y precisamente nuestra legislación prescribe en el Artículo novecientos diecisiete (917) **LA SUCESION POR CAUSA DE MUERTE SE REALIZA POR LA VOLUNTAD DE LA PERSONA, MANIFESTADA EN TESTAMENTO Y A FALTA DE ESTE POR DISPOSICIONES DE LA LEY".**

La primera se llama Testamentaria y la segunda Intestada, comprendiendo en uno y el otro caso todos los bienes, derechos, y obligaciones que no se extinguen por la muerte y en cuanto a la transición de la propiedad de la herencia el Artículo novecientos diez y ocho (918) del Código Civil Decreto Ley No. ciento seis (106) prescribe **"QUE LOS DERECHOS A LA SUCESION DE UNA PERSONA SE TRANSMITEN DESDE EL MOMENTO DE SU MUERTE; Y LA SUCESION PUEDE SER A TITULO UNIVERSAL Y A TITULO PARTICULAR".**

Y el Artículo novecientos veinticuatro (924) del mismo cuerpo legal citado se refiere a las **INCAPACIDADES PARA SUCEDER** además en cuanto a los Testamentos nuestra legislación los clasifica en **COMUNES Y ESPECIALES** y en cuanto a los requisitos que debe contener la Escritura Pública del Testamento están contemplados en el Artículo cuarenta y dos (42) del Código de Notariado contenido en el Decreto Número trescientos catorce (314) del Congreso de la República de Guatemala; la nulidad tanto del Auto de Declaratoria de Herederos como el de la legitimidad de un Testamento pueden dar margen a que se perfilen, ya sea en forma conjunta o por separado las dos clases de nulidad.

Pero específicamente en cuanto a la Nulidad Relativa y que podría ser de carácter Procesal se refiere cuando no se han cumplido con todos los requisitos que exige la ley contemplados en los Artículos cuatrocientos cincuenta y seis (456), cuatrocientos cincuenta y siete (457), que concretamente aluden a la publicación de Edictos citando a los que tengan interés en la mortual los cuales deberán publicarse por tres (3) veces dentro del término de quince (15) días en el Diario Oficial, que contendrán los nombres del solicitante y del Causante, el tipo y forma de Proceso, que tramita, así como lugar, día y hora, para la celebración de la Junta de Herederos ante Juez Competente y el Notario, según el caso, y el Artículos cuatrocientos cincuenta y siete (457) del mismo cuerpo legal citado que obliga a tener al Ministerio Público y ser considerado como parte en los Procesos Sucesorios hasta que haya declaratoria de Herederos, fuera de ello se exige el requisito de la Junta de Herederos, informes de los Registros, tanto del

Primero como del Segundo y el de Procesos Sucesorios y al cual se refiere nuestra legislación en el Decreto Número setentitres guión setenta y cinco (73-75) del Congreso de la República de Guatemala y complementado por el Acuerdo Número cuarenta y nueve guión setenta y seis (49-76) del Congreso de la República de Guatemala.

Todos estos preceptos también tienen como fundamento el artículo cuatro (4) reformado por el artículo primero (1o.) del Decreto número sesenta y cuatro guión noventa (64-90) que prescribe: **ACTOS NULOS**. Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas expresas, **SON NULOS DE PLENO DERECHO**, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención. Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir". Tal como lo afirma **JORGE CAMUSSO** en su obra denominada: **"NULIDADES PROCESALES"**, **"DE TODOS MODOS LAS COSAS NO SON TAN SENCILLAS COMO PARA CONCLUIR CON EL PROBLEMA, CORRIGIENDOLO MEDIANTE UN SIMPLE AJUSTE FILOLOGICO. PROSIGUE EXPRESANDO, ES QUE, ENTENDIDA LA NULIDAD COMO LA ANTITESIS DE LO EFICAZ, POCO CUESTA COMPRENDER QUE SE TRATA DE UN EVENTO CORRIENTE, AL PUNTO DE QUE SE DAN NULIDADES EN TODO EL DERECHO SEA PUBLICO O PRIVADO"**. Pag. 14).

La verdad es que las nulidades pueden perfilarse en cualquier rama del derecho, ya sean del Derecho Privado, Público especialmente en el Campo Procesal, y es así como se ha afirmado que las nulidades en doctrina surgieron más que todo en el Ramo Civil, porque la idea de la nulidad, del acto inexistente, de la sanción legal, y el propio encuadre de la ineficacia constituyen valoraciones oriundas del Derecho Privado, con raíces profundamente arraigadas en el Derecho de Fondo" Obra citada Páágina 15) e igual forma se expresa **HUGO ALSINA** (EN SU OBRA **TRATADO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL, TOMO I, Pág. 619**), al expresar lo siguiente: **"LA TEORIA DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS JURIDICOS ES UN CONCEPTO QUE DOMINA EN EL CAMPO DEL DERECHO SIN SER PRIVATIVA DE NINGUNA RAMA, CADA UNA DE LAS CUALES LE IMPONE MODALIDADES PROPIAS"**. Asimismo en parecidos términos el tratadista **COUTURE** señala **" QUE LA TEORIA DE LA NULIDAD ES DE CARACTER GENERAL A TODO EL DERECHO Y NO PARTICULAR A CADA UNA DE SUS RAMAS"**. (**EDUARDO COUTURE. FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Pag. 374.**).

Lo curioso en el tema que ahora se está tratando cual es **LA NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA** es de que es precisamente en el ámbito civil donde se establecen una serie de requisitos, exigencias, que deben cumplirse en todas sus instituciones y especialmente se hace más notoria la presencia de nulidades cuando se refiere a **LOS CONTRATOS EN GENERAL** a determinadas obligaciones, pero resalta aún más la tendencia a exigir preceptos o requisitos cuando se trata de Nulidades en el campo del Derecho Procesal.

Es por ello que LA NULIDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS puede surgir por una infinidad de motivos, ya sean estos de Naturaleza Sustantiva o de Naturaleza Procesal. En el primer caso se daría cuando alguna persona sin tener u ostentar la calidad de heredero se atribuye la misma, tal como se explicará ampliamente y se analizará el caso concreto que es parte del enfoque de la presente Tesis, donde se pone de manifiesto que una persona sin tener ningún derecho a declararse heredero por existir otros con mejor derecho y los cuales son ignorados, se obtiene una Declaratoria de Herederos alegando derechos de representación que no existen y así se pronuncian dos autos de Declaratoria de Herederos, se hace el inventario de varias fincas del Causante, se pagan impuestos hereditarios e incluso se culmina con inscribir las fincas a nombre de una heredera que no tiene ningún derecho, faltando a la verdad, en el segundo caso encuadrado, y posteriormente se inician por parte de la heredera que actuó de mala fé una serie de juicios que tienen como objetivo la desocupación de los Inmuebles que dejó el Causante, y los cuales fueron vendidos con mucha antelación por los verdaderos herederos mediante documentos privados debidamente reconocidos, y quiénes a la fecha tienen más de cuarenta años de estar poseyendo dichas fincas de buena fé, a título de dueños y la posesión la han ejercitado pública, pacífica, continua, y sin embargo se plantea un Juicio Sumario de Desocupación, contra los que adquirieron dichas fincas con justo título, de manera honesta, cuyo juicio prosperó en Primera Instancia y al ser impugnado mediante el Recurso de Apelación y habiéndose celebrado vista pública por primera vez en la Sala Sexta de la Corte de Apelaciones al conocer de la Sentencia por Apelación, se **REVOCA EL FALLO DE PRIMER GRADO ACOGIENDO UNA EXCEPCION PERENTORIA**, de cuyo litigio se hará un análisis, ya que la situación que se dió en el mismo fué uno de los motivos que influyeron para la elaboración de la presente tesis, para cuyo efecto se transcribirá en el anexo respectivo la sentencia de Segundo Grado.

Asimismo podría surgir la Nulidad de naturaleza relativa y en el Ambito Procesal si al pronunciarse el Auto de Declaratoria de Herederos o al declararse la legitimidad de un Testamento no se cumplen a cabalidad con los requisitos que para el efecto prescribe nuestro Ordenamiento Jurídico, al regular la forma como debe proceder el Tribunal o el Notario cuando se trata de un expediente o proceso Sucesorio Extra-Judicial. De tal suerte que las nulidades de carácter Procesal podrían dar margen a que se interponga un Recurso de Nulidad o de Apelación si fuere el caso para que se enmiende cualquier error u omisión en que hubiese incurrido el Juzgado de Primera Instancia, el Notario o por cualquier falsa apreciación legal del dictámen que rinda el Ministerio Público, pese a que la Opinión de esa institución no obliga al Juzgador o al Notario, pero es influyente y debe tenerse presente que precisamente conforme nuestro Ordenamiento Jurídico el Ministerio Público, como lo prescribe el Artículo cuatrocientos cincuentisiete (457) del Código Procesal Civil y Mercantil "deberá ser considerado parte en los Procesos Sucesorios, hasta que haya declaración de herederos, y además, representará a los herederos

ausentes mientras no se presenten o acrediten su representante legítimo, a los menores o incapaces que no tengan representante y al Estado y a las Universidades en caso de Herencia vacante". En lo que respecta a la Nulidad del Auto que declarará la legitimidad de un testamento, rigen los mismos principios y en cuanto al Testamento en sí también deben de invocarse los Artículos mil trescientos uno (1301), mil trescientos dos (1302), hasta el mil trescientos diez y ocho (1318), del Código Civil, además de las nulidades previstas en el Código Civil al regular la REVOCACION, NULIDAD, FALSEDAD Y CADUCIDAD DE LAS DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS e incluso puede atacarse e impugnarse el contenido del testamento de sus cláusulas, etcétera, según sean los motivos que se invoquen la nulidad puede ser de NATURALEZA ABSOLUTA O DE NATURALEZA RELATIVA tal como ya se explicó anteriormente y pueden darse tanto en el Proceso Sucesorio Intestado como en el Testamentario.

4. FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS AB-INTESTATO.-

Siguiendo a los eminentes juristas y demás colaboradores de la obra **DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO** de los excelentísimos señores **D,IGNACIO DE CASSO Y ROMERO** en su tomo I, en la Pág. 1919 al referirse a la Falsedad explica lo siguiente: **FALSEDAD: DEL LATIN FALSITAS. FALTA DE VERDAD O AUTENTICIDAD.** Falta de conformidad entre las palabras, las ideas y las cosas. Cualquiera de las mutaciones u ocultaciones de la verdad, sea de las castigadas como delito, sea de las que causan nulidad de los actos, según Ley Civil (Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua). La mutación de la verdad, esto es, la limitación, suposición, alteración, ocultación o supresión de la verdad hecha maliciosamente en perjuicio de otro.

La tutela penal tiende a evitar los daños derivados de la falsedad, que siembra la desconfianza pública, perturba las relaciones civiles y económicas y ofende el equilibrio político pues, aunque por regla general el falsario no apetece la falsedad por sí mismo, sino que se vale de la cosa falsificada para una finalidad ulterior. La falsedad Civil entraña un concepto distinto hasta cierto punto, y contrapuesto al de la Falsedad Penal.

Y es así como en la misma obra citada se afirma lo siguiente: **"TANTO POR LA TEORIA, COMO POR LA PRACTICA DEL FORO SE ADMITE LA EXISTENCIA DE UNA FALSEDAD CIVIL QUE NO DA LUGAR A PERSECUCION CRIMINAL POR NO CONSTITUIR MATERIA PUNIBLE, AUNQUE PRODUCE LA NULIDAD O INEFICACIA DEL DOCUMENTO O ACTO DE QUE SE TRATE. LA FALSEDAD CRIMINAL SUPONE FALTA DE VERDAD, Y LA CIVIL, FALTA DE EFICACIA POR NO ADVERTIR, INCOMPETENCIA U OTRO MOTIVO QUE IMPIDE QUE EL DOCUMENTO HAGA FE EN JUICIO. EL DOCUMENTO FALSO CRIMINALMENTE LO ES TAMBIEN CIVILMENTE PERO NO AL CONTRARIO.**

LA FALSEDAD CRIMINAL ANULA E INVALIDA TOTAL Y ABSOLUTAMENTE, LA CIVIL SOLO ACUSA INEFICACIA, EN MUCHOS CASOS, DE ORDEN PROBATORIO QUE PUEDE SUPLIRSE POR OTROS MEDIOS DE ACREDITACION".

Estos conceptos son aplicables a la Falsedad del Auto de Declaratoria de Herederos y guardan mucha relación con el concepto de FALSO TITULO que se origina precisamente dentro de una infinidad de casos como el siguiente:

- A) QUE UNA PERSONA MEDIANTE PARTIDAS COMPLETAMENTE ALTERADAS JUSTIFICA A PRIORI QUE SI OSTENTA LA CALIDAD DE LEGITIMO HEREDERO, EN CUYA CIRCUNSTANCIA TRATANDOSE DE UN DOCUMENTO FALSO, LA LOGICA DERIVACION ES QUE TAMBIEN EL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS DEVENGA COMO CONSECUENCIA NO SOLAMENTE FALSO Y ADOLEZCA DE NULIDAD ABSOLUTA;
- B) PODRIA SURGIR TAMBIEN TAL COMO ACONTECIO EN EL CASO PRACTICO QUE ES MOTIVO DE LA PRESENTE TESIS DE GRADUACION y que se analizará más adelante como lo es el de que x persona trate de obtener una declaratoria de herederos por Derecho de representación, ignorando la existencia de otras personas con mejor derecho y en cuya circunstancia el Auto de Declaratoria de Herederos dictado en esas condiciones donde ha imperado la mala fé, adolece de Nulidad Absoluta y Doctrinariamente es inexistente y no puede producir ningún efecto jurídico.

Esa falsedad tiene tanta importancia y puede trascender hasta el ámbito de actuación de los Notarios en el Ejercicio de su profesión, por cuanto podría devenir problemas sumamente serios y graves, ya que mediante un título falso, ya provenga de un Auto de Declaratoria de Herederos cuya mortal ha sido liquidada y registrada de mala fé, y de manera falsa o que mediante un Falso Título se enajene a un Tercero o a Terceras personas de buena fé, una o varias fincas y es aquí donde uno se pregunta si ante esa circunstancia puede UN VERDADERO PROPIETARIO LLEGAR A PERDER SU INMUEBLE O INMUEBLES BASADO en el Arto. 1148 del Código Civil Vigente, pero que afortunadamente nuestra legislación como también La Española en el Artículo mil ciento cuarenta y seis (1146) del mismo Cuerpo Legal Citado prescribe: LA INSCRIPCION NO CONVALIDA LOS ACTOS O CONTRATOS NULOS SEGUN LAS LEYES. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezca con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de causas de que no aparezcan del mismo registro".

5. EFECTOS JURIDICOS:

Del análisis que se ha hecho de la nulidad y falsedad del Auto de Declaratoria de Herederos, aunque nuestra legislación no contempla de manera clara y categórica la inexistencia, se puede concluir que en cualquiera de los supuestos a que se ha hecho

mención cuando se ha obtenido la declaratoria de herederos mediante documentos falsos, nulos en cualquiera de los aspectos ya relacionados la doctrina es unánime al sentar jurisprudencia de que en dichas condiciones tal Auto no puede producir ningún efecto jurídico, adoleciendo conforme el Artículo mil trescientos uno (1301), del Código Civil de NULIDAD ABSOLUTA, máxime cuando ha sido contrario al orden público o contrario a leyes prohibitivas expresas y por la ausencia o no concurrencia de los requisitos esenciales para su existencia y es que la Nulidad Absoluta legalmente como ya se explicó no produce EFECTOS, NI SON REVALIDABLES POR CONFIRMACION y esa Nulidad cuando es de Naturaleza Absoluta conforme el Artículo mil trescientos dos (1302), del mismo cuerpo legal citado puede ser declarada de OFICIO por el Juez, cuando resulte manifiesta. Puede también ser alegada por los que tengan interés o por el Ministerio Público.

¿QUE DERECHO PODRIA ADQUIRIR UNA PERSONA EN RELACION AL PATRIMONIO DE UN CAUSANTE SIN PRESENTAR LA CALIDAD DE LEGITIMO HEREDERO, POR HABER OTROS CON MEJOR DERECHO Y DE QUE MANERA PODRIA PERJUDICARSE A LOS VENEDORES PROPIETARIOS QUE ADQUIRIERON DE BUANA FE O A TERCEROS QUE COMPRARON LEGALMENTE A LOS VERDADEROS HEREDEROS?

La respuesta lógica es que cualquier operación registral o contractual que se haga al respecto deviene NULA E INEXISTENTE, y es aquí donde debe y es urgente reformarse LA LEY en los artículos mil trescientos uno (1301) y mil trescientos dos (1302) del Código Civil por cuanto éste último al referirse a que LA NULIDAD PUEDE SER DECLARADA DE OFICIO POR EL JUEZ CUANDO RESULTE MANIFIESTA. PUEDE TAMBIEN SER ALEGADA POR LOS QUE TENGAN INTERES O POR EL MINISTERIO PUBLICO.

La verdad es de que al concurrir un motivo o motivos que entrañan Nulidad Absoluta y que resulte manifiesta la misma, el Juez debe DECLARARLA DE OFICIO Y NO SIMPLEMENTE USAR DEL TERMINO PUEDE, POR CUANTO EL PRONUNCIAMIENTO QUE DEBE HACER EL JUEZ RESPECTIVO NO DEBE SER POTESTATIVO SINO IMPERATIVO, y por ende el término "puede", debe cambiarse por el de, DEBE (OBLIGACION) siempre que el mismo sea manifiesta.

6. NULIDAD ABSOLUTA DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS PRONUNCIADO A FAVOR DE PERSONAS QUE NO OSTENTAN TAL CALIDAD.

De llegar a concurrir cualesquiera que fuesen los motivos por los cuales se declara la Nulidad Absoluta o inexistencia del Auto de Declaratoria de Herederos, dentro de otros casos por no ostentar la calidad de legítimo heredero u herederos, y existir otros con mejor derecho o que hubiese obtenido tal declaratoria cualquier persona mediante documentos que adolecen de falsedad, ya sea por fraude, dolo, simulación o mala fé, la lógica nos indica que tal declaratoria adolece de NULIDAD ABSOLUTA y así lo han

sostenido diversas Cortes del más alto Tribunal, Cámara Civil y así se ve que precisamente en Sentencia de fecha ocho (8) de junio de mil novecientos sesentiuono (1961) GACETA DE ENERO A JUNIO PAG. ochenticinco (85) al RESOLVERSE EL RECURSO DE CASACION, PRONUNCIADO DENTRO DEL JUICIO ORDINARIO SEGUIDO POR SERGIO EUSTORGIO ARREAGA LOPEZ CONTRA CONCEPCION ARREAGA ROBLES se vé que precisamente se declaró en una mortual una sola persona heredera Intestada, se dictó el Auto de Declaratoria de Herederos omitiendo a los demás hermanos, liquidó la mortual, pago los impuestos e incribió en el Registro y a continuación vendió toda la finca a tercera persona y posteriormente, se entabló el Juicio Ordinario pidiendo la Nulidad del Auto y de la inscripción registral e incluso se hizo extensiva al nuevo comprador y al respecto la Corte dice: "QUE EL AUTO ES NULO E INEXISTENTE Y QUE EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA QUE HIZO UN SOLO HEREDERO A FAVOR DE TERCERA PERSONA ESTA VICIADO DE INVALIDEZ, ES INSUBSISTENTE Y NULO, PUESTO QUE NO DISPONIENDO LA VENDEDORA MAS QUE UNA PARTE ALICUOTA DEL INMUEBLE CONFORME A SU DERECHO, VENDIO LA PROPIEDAD CON PERJUICIO DE LOS DEMAS HEREDEROS DEL CAUSANTE; QUE LA COMPRADORA MARTA BERTA ARREAGA COMPARECIO AL JUICIO COMO COADYUVANTE DE LA DEMANDA PERO COMO BIEN LO DICE EL JUEZ DEBE AFECTARLE ESA SENTENCIA POR EL HECHO DE SU COMPARECENCIA ACEPTA Y SE HACE CARGO DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRO DE LA MENCIONADA FINCA. QUE ESTANDO VICIADO DE INVALIDEZ, INSUBSISTENCIA Y NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA RELACIONADO, COMO CONSECUENCIA LEGAL ES NULA LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD A FAVOR DE MARTA BERTHA ARREAGA, PROCEDIENDO SU CANCELACION E INSCRIBIR LA PROPIEDAD CUESTIONADA A NOMBRE DE TODOS LOS HEREDEROS; QUE EL ACTOR PROBO SU ACCION CON LA DOCUMENTACION QUE APORTO AL JUICIO Y CULMINO EL FALLO CONDENANDO A LAS COSTAS DAÑOS Y PERJUICIOS".

EN CONCLUSION La Declaratoria de Herederos declarada nula y en el cual también se ha apoyado un contrato traslativo de dominio también es inexistente y perjudica a terceros en acatamiento por lo normado en el artículo mil ciento cuarentiseis (1146) del Código Civil, que claramente expresa "QUE LA INSCRIPCION NO CONVALIDA LOS ACTOS O CONTRATOS NULOS SEGUN LAS LEYES.

7. CUALES SON LOS EFECTOS JURIDICOS QUE PUEDE PRODUCIR UNA INSCIPCION REGISTRAL BASADA EN ACTOS PRONUNCIADOS EN PROCESOS AB-INTESTATO QUE SON FALSOS O A FAVOR DE PERSONA QUE SE DECLARA HEREDERA DOLOSAMENTE Y LOGRA SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO GENERAL DE LA REPUBLICA.

¿SE TRATA DE NULIDAD RELATIVA O ABSOLUTA?

Los efectos jurídicos que entrañan la Inscripción Registral operado mediante un Auto de Declaratoria que adolezca de Falsedad y Nulidad Absoluta, son las de que ya sea de Oficio o mediante una acción legal vuelvan las cosas al mismo estado en que se encontraban, debiendo como consecuencia El Tribunal, ya sea

mediante el pronunciamiento de una sentencia declarativa en la vía judicial, o mediante una acción de Amparo, Decretarse la Nulidad de las inscripciones de dominio restableciéndose en la situación jurídica afectada y ordenándose al Registrador de la Propiedad Inmueble correspondiente la cancelación de las inscripciones de dominio en que se apoyó dicha inscripción.

Esa nulidad es Absoluta y la jurisprudencia y los Tribunales así lo han entendido, e incluso resulta demasiado interesante la sentencia pronunciada por la Corte de Constitucionalidad en el Expediente número veintidos guión noventitres (22-93) cuya sentencia de Amparo lleva fecha veintitres (23) de Septiembre de mil novecientos noventitres (1993), en este fallo que conoció la Corte de Constitucionalidad en Apelación de la sentencia de fecha catorce (14) de Enero de mil novecientos noventitres (1993) dictada por el Juez Séptimo de Primera Instancia Penal de Instrucción, constituida la Corte de Constitucionalidad en Tribunal de Amparo al resolverse se pronunció de la siguiente manera:

POR TANTO: La Corte de Constitucionalidad con fundamento en lo considerado y leyes citadas, resuelve:

- I) **REVOCA LA SENTENCIA VENIDA EN GRADO;**
- II) **OTORGA AMPARO A INVERSIONES FERSAN, SOCIEDAD ANONIMA Y, EN CONSECUENCIA:**
 - A) **ORDENA AL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL QUE DEJE SIN EFECTO EL ACTO RECLAMADO, PROCEDIENDO A CANCELAR LA CUARTA Y QUINTA INSCRIPCION DE DOMINIO SOBRE LA FINCA INSCRITA EN ESE REGISTRO BAJO EL NUMERO TREINTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO (30774), FOLIO VEINTISIETE (27) DEL LIBRO OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO (831) DE GUATEMALA; y**
 - C) **SE CONMINA A LA AUTORIDAD IMPUGNADA A QUE DE EXACTO CUMPLIMIENTO A LO RESUELTO DENTRO DEL PLAZO DE TRES (3) DIAS A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE QUEDAR FIRME EL PRESENTE FALLO, BAJO APERCIBIMIENTO DE QUE EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, INCURRIRA EN UNA MULTA DE DOS MIL QUETZALES (Q. 2000.00), SIN PERJUICIO DE LAS DEMAS RESPONSABILIDADES CIVILES Y PENALES CONSIGUIENTES;**
- III) **NO HACE ESPECIAL CONDENA EN COSTAS;**
- IV) **NOTIFIQUESE Y CON CERTIFICACION DE LO RESUELTO, DEVUELVA LOS ANTECEDENTES. (4)**

(4) GACETA NUMERO VEINTINUEVE (29) DE LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD, TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE DE 1993. pág. 190 A LA 192.

Este caso es demasiado importante, por cuanto se trató de operaciones que se verificaron en el Registro con base en documentos falsos y por ello en la parte **CONSIDERATIVA** La Corte expresó lo siguiente:

"ESTANDO PROBADO LA FALSEDAD E INEXISTENCIA DE LOS TITULOS CON QUE SE OPERO LA CUARTA INSCRIPCION DE DOMINIO SOBRE LA FINCA RELACIONADA, ESTA RESULTA NULA Y JURIDICAMENTE INEXISTENTE, DEVINIENDO EN CONSECUENCIA TAMBIEN NULA LA QUINTA INSCRIPCION DE DOMINIO Y CUALQUIERA OTRA POSTERIOR, Y CONTINUO EXPRESANDO LA CORTE DE AHI "SE ESTABLECE, QUE EN EL PRESENTE CASO SE VIOLÓ A LA POSTULANTE SU DERECHO DE PROPIEDAD, PUES, LA AUTORIDAD IMPUGNADA OPERO LA CUARTA INSCRIPCION DE DOMINIO Y SUBSIGUIENTES CON DOCUMENTOS FALSOS Y DE AUTENTICIDAD APARENTE, CONTRARIANDO EL PRINCIPIO DE QUE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES SE OPERAN SOBRE LA BASE DE LA PRESUNCION DE AUTENTICIDAD LEGITIMA DE LOS DOCUMENTOS PUBLICOS QUE SE PRESENTAN AL REGISTRO, CON ELLO SE AFECTO A LA POSTULANTE SU DERECHO DE PROPIEDAD GARANTIZADO POR LA CONSTITUCION Y LAS LEYES".

Veáse como en el caso de exámen que resulta muy significativo y de mucha relevancia sin necesidad de seguir un Juicio Ordinario y otra acción semejante, tendientes a obtener la nulidad absoluta de los Instrumentos Públicos que sirvieron de apoyo a las inscripciones, cuarta y quinta, sino de una vez por la vía del Amparo y habiéndose probado plenamente dentro del juicio de Amparo la Nulidad y Falsedad de dichos documentos, de inmediato la Corte de Constitucionalidad y con audiencia y enuncia del Registrador General de la República, se revocó la sentencia pronunciada por el Juez Séptimo de Primera Instancia Penal de Instrucción constituido en Tribunal de Amparo y otorgó el Amparo a que se hizo mención.

Estos son los casos que todos los estudiantes de último año de la carrera y profesionales del Derecho debemos de conocer a fondo, a efecto de aplicarlos cuando surjan situaciones de esta naturaleza, siendo innecesario agotar otro procedimiento legal u otros Recursos Ordinarios Judiciales previos como lo razonó de manera errónea el Juez Séptimo de Primera Instancia Penal de Instrucción constituido en Tribunal de Amparo. En este caso la Corte dió por violado el artículo treinta y nueve (39) de la Constitución Política de la República de Guatemala que garantiza **EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.**

CAPITULO III

A) CONCEPTO DEL JUSTO TITULO:

El justo titulo es parte integrante de la posesión, ya que querer desligarlo de la misma, es quitarle a dicha institución civil el valor que tiene en esta rama jurídica. Consideraré en primer lugar lo que significa la palabra concepto para luego analizar lo que es justo y el significado de titulo.

Para Guillermo Cabanellas Concepto es idea que forma el entendimiento. Pensamiento manifestado con palabras. Opinión, o juicio, crédito acerca de una persona o cosa. Concepto idea, objeto que concibe el espíritu: La abstracción de un concepto puro. Sentencia, agudeza, juicio, opinión. Crédito, titulo, motivo.

JUSTO: Se deriva del latín IUSTUS. Que obra conforme la justicia y razón. Que vive según la ley de Dios. Exacto cabal.

TITULO: MANUEL OSORIO, en su Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, conceptúa a éste como origen y fundamento jurídico de un derecho y obligación y demostración auténtica del mismo. Se dice por lo común del documento que consta el derecho a una hacienda o predio.

Ahora en sí ¿CUAL SERA EL CONCEPTO DE JUSTO TITULO? Se entiende como aquella demostración auténtica de un derecho que se posee o también como aquella causa o razón que justifica una cosa".(5)

B) ORIGEN DEL JUSTO TITULO:

Es evidente que al hablar de origen del justo titulo no se refiere a un documento específico, ni a la tendencia de justificar un documento que nace de la conceptualización de una norma, sino que en todo caso nos estamos refiriendo al ámbito histórico donde el hombre comenzó a darle un valor al documento para afianzar de esa forma el poder o dominio en el disfrute de un bien inmueble o mueble.

Lo que hace suponer que el JUSTO TITULO comenzó como derecho admitido o consentido en la sociedad romana, así mismo se tienen algunos vestigios de las sociedades del oriente (china) y hay algunos antecedentes, en la sociedad Egipcia, pero todas las sociedades mantuvieron un denominador común que se puede resumir que el JUSTO TITULO comenzó simplemente con un mensaje o con una

(5) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL, TOMO II, Pág. 253 y Pág 545. Pequeño Laurosse Ilustrado Pág. 234.

ordenanza, es decir que para que existiera credibilidad en la posesión era menester que el posesionario del inmueble le avisara al cuidador de que determinada persona asumía la calidad de propietario o bien que el rey, el emperador o el señor feudal ordenaba de que persona en particular era el dueño de tal o cual inmueble.

De tal manera que el **JUSTO TITULO** no se mantenía en poder del posesionario del Inmueble, sino de un destinatario y eso fue dando lugar a las modificaciones correspondientes que culminaron en formalizar un documento de garantía o que cumpliera con el precepto de un contrato traslativo de dominio, aunque en este caso se podría decir de que no formalizaba el concepto claro de un contrato donde hay expresión de voluntades, en forma bilateral, pues originalmente formaba un contrato de adhesión en donde el que compraba la propiedad se la compraba al señor feudal, el jefe de la comarca o a cualquier terrateniente simplemente a través de un documento de expresión unilateral de voluntad, en el que el vendedor expresaba vender con sus formas y al monto que él disponía y no había una aceptación expresa de parte del comprador, sino este último simplemente accedía a la voluntad del vendedor, sin suscribir o plasmar su voluntad.

Esta figura de contratación a pesar del tiempo transcurrido, en algunas comunidades no ha variado, puesto que curiosamente las personas venden extendiéndose un recibo en donde se expone que el vendedor cede los derechos sobre una propiedad o directamente la posesión sobre un terreno ubicado en determinado lugar, sin expresar mayores detalles sobre medidas, colindancias y ubicación exacta del bien inmueble, luego se menciona la cantidad por la que se hace la venta, para culminar con la firma del vendedor.

En el transcurrir del tiempo, cuando el concepto de juzgamiento y de análisis de las normas emitidas por el rey o por el gobierno propiamente de una región fueron imperativas para mantener un orden en el Estado de cosas, entonces fue necesario crear el concepto de compra-venta, y para el efecto fue necesario de que se aceptara la pretensión del vendedor y la pretensión del comprador en un negocio jurídico, de esta manera se perfeccionó el contrato de compra-venta y obviamente ese contrato perfecto hizo el Justo Título un verdadero documento de garantía para el libre disfrute del propietario de un Inmueble.

En la revolución formalista por la que ha atravesado el Justo Título, únicamente han variado los conceptos de forma o estilo del documento y al fundamentarse en las normas que rigen los preceptos del Derecho vigente debe de llenar ciertos requisitos de fondo el documento para gozar de su validez; pero en todo caso, la función del Justo Título desde sus épocas remotas a la presente fecha, siempre ha sido el de garantizar la buena fé, del poseedor para mantener el dominio y el disfrute del inmueble.

C) NATURALEZA JURIDICA DEL JUSTO TITULO:

La naturaleza jurídica del Justo Título es la causa que legitima la posesión, de manera que no se puede hablar de Justo Título, si se refiere a un acto o si se refiere a un que hacer permanente porque esto sería efectos del dominio o efectos del disfrute, pero el Justo Título por su naturaleza deberá ser la garantía que justifica el dominio, de tal suerte que en todo caso es el instrumento que recoge la garantía cierta, válida y la buena fé en la adquisición y en el perfeccionamiento, además de la formalidad de la norma, esto solamente es posible si se deja plasmado en un documento que garantiza el cumplimiento de dicha norma o bien, si se basa en la costumbre que garantiza la buena fé en su adquisición.

Por lo que ha tenerse el Justo Título como: **LA ESENCIA O EL FUNDAMENTO DEL DOMINIO Y DE LA RAZON POR LO QUE SE EJERCITA EL DERECHO Y EN LA OBLIGACION EN CUANTO SE REFIERE AL ASPECTO TRIBUTARIO O DE PAGO**, llenando de esa manera el concepto de que un **JUSTO TITULO DEBE TENER EXISTENCIA REAL, QUE SEA VERAZ, QUE SE AMPARE DENTRO DEL DERECHO**, esto le dá el calificativo de que **EL JUSTO TITULO DEBE SER VERDADERO**, y deberá ser siempre el principio de prueba documental que da validez al posesionario para su disfrute en forma pública, y sin pre juzgar la legitimidad del dominio, dándole de esta forma el calificativo de válido; y por último se dirá que **EL JUSTO TITULO** no debe presumirse sino que es un hecho tal que debe ser probado y lógicamente en cualquier momento deberá ser exhibido para demostrar su existencia material admitiéndose de esta forma que un **JUSTO TITULO DEBE SER PROBADO**.

Concluyendo que el **JUSTO TITULO** por su naturaleza jurídica debe ser: **A) VERDADERO, B) VALIDO Y C) PROBADO**.

Por la naturaleza del Justo Título deberá tenerse como fines del mismo los siguientes:

- 1- **QUE EL JUSTO TITULO DEBE DAR SEGURIDAD A LA PERSONA QUE LO POSEE;**
- 2- **QUE EL JUSTO TITULO OTORGA SU EFICACIA EN LA POSESION;**
- 3- **QUE EL JUSTO TITULO OTORGA LA PERMANENCIA O PRESCRIPCION DE SU DOMINIO.**
- 4- **QUE EL JUSTO TITULO DA EL DERECHO DE LA TRASLACION DEL DOMINIO Y JUSTIFICA LA BUENA FE;**
- 5- **QUE EL JUSTO TITULO CON CAPACIDAD REGISTRAL GARANTIZA EL RESPETO DEL ESTADO Y DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD EN EL EJERCICIO DE LA POSESION Y PROPIEDAD DEL TENEDOR.**

D) EFECTOS JURIDICOS QUE PRODUCE EL JUSTO TITULO EN RELACION AL DERECHO DE POSESION:

Resulta indiscutible que al analizar los distintos Tratadistas de Derecho Civil, dentro de ellos GUILLERMO CABANELLAS, en su Diccionario Enciclopédico de Derecho usual, así como La Nueva Enciclopedia Jurídica SEIX bajo la Dirección del Abogado de Barcelona CARLOS E. MASCAREÑAS y continuada por BUENAVENTURA PELLICE PRATS, mil novecientos setentiuono (1971) llegan a la conclusión de que EL JUSTO TITULO NO puede desligarse de un hecho jurídico cual es LA POSESION, y al mismo tiempo lo relacionan en forma directa con LA USUCAPION, y así expresan que el concepto de JUSTO TITULO aparece históricamente vinculado a la Usucapión. Se habla de JUSTO TITULO, de LA USUCAPION y ello significa un supuesto de hecho en relación al problema de la eficacia de un título con derecho a poseer y que el mismo reuna los demás requisitos que exige la ley, (OBRA CITADA, Pág. 666, TOMO XIV).

Nuestra legislación es clara al referirse al Justo Título y así se ve que nuestro Código Civil Vigente en el Artículo seiscientos veintiuno (621) prescribe: (JUSTO TITULO).- ES JUSTO TITULO PARA LA USUCAPION EL QUE SIENDO TRASLATIVO DE DOMINIO, TIENE ALGUNA CIRCUNSTANCIA QUE LO HACE INEFICAZ PARA VERIFICAR POR SI SOLO LA ENAJENACION. DE TAL SUERTE QUE LAS CONDICIONES QUE EXIGE NUESTRA LEGISLACION son la siguientes:

- A) QUE SEA SUSCEPTIBLE DE TRANSMITIR EL DOMINIO, en cuya circunstancia alude a cualquier clase o naturaleza de documentos, ya sea SIMPLE, AUTENTICADOS O PUBLICOS y
- B) QUE EXISTA ALGUNA CIRCUNSTANCIA QUE LO HAGA INEFICAZ PARA VERIFICAR POR SI SOLO LA ENEJENACION.

Veamos una explicación más clara y concreta, una persona perfectamente puede adquirir por cualquiera de los medios que permita la ley, ya sea compra-venta, permuta, adjudicación, etcétera, una propiedad por medio de algún documento Privado, o Reconocido ante cualquier Autoridad, auténticado, cuyo inmueble en el supuesto caso de que tenga Inscripción en el Registro, lógico resulta que si ésta persona ha adquirido en cualquiera de las formas apuntadas de buena fé, y la posesión la ha mantenido en forma quieta, pública, pacífica, continúa, de buena fé, y a título de dueño, puede apoyarse en esta clase de documentos ante cualquier pretensión que surja de tercera persona y que pretenda tener derechos sobre el mismo Inmueble y aunque llegue a inscribir, si el Instrumento contentivo del contrato de compra-venta se llegase a operar en el Registro, evidente resulta que quién adquirió con anterioridad y ha mantenido la posesión en la forma ya apuntada, nuestra legislación lo ampara para que mediante éste documento Privado o Autenticado pueda hacerlo valer e incluso plantear la reconvencción a la hora de contestar una Demanda Ordinaria de Propiedad Posesión y Reivindicación con el objeto de pedir LA ANULACION DEL INSTRUMENTO PUBLICO Y CONTRATO DE COMPRA-VENTA POSTERIOR Y LA CANCELACION DEL REGISTRO, EL

PRINCIPAL EFECTO JURIDICO, una vez se reunan los requisitos que exige la ley del **JUSTO TITULO** es el de **ADQUIRIR LA PROPIEDAD POR USUCAPION** y ésta hace surgir **EL DERECHO A HACER VALER TAMBIEN LA PRESCRIPCION** y ésta se puede alegar únicamente probando la existencia del Título en que funda su derecho. (Art. 649 del Decreto Ley No. 106).

Asi mismo el Artículo seiscientos cincuenta y uno (651), del Decreto Ley Número ciento seis (106), prescribe: (**PRESCRIPCION DE INMUEBLES Y MUEBLES**).- (Artículo 29 del Decreto Ley Número 218).- Salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes Inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción, por el transcurso de diez años. Los bienes muebles y semovientes, por el de dos años".-

Siguiendo al Tratadista Guillermo Cabanellas en su obra citada, Pág. 73 al referirse a los efectos explica que la teoría **DEL JUSTO TITULO**, despliega su eficacia principal en cuanto a posesión y prescripción, instituciones siempre íntimamente relacionadas". Y agrega "**EL POSEEDOR EN CONCEPTO DE DUEÑO TIENE A SU FAVOR LA PRESUNCION LEGAL DE QUE POSEE CON JUSTO TITULO Y NO SE LE PUEDE OBLIGAR A EXHIBIRLO**".

EN LOS BIENES INMUEBLES AGREGA EL AUTOR CITADO, ADQUIRIDOS DE BUENA FE, SE NECESITA QUE LA POSESION SEA DE BUENA FE, Y TERMINA POR DEFINIR EL JUSTO TITULO diciendo: "**ES EL QUE LEGALMENTE BASTA PARA TRANSFERIR EL DOMINIO O DERECHO REAL DE CUYA PRESCRIPCION SE TRATE. EL JUSTO TITULO, EN UNION DE LOS DEMAS REQUISITOS LEGALES, PRODUCE ADEMAS EL EFECTO DE ABREVIAR LA PRESCRIPCION DEL DOMINIO Y OTROS DERECHOS SOBRE INMUEBLES**".

Nuestra legislación al referirse a los efectos jurídicos del Justo Título es clara al regular tal extremo y así se vé que el Artículo seiscientos veinticuatro (624) del Código Civil vigente contenido en el Decreto Ley Número ciento seis (106) que literalmente dice: **EFFECTOS DE LA POSESION DE BUENA FE**: El poseedor de buena fé que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, goza de los derechos siguientes:

- 1o. Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fé no sea interrumpida;
- 2o. De que se le obonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;
- 3o. Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el bien mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas;

- 4o. Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho;
- 5o. No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio;
- 6o. Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa;
- 7o. Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción; y
- 8o. Ser considerado dueño de los muebles que posee.

Y aún más resulta sumamente interesante analizar los Artículos seiscientos cuarentiseis (646), seiscientos cincuenta (650), seiscientos cincuenta y uno (651), del Código Civil Vigente al regular LA USUCAPION prescribe:

QUE LA MISMA solo favorece al que posee a nombre propio, por cuanto el que posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se hayan mudado la causa de la posesión y por último el artículo seiscientos cincuenta y uno (651) que prescribe: "QUE SALVO DISPOSICIONES ESPECIALES EL DOMINIO SOBRE BIENES INMUEBLES Y DEMAS DERECHOS REALES SOBRE LOS MISMOS, SE ADQUIERE POR PRESCRIPCION POR EL TRANCURSO DE DIEZ AÑOS. LOS BIENES MUEBLES Y SEMOVIENTES A LOS DOS AÑOS".

No puede jamás pasarse desapercibido del contenido, de la doctrina y Jurisprudencia que informan al artículo seiscientos treintisiete (637) del mismo cuerpo legal citado (DECRETO LEY No. 106), por cuanto varios profesionales del Derecho e incluso, Jueces y Magistrados, algunos no han interpretado debidamente y de manera correcta este precepto el cual expresa: "LA POSESION REGISTRADA DE UN INMUEBLE UNA VEZ CONSUMADO EL TERMINO DE DIEZ AÑOS DESDE LA FECHA DE LA INSCRIPCION DEL TITULO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, SE CONVIERTE EN INCRIPCION DE DOMINIO Y PUEDE Oponerse a CUALQUIER OTRA INSCRIPCION DE PROPIEDAD RELATIVA AL MISMO BIEN. SIN EMBARGO, EL USUCAPIENTE PUEDE ENTABLAR JUICIO PARA QUE SE LE DECLARE DUEÑO AUN ANTES DEL TIEMPO SEÑALADO, Y LA SENTENCIA QUE ASI LO DECLARE, ES TITULO PARA LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD Y PARA CANCELAR EL ASIEN TO A FAVOR DEL ANTIGUO DUEÑO".

Muchos estudiantes profesionales y Tribunales de Justicia sostienen el criterio erróneo que cuando se presentan juicios y se discuten Derechos de Propiedad tienen la creencia equivocada de que el Título de Propiedad más antiguo o la Inscripción registral primeramente operada tiene preferencia sobre cualquier otra posterior.

Pero la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia al entrar a analizar pretensiones de propiedad basados en Títulos de propiedad sobre un mismo Inmueble, y al presentarse por ejemplo un Título Supletorio registrado sobre la misma finca, y donde han transcurrido a partir de la fecha de la inscripción de los Derechos de Posesión derivantes del Título más de diez años, nos encontramos con dos Títulos de propiedad, pero debe hacerse énfasis en que a la postre tiene mayor eficacia jurídica el Título Supletorio cuya posesión registrada han transcurrido diez años, pese a que el Título primitivo sea más antiguo.

Por ello, al plantearse una situación de esta naturaleza, por ejemplo, en Juicio Ordinario de Propiedad, Posesión y Reivindicación, el demandado que ostenta sobre el mismo Inmueble un Título Supletorio que se ha convertido en un Título de Propiedad al contestar la demanda tiene que plantear la RECONVENCION A EFECTO DE QUE SE ANULE LA PRIMITIVA INSCRIPCION DE DOMINIO, PORQUE EL SEGUNDO TITULO TIENE POR ENCIMA Y A SU FAVOR LA PRESCRIPCION POSITIVA. Esa es la Jurisprudencia abundante que han sostenido los magistrados integrantes de la Corte Suprema de Justicia, como se analizará más adelante.

Por último en el Repertorio de Jurisprudencia del Doctor MARIO AGUIRRE GODOY, TOMO II (SEGUNDO), que contiene un Resumen de los fallos de La Corte Suprema de Justicia en los Ramos PROCESAL CIVIL, ADMINISTRATIVO cita dos casos en relación al JUSTO TITULO y así en la sentencia del veinticuatro (24) de mayo de mil novecientos sesentuno (1961) y la de fecha veintiocho (28) de octubre del mismo año, pág. 171 y 201 se refiere a un caso sumamente interesante y cita el fundamento de la Honorable Corte Suprema de Justicia en un fallo el cual en su parte medular dice:

"EN CUANTO AL OTRO MOTIVO, O SEA EL DE QUE LA DEMANDADA CARECE DE JUSTO TITULO QUE AMPARE SU POSESION ES DE ADVERTIR QUE PARA LA SALA EL TITULO A QUE SE REFIERE LA LEY, ES EL INSTRUMENTO QUE COMPRUEBE LA ADQUISICION DEL INMUEBLE, SUPUESTO QUE EN SUS CONSIDERACIONES DE DERECHO ASIENTA QUE LA SEÑORA DIAZ AMBROSY, "NO HA PRESENTADO TITULO" Traslativo de dominio a su favor, incurriendo así en errónea interpretación de los artículos mil cincuenta y tres (1053), y mil cincuenta y cuatro (1054) del Código Civil. Porque en ellos la palabra título está empleada para designar la causa o razón de la adquisición, tales como una compra, donación, permuta, etcétera; y como en el caso de exámen, la Interponente de la excepción alega estar poseyendo legítimamente, en virtud de habersele vendido las dos fincas como si fueran una sola, y así lo reconoce la Sala Sentenciadora, es esta compra lo que constituye su Título de posesión y teniéndose presente que el derecho de propiedad alegado como fundamento de la demanda se opuso la excepción de prescripción adquisitiva por la parte demandada y que las razones en que se apoya el Tribunal sentenciador para declarar improcedente esa excepción, se

basan en una errónea interpretación de las leyes citadas, es imperativo cesar el fallo recurrido y dictar el que en derecho corresponde. (MAG. PONENTE ARNOLDO REYES MORALES).

En conclusión a efeto de dejar bien claro lo referente al JUSTO TITULO y hacer La Diferencia con las instituciones que se refieren a la posesión, usucapión y prescripción con las cuales está íntimamente ligadas se debe de entender que el principal efecto de la posesión original es adquirir la propiedad mediante la prescripción.

La prescripción adquisitiva fué llamada por los Romanos USUCAPION, como medio de ADQUIRIR EL DOMINIO MEDIANTE LA POSESION EN CONCEPTO DE DUEÑO DE MANERA PACIFICA, CONTINUA, PUBLICA, Y POR EL TIEMPO QUE MARCA LA LEY.

El tratadista RAFAEL ROJINA VILLEGAS en su obra de DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO III (TERCERO) que se refiere a LOS DERECHOS REALES Y POSESION, VOLUMEN SEGUNDO (II), TERCERA EDICION, Página 270, explica que solo LA POSESION QUE SE ADQUIERE Y DISFRUTA EN CONCEPTO DE DUEÑO DE LA COSA POSEIDA PUEDE PRODUCIR LA PRESCRIPCION. Este requisito consiste en poseer "animus domini"; poseer como dice el CODIGO CIVIL en concepto de propietario o como actualmente lo exige el Código Civil, con JUSTO TITULO y además deben de reunirse los requisitos de que la posesión sea pacífica, continua, pública, de buena fé, y a título de dueño.

En resumen EL JUSTO TITULO ES UN ELEMENTO ESENCIAL DE LA POSESION PARA PRODUCIR LA PRESCRIPCION, QUE SEA EN CONCEPTO DE DUEÑO O POSESION ORIGINARIA.

Es por ello, que todas las legislaciones reconocen que sólo la posesión que se tiene en concepto de dueño puede producir la prescripción. En nuestro medio ante el porcentaje tan elevado que existen de analfabetos y tomando en consideración muchas veces la falta de recursos económicos o las distancias a recorrer para buscar a un Funcionario, refiérase Alcalde Municipal, Notario se recurre a la Facción de Documentos Privados sin ninguna formalidad para efectuar toda clase de contratos y al hacerlo reuniendo la posesión todos los requisitos a que se ha hecho mención, cual es la BUENA FE, LA LEGITIMIDAD, LA FORMA PACIFICA, CONTINUIDAD, etcétera, se verifican dichas operacines contractuales y de existir error en cuanto a las formalidades estos títulos privados conservan toda su validez probatoria, por cuanto el Juez debe tener presente que las personas contratantes han actuado de buena fé, y no existe ninguna norma que pueda invocarse como causa de nulidad absoluta y ello lo confirma nuestro Código Civil Vigente, en sus artículos mil quinientos setenta y cuatro (1574), mil quinientos setenta y seis (1576), del Código Civil Vigente los cuales Literalmente dicen: Art. 1574.- TODA PERSONA PUEDE CONTRATAR Y OBLIGARSE:

- 1o. Por Escritura Pública;
- 2o. Por Documento Privado, o por acta levantada ante el alcalde del lugar;
- 3o. Por Correspondencia; y
- 4o. Verbalmente.

Art. 1576. Los contratos que tenga que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Por cuanto únicamente los contratos calificados expresamente como Solemnes, tal como lo prescribe el Artículo mil quinientos setenta y siete (1577) del Código Civil Vigente, contenido en el Decreto Ley Número ciento seis (106), deben constar en **ESCRITURA PUBLICA**, sin cuyo requisito esencial no tendrán valides. Esos contratos solemnes dentro de otros conforme nuestra legislación podemos citar el mandato, salvo casos excepcionales, la Sociedad (Art. 1729 del Código Civil), La Donación (Art. 1862 del Código Civil), La Renta Vitalicia (Art. 2122 del Código Civil Vigente).

Pero debe hacerse énfasis que uno de los contratos que con mayor frecuencia se celebran en nuestro medio es precisamente el de la compra-venta el cual de conformidad con el artículo mil setecientos noventa (1790), del Código Civil Vigente prescribe: "Por el contrato de compra-venta el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero". Y es que en realidad el contrato de compra-venta es eminentemente consensual y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia es clara y unánime al respecto tal como se analizarán fallos jurisprudenciales que en otro apartado se detallarán.

E) ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO Y LA COSTUMBRE OBSERVADA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA:

Los actos traslativos de Dominio dentro de los cuales cabe hacer mención especial al contrato de compra-venta, permuta, ya sea Derechos de Posesión e incluso de fincas con registro, en el Departamento de Chiquimula, he podido observar que la mayor parte acude a personas con una mínima instrucción y de cultura jurídica, y se faccionan mediante simples documentos Privados, vendiendo casi la mayoría de los casos los derechos de posesión.

Otros documentos que también son muy frecuentes antiguamente cuando funcionaban eran precisamente los autorizados o reconocidos ante los Jueces de Paz e incluso se enviaban a reconocimiento los documentos privados ante los Juzgados de Primera Instancia, y es así como un noventa por ciento (90%) de contratos de compra-venta que se efectúan ante notario se amparan y tienen como fundamento y

título y así lo hace ver el Notario en la facción del Instrumento y contrato respectivo, que lo contiene que se tuvo a la vista a veces un simple documento privado y en otras oportunidades documentos reconocidos ante un juez, incluso, ya sea de paz, actualmente comarcales o de Primera Instancia.

También he tenido la oportunidad de ver en la práctica Notarial que se faccionan Escrituras que tienen registro pero que el antecedente en que se apoya el vendedor es un documento autenticado, pero no por ello, se puede invocar de Nulidad Absoluta, por cuanto lo que priva en la mayoría de los casos es la posesión siempre que se haya ejercitado de buena fé, en forma pacífica, continua, pública, a título de dueño y que ese Justo Título tenga toda la apariencia de ser válido.

Se ha llegado al extremo que en varias oportunidades algunos contratos tales como el de donación de bienes Inmuebles se han operado mediante documentos Privados autenticados, y han conservado la posesión, pero es lógico que al surgir algún litigio si la compra-venta basada en una donación celebrada en documentos autenticados tiene que devenir nula e inexistente, por cuanto se ha apoyado la venta en una donación que legalmente por ser un contrato solemne debe constar en Escritura Pública, contraviniendo el Artículo mil ochocientos sesenta y dos (1862), del Código Civil Vigente, y es por ello que en más de alguna oportunidad han surgido litigios (JUICIOS ORDINARIOS) y en Casación se han declarado con lugar los Recursos y como consecuencia nula la donación, por contravención al precepto citado y por ende nulo el contrato de compra-venta apoyado en dicho documento, tal como se explicará en un Recurso de Casación que se interpuso al respecto, y el cual se detallará en un aparato especial al referirse a la jurisprudencia.

F) APLICACION DE LAS NORMAS JURIDICAS EN RELACION AL JUSTO TITULO:

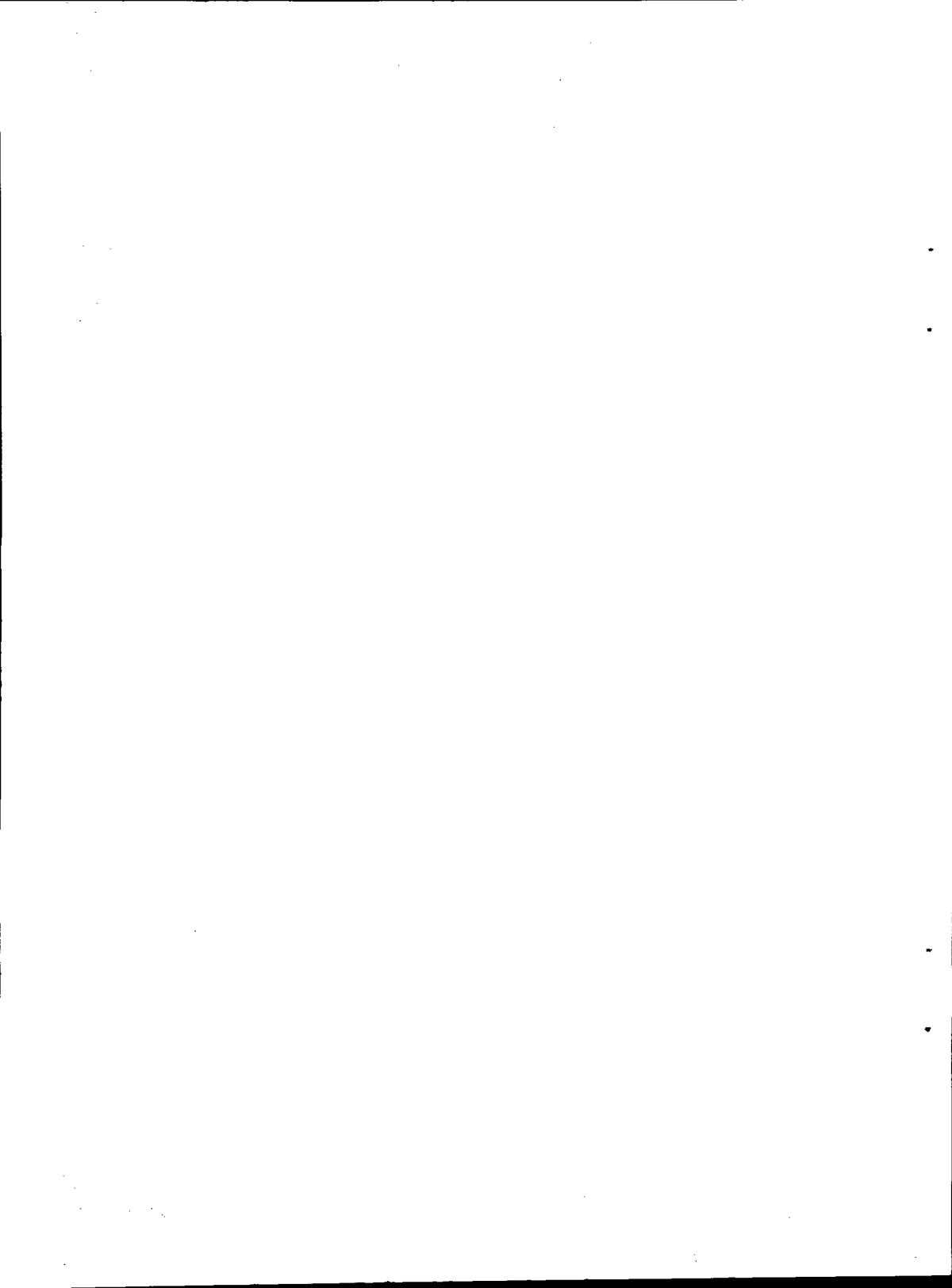
Nuestro Código Civil en sus Artículos mil quinientos ochenta y siete (1587), mil quinientos ochenta y ocho (1588), se refieren a la división de los contratos y así alude a los unilaterales, si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratantes y bilaterales: si ambas partes se obligan recíprocamente y a continuación se refiere a los consensuales que se dan precisamente cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos, y Reales cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.

Así mismo como ya se expresó al referirse nuestra legislación a la forma de los contratos prescribe, que los mismos pueden celebrarse por Escritura Pública, por documento Privado o por Acta Levantada ante el Alcalde del lugar, por correspondencia y verbalmente.

Y el Artículo mil quinientos setenta y seis (1576), del cuerpo legal citado, que se refiere a los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera sea su valor deberá constar en escritura Pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse recíprocamente al otorgamiento de la escritura Pública, si se estableciere sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba por escrito. Es precisamente este último precepto el que le dá plena validez a los documentos privados, auténticos, otorgados ante Alcalde, etcétera, ello en virtud de la naturaleza eminentemente consensual, especialmente del contrato de compra-venta tal como lo prescribe el Artículo mil setecientos noventa (1790), del Código Civil Vigente.

Por esas circunstancias es que existe el planteamiento de Juicios Ordinarios que se apoyan en Documentos Privados para exigir el otorgamiento de las Escrituras Públicas o a la inversa, esos documentos Privados si reúnen los requisitos de un justo título pueden invocarse y oponerse a cualquier pretensión para adquirir la propiedad por prescripción o mediante la Usucapión, por cuanto debe de enfatizarse que lo que debe privar en toda contratación, son las condiciones y exigencias que prescribe la ley para que se perfeccione el justo título y así oponerse, e incluso interponerse, una serie de excepciones llegando hasta el extremo de plantearse una reconvencción para que se declare que aquella persona que invoca un justo título pueda ser amparada por la ley.



CAPITULO IV

1. ANALISIS JURISPRUDENCIAL EN RELACION A LA DOCTRINA SUSTENTADO POR DIFERENTES FALLOS EMITIDOS EN CASACION POR LA HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN RELACION A LOS NEGOCIOS JURIDICOS QUE ADOLESCEN DE NULIDAD ABSOLUTA O DE DONACION INTERVIVOS DE BIENES INMUEBLES OTORGADOS EN DOCUMENTOS PRIVADOS AUTENTICADOS, LA VENTA E HIPOTECA DE COSA AJENA:

En relación a los distintos criterios que ha mantenido la Corte Suprema de Justicia en diversos periodos, si bien es cierto no han sido unánimes, al estudiar los fallos emitidos en el transcurso de la aplicación e interpretación del antiguo Código Civil Vigente, Decreto Número mil novecientos treinta y dos (1932), de la Asamblea legislativa de la República de Guatemala en armonía con el Decreto Legislativo número dos mil nueve (2009) y el actual Código Civil contenido en el Decreto Ley Número ciento seis (106), y Código Procesal Civil actual, Decreto Ley Número ciento siete (107), se vé que la doctrina y dicha jurisprudencia ha ido mejorando siendo más uniformes hasta cierto punto los criterios que se han sustentado en relación a la nulidad absoluta y la anulabilidad. No obstante que del estudio que efectué durante varios años de jurisprudencia pude llegar a las conclusiones firmes que dada la naturaleza eminentemente técnica y formalista del Recurso Extraordinario de Casación en infinidad de casos los criterios que sustentaron los Honorables Magistrados de la Corte Suprema de justicia, desestimaron los recursos por motivos que jurídicamente y en honor a la verdad, carecían de verdadera base jurídica, siendo que el espíritu de las legislaciones, tanto la derogada, como la actual, al regular la nulidad absoluta y relativa son similares, por no decir iguales.

Principiaré por citar algunos casos de jurisprudencia conforme la legislación anterior y para el efecto tomaré como base y fundamento el **REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA DEL DOCTOR MARIO AGUIRRE GODDY, ACTUAL PRESIDENTE DEL ORGANISMO JUDICIAL Y DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, desde luego acudiendo a la verdadera fuente de origen, cuales son las Gacetas respectivas que contienen los fallos.

CASO NUMERO UNO (1)

Así se vé en la sentencia de Casación de fecha veintiuno (21) de Marzo de mil novecientos sesenta y uno (1961) que se sentó la jurisprudencia siguiente: (Ver Repertorio de Jurisprudencia del Doctor Mario Aguirre Godoy, Tomo II, Página 158).

NULIDAD DE LOS CONTRATOS: Es diferente esta situación de la inexistencia de los mismos.

PRESCRIPCION: De la acción para pedir la anulación de los contratos simulados. En este caso se explica que la parte actora por consejos de su Abogado había simulado traspasos para evitar posibles embargos.

Que dos de las casas se operaron en venta en favor de una sobrina del propio abogado. Que al cesar los motivos que la indujeron al celebrar los contratos simulados pudo recuperar sus bienes, excepto las dos casas mencionadas.

Para el efecto al entablar su demanda argumentó que en tales actos jurídicos faltó el requisito esencial del contrato, pago del precio, tampoco hubo justa causa para obligarse y adujo que el contrato era nulo IPSO-JURE, es decir, no nació, por lo tanto, no pudo enjendrar efecto jurídico y en concreto solicito que se declare la inexistencia del contrato de compra-venta y la cancelación del Registro de las Inscripciones de dominio.

El Juez de Primer Grado declaró con lugar la demanda, La Sala respectiva al conocer en apelación declaró con LUGAR LA EXCEPCION DE PRECIPACION INTERPUESTA EN SUGUNDA INSTANCIA POR LA PARTE DEMANDADA, REVOCANDO EN ESE SENTIDO LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO.

El recurso de Casación fué declarado IMPROCEDENTE. Pero es interesante que en el fallo se aceptó "QUE TODA VENTA SIMULADA ES NULA Y QUE CONFORME LA DOCTRINA EL CONTRATO INEXISTENTE SOLO TIENE VIDA APARENTE PORQUE EN REALIDAD NO EXISTE EL CONVENIO, NI PUEDE PRODUCIR CONSECUENCIAS JURIDICAS, MIENTRAS QUE EL CONTRATO ANULABLE O NULO EN SENTIDO RELATIVO EXISTE AUNQUE PUEDE SER ANULADO, PERO MIENTRAS TANTO ES EFICAZ Y HASTA PUEDE LLEGAR A CONVALIDARSE".

Pero cabe advertir que en dicho fallo da entender que conforme el Artículo dos mil trescientos sesenta y cinco (2365), del Decreto Gubernativo ciento setentiseis (176) solo reconoce la NULIDAD RELATIVA.

CASO NUMERO DOS (2):

En sentencia de fecha nueve (9) de Marzo de mil novecientos sesenticuatro (1964), La Corte Suprema de Justicia interpretando el Código Civil derogado sentó la Jurisprudencia siguiente: "NULIDAD ABSOLUTA E INEXISTENCIA: No están sujetos a convalidación.

OPCION DE COMPRA: No puede otorgarla el tutor en representación del menor, sin obtener antes previa autorización judicial.

TULELA: El tutor necesita autorización judicial previa para comprometer en opción de compra bienes del menor.

El Recurso de Casación que se interpuso fué DESESTIMADO y dijo la Corte:

A). En lo que se relaciona con los efectos de la nulidad: "Esto no obstante, no está demás advertir en cuanto respecta a la prescripción que el recurrente trata de hacer valer contra la

excepción perentoria de "INEXISTENCIA DE LOS CONTRATOS", cuyo cumplimiento contrademandó, que la nulidad absoluta es un vicio que produce desde luego la eficacia del contrato y no puede subsanarse por ningún medio, ni aún el del transcurso del tiempo, en atención a que el acto jurídico nunca tuvo existencia".

- B). En lo que toca al Pacto de opción de compra, estuvo de acuerdo con la Sala en lo que adolecía de Nulidad Absoluta por no haberse pedido autorización judicial. Agregó: "Es necesario también tener en consideración que para que el contrato fuera válido, la autorización tenía que obtenerse antes de celebrarlo a efecto de que el negocio se llevara a cabo con las formalidades requeridas para los de su clase". (MAG. PONENTE, ARNOLDO REYES MORALES).

TERCER CASO:

CIVIL:

ORDINARIOS ACUMULADOS seguidos por FIDELINA AVILA RODRIGUEZ POR SI Y COMO APODERADA LEGAL DE GREGORIO DESIDERIO, BERNARDA SALVADORA, CARMEN CRUZ, JUSTO ENRIQUE, RAMONA GUADALUPE, Y CARMELINA DE APELLIDOS REYES AVILA y GABRIELA REYES MONZON contra RAYMUNDA, CARMEN, GERARDO ALFONSO de apellidos REYES MERIDA, JUANA REYES MONZON y SABRI HANNA DIAB MASSIS.

DOCTRINA:

SI AL CELEBRARSE UN CONTRATO EN EL CUAL SE GRAVAN BIENES INMUEBLES POR PERSONA QUE EN EL REGISTRO NO APAREZCA CON DERECHO A LOS MISMOS, LA RESOLUCION DEL DERECHO DEL OBLIGADO POR VICIOS DEL TITULO QUE SIRVIDO DE BASE AL CONTRATO, AFECTA AL ACREEDOR HIPOTECARIO. (Para mayor claridad se transcribe parcialmente la Sentencia de Casación).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, CAMARA DE LO CIVIL:

Guatemala, veintisiete (27) de mayo de mil novecientos sesenta y nueve (1969).

Se tiene a la vista para resolver el recurso de casación interpuesto por SABRI HANNA DIAB MASSIS, CONTRA LA SENTENCIA DICTADA POR LA SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES CON FECHA SIETE (7) DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO (1968) EN LOS JUICIOS ORDINARIOS ACUMULADOS QUE SIGUE FIDELINA AVILA RODRIGUEZ POR SI Y COMO APODERADA LEGAL DE GREGORIO DESIDERIO, BERNARDA SALVADORA, CARMEN CRUZ JUSTO ENRIQUE, RAMONA GUADALUPE Y CARMELINA DE APELLIDOS REYES AVILA Y GABRIELA REYES MONZON CONTRA RAYMUNDA, CARMEN Y GERARDO ALFONSO REYES MERIDA PRESENTADOS POR FEDERICO SASO SOLIS Y JUANA REYES DE LEON Y SABRI HANNA DIAB MASSIS EN EL JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DE ESTE DEPARTAMENTO, ANTES JUZGADO SEPTIMO DE PRIMERA INSTANCIA.-

ANTECEDENTES:

El veintiocho (28) de junio de mil novecientos cincuenta y siete (1957) se presentó FIDELINA AVILA RODRIGUEZ al Juzgado séptimo de Primera Instancia de este departamento, demandado en la vía ordinaria de RAYMUNDA, GERARDO ALFONSO Y CARMEN REYES MERIDA y JUANA REYES DE LEON, la nulidad de la declaratoria de herederos hecha por ese mismo Tribunal, con fecha cuatro (4) de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis (1956), de los bienes, derechos y acciones que a su muerte dejara Don RAMON REYES MERIDA.

Expuso que de conformidad con el acta notarial levantada por el Notario don RAMIRO RIVANDENEIRA con fecha veintiseis (26) de junio del año citado, el juicio intestado de Don RAMON REYES MERIDA, a cuya declaración de herederos se refiere, tiene las siguientes deficiencias:

- A) Falta de firmas de la declaración de uno de los testigos, ANTONIO RUANO GARAY;
- B) No existe ninguna notificación en ese juicio, ni al Ministerio Público ni a la persona que interpuso esa acción sucesoria, señora RAYMUNDA REYES MERIDA;
- C) Las partidas de nacimiento de los presuntos herederos, RAYMUNDA, GERARDO ALFONSO Y CARMEN REYES MERIDA y JUANA REYES DE LEON son falsas.

Que con fecha nueve (9) de julio de mil novecientos cincuenta y uno (1951) fueron declarados herederos por el Juzgado de Primera Instancia del departamento de Huehuetenango sus hijos GREGORIO DESIDERIO, BERNARDA SALVADORA, CARMEN CRUZ, JUSTO ENRIQUE y RAMONA GUADALUPE de apellidos REYES AVILA; GABRIELA REYES MONZON procreada por el causante con CECILIA MONZON, y la presentada como heredera de FELICIANO DOROTEO Y GUMERCINDO EPIFANIO REYES AVILA.

QUE EN EL JUICIO SUCESORIO ENTABLADO EN LA CIUDAD DE HUEHUETANANGO, LOS QUE SE DICEN HIJOS DE DON RAMON REYES MERIDA PRESENTARON SENDAS PARTIDAS DE NACIMINETO DE LOS MISMOS, EXTENDIDAS EN SANTA CRUZ BARILLAS DE AQUEL DEPARTAMENTO, PERO QUE POR NO LLENAR LOS REQUISITOS DE LEY NO FUERON TOMADAS EN CONSIDERACION POR EL JUEZ, POR LO QUE SACARON NUEVAS PARTIDAS EN LA POBLACION DE SAN BARTOLOME MILPAS ALTAS del departamento de Sacatepéquez, lugar donde nunca han estado ninguno de los que se dicen hijos de Don RAMON REYES MERIDA, ni éste, ni las madres de los nombrados.

QUE EN CAMBIO SUS HIJOS SON DE MATRIMONIO CON EL CAUSANTE, Y POR HABER SIDO SU CONYUGE LE CONSTAN LOS HECHOS APUNTADOS. Que esos hechos son suficientes causas para declarar la nulidad de la declaratoria de herederos hecha a favor de los demandados. (Ver Gaceta de los Tribunales Enero a Junio de 1969, Página 53 y siguientes).

El nueve (9) de Agosto de mil novecientos sesenta y siete (1967), la actora pidió que se enviara oficio a la Dirección General de Rentas sobre la existencia de este juicio de nulidad, para que se suspendiera la tramitación de la liquidación de la mortal, y que se mandara anotar la demanda en los bienes Inmuebles que pertenecen a la misma, lo cual se ordenó en resolución de fecha diez (10) de agosto del mismo año citado. Esta demanda fue ampliada con fecha ocho (8) de julio de mil novecientos sesenta y tres (1963), en el sentido de que como consecuencia de la declaración de nulidad de herederos que demanda, se declarará que tanto ella, la actora, como los demás herederos son legítimos propietarios de todos los bienes inmuebles que a su fallecimiento dejara su causante RAMON REYES MERIDA, así como la cancelación de las inscripciones de dominio que se hicieron a favor de los demandados, inscribiéndose tales inmuebles a favor de ella y sus representados como legítimos herederos que son.

A este juicio fue acumulado el ordinario número seis mil cuatrocientos ochenta y seis (6,486), iniciado por la misma demandante en el Juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Civil de éste departamento, antes Séptimo de Primera Instancia, en el cual consta que con fecha nueve (9) de Octubre de mil novecientos cincuentisiete (1957), se presentó a dicho Tribunal demandando a RAYMUNDA REYES MERIDA, GERARDO ALFONSO REYES MERIDA, CARMEN REYES MERIDA Y JUANA DE LEON LOPEZ, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES QUE A SU FALLECIMIENTO DEJO QUIEN FUERA SU ESPOSO, DON RAMON REYES MERIDA, DE QUIEN FALSAMENTE SE HICIERON DECLARAR HEREDEROS, ASI COMO LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION DE DOMINIO DE TALES BIENES, OPERADA A SU FAVOR EN EL SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y LA NULIDAD DE TODAS LAS OPERACIONES REALIZADAS CON BASE EN TAL INSCRIPCION.

Expone los mismos hechos de su demanda anterior en cuanto a que ella y sus hijos fueron declarados herederos de DON RAMON REYES MERIDA y que los demandados fueron excluidos por no haber probado su parentesco.

Que posteriormente JUANA REYES DE LEON, CARMEN RAYMUNDA Y GERARDO ALFONSO REYES MERIDA, INICIARON contra la mortal, juicios ordinarios de filiación los que terminaron por resoluciones del Juzgado de Primera Instancia de Huehuetenango declarando el abandono de la primera instancia y extinguidas las acciones.

Que los demandados se presentaron al entonces Juzgado Séptimo de Primera Instancia radicando el juicio intestado de RAMON REYES MERIDA Y LOGRARON QUE POR AUTO DE FECHA CUATRO (4) DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE (1957), SE LES DECLARARA HEREDEROS PARA LO CUAL PRESENTARON CERTIFICACIONES FALSAS DE PARTIDAS DE NACIMIENTO, APARENTADO SER EXTENDIDAS POR EL REGISTRADOR CIVIL DE SAN BARTOLOME MILPAS ALTAS DEL DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ.

Que el veintisiete (27) de septiembre de mil novecientos cincuenta y siete (1957), se inscribieron a nombre de RAYMUNDA, GERARDO ALFONSO y CARMEN REYES MERIDA, y JUANA REYES DE LEON, en el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble, con base en la fraudulenta declaratoria de herederos, todos los bienes inmuebles que a su fallecimiento dejó el causante, ubicados en el departamento de Huehuetenango; que antes de hacer esa inscripción los mencionados celebraron dolosamente un contrato por escritura autorizada en esta capital el cinco (5) de septiembre de mil novecientos cincuenta y siete (1957) por el Notario RAMIRO FONSECA PALOMO, hipotecando los inmuebles pertenecientes a RAMON REYES MERIDA, a favor de SABRI HANNA DIAB, para garantizar la cantidad de doce mil quetzales (Q. 12,000.00), que dicen haber recibido en calidad de mutuo, contrato que inscribieron en el Registro General de la Propiedad el mismo día que hicieron la inscripción a su nombre de los inmuebles ya dichos.

TAMBIEN FUE ACUMULADO EL JUICIO NUMERO NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTICINCO (9265), INICIADO EN EL JUZGADO SEGUNDO DE PRIMERA Instancia de lo Civil de Este Departamento, en el cual consta que el dos (2) de octubre de mil novecientos cincuenta y nueve (1959), se presentó FIDELINA AVILA RODRIGUEZ a dicho Tribunal demandando del señor SABRI HANNA DIAB, la nulidad de la hipoteca que a su favor constituyeron RAYMUNDA y GERARDO ALFONSO REYES MERIDA, CARMEN REYES MERIDA DE MERIDA y JUANA REYES DE LEON DE LOPEZ, en escritura pública que autorizó en esta ciudad el Notario RAMIRO FONSECA PALOMO con fecha cinco (5) de septiembre de mil novecientos cincuenta y siete (1957), la cancelación de las inscripciones hipotecarias que a favor del señor DIAB se hicieron sobre los inmuebles identificados en dicha escritura, LA NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO que con base en tales inscripciones hipotecarias inició el mismo señor DIAB en ese mismo Tribunal el veinte (20) de agosto de mil novecientos cincuenta y nueve (1959), así como los daños y perjuicios que se le han causado y se le siga causando y las costas judiciales.

EXPUSO LOS MISMOS HECHOS CONSIGNADOS EN SUS DOS DEMANDAS ANTERIORES RESPECTO A LA DECLARATORIA DE HEREDEROS DEL SEÑOR RAMON REYES MERIDA. los juicios de filiación y la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los bienes de la mortual a favor de sus demandados y de la escritura de hipoteca, y agrega: QUE COMO SE ADVIERTE DE LO EXPUESTO Y CONSTA EN LA DOCUMENTACION RESPECTIVA, EN LA FECHA EN QUE SE FACCIONO LA ESCRITURA DE HIPOTECA A FAVOR DEL SEÑOR DIAB, LOS BIENES INMUEBLES HIPOTECADOS NO ESTABAN INSCRITOS EN EL REGISTRO A NOMBRE DE LOS OTROS CONTRATANTES, Y EL NOTARIO AUTORIZANTE NO PUDO DAR FE DE HABER TENIDO A LA VISTA TITULO DE PROPIEDAD ALGUNO, INSCRITO A NOMBRE DE LOS QUE HIPOTECARON, Y ESTOS NO PODIAN CONSTITUIR UN GRAVAMEN SOBRE BIENES QUE NO LES PERTENECIAN; QUE DE TODOS MODOS LA HIPOTECA CONSTITUIDA SOBRE LOS INMUEBLES PERTENECIENTES A LA MORTUAL DE DON RAMON REYES MERIDA, ES NULA Y CARECE DE EFECTOS LEGALES POR SER NULA LA DECLARATORIA DE HEREDEROS HECHA CON BASE DE DOCUMENTOS FALSOS, A FAVOR DE LOS DEMANDADOS.

Se acumuló también el JUICIO ORDINARIO NUMERO SEIS MIL DIEZ Y SIETE (6,017) INICIADO POR FIDELINA AVILA RODRIGUEZ POR SI Y COMO APODERADA DE SUS HIJOS CARMELINO, RAMONA GUADALUPE, GREGORIO DESIDERIO y JUSTO, DE APELLIDOS REYES AVILA, y BERNARDA SALVADORA REYES AVILA DE CALDERON, Y DE GABRIELA REYES MONZON, EN EL JUZGADO QUINTO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DE ESTE DEPARTAMENTO CON FECHA TRECE (13) DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS SESENTICUATRO (1964) DEMANDANDO DE SABRI HANNA DIAB Y RAYMUNDA, CARMEN Y GERARDO ALFONSO REYES MERIDA y JUANA REYES DE LEON, LA NULIDAD DEL CONTRATO DE MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA QUE CONSTITUYERON EN ESCRITURA PUBLICA QUE AUTORIZO EL NOTARIO RAMIRO FONSECA PALOMO EL CINCO (5) DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTISIETE (1957), LA NULIDAD DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO EN EL MISMO INSTRUMENTO, LA CANCELACION DE LAS INSCRIPCIONES HIPOTECARIAS QUE A FAVOR DEL SEÑOR DIAB SE HICIERON EN EL REGISTRO SOBRE LOS BIENES IDENTIFICADOS EN DICHA ESCRITURA, LA NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO QUE CON BASE EN TALES INSCRIPCIONES HIPOTECARIAS INICIO EL MISMO SEÑOR SABRI HANNA DIAB ANTE ESE JUZGADO CON FECHA PRIMERO (1o.) DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO (1964), ASI COMO LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LE HAN CAUSADO Y LE SIGAN CAUSANDO A ELLA Y A SUS REPRESENTADOS Y LAS COSTAS JUDICIALES.

EL SEÑOR SABRI HANNA contestó en sentido negativo las demandas instauradas en su contra e interpuso la excepción de FALTA DE DERECHO EN LA PARTE ACTORA.

Los otros demandados, GERARDO ALFONSO, CARMEN y RAYMUNDA REYES MERIDA, CONTESTARON EN SENTIDO NEGATIVO LA ULTIMA DEMANDA REFERIDA INTERPONIENDO LAS EXCEPCIONES DE FALTA DE DERECHO EN LOS DEMANDANTES Y PRESCRIPCION EXTINTIVA; EN CUANTO A LAS OTRAS DEMANDAS FUERON TENIDAS POR CONTESTADAS EN SENTIDO NEGATIVO EN SU REBELDIA.

Al interponerse El Recurso de Casación por parte de SABRI HANNA DIAB MASSIS con auxilio del Abogado JUAN JOSE MUÑOZ VALDEZ con apoyo en los casos de Procedencia contenidos en los incisos uno (1) y dos (2) del artículo seiscientos veintiuno (621) del Código Procesal Civil y Mercantil, La Corte Suprema de Justicia DESESTIMO EL RECURSO DE CASACION y al respecto expresó que al analizar los artículos mil ciento veintiuno (1121) y mil ciento veinte (1120) contenido en el Decreto Legislativo número mil novecientos treinta y dos (1932), el primero de dichos preceptos no indica que el contrato que se otorgue y da origen a una inscripción no pueda celebrarse en las condiciones que en el presente caso concurren y que además hay que hacer la separación "DEL ACTO MUTUO CON HIPOTECA CELEBRADO POR SUS DEUDORES".

La corte Suprema de Justicia al entrar a resolver el fondo del recurso, en el primero considerando adujo que el Recurrente no se refirió en su fallo al contrato de mutuo, ni se pronunció respecto a su nulidad, sino que, únicamente contempló lo relativo a la hipoteca que es distinta al contrato de mutuo y que por otra

parte, la tesis que sustentó el interesado no es completa porque no dá las razones por las cuales estima que La Sala se equivocó de manera evidente, ni porque el fallo hubiera sido distinto de no cometerse la pretendida equivocación, y en el párrafo segundo hace una interpretación del artículo un mil ciento veinte y uno (1121) del Código Civil Derogado, así expresa lo siguiente: "AHORA BIEN, EL ARTICULO CITADO CONDICIONA LA NI INVALIDACION DE LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL TERCERO, A QUE APAREZCA EN EL REGISTRO EL DERECHO DEL OTORGANTE".

Por último culmina argumentando que el Recurrente incurrió en errores técnicos que llevaron a la Honorable Corte a desestimar el Recurso. Este fallo tiene una gran importancia, por cuanto desarrolla una situación bastante idéntica al JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION que inició AMADA TRIGUEROS MORALES contra IGNACIO GUERRA MARTINEZ Y COMPAÑEROS y que más adelante será objeto de análisis.

CUARTO CASO:

RECURSO DE CASACION PRONUNCIADO POR LA HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, CAMARA CIVIL EN EL JUICIO ORDINARIO SEGUIDO POR MARCELINO LOPEZ VASQUEZ CONTRA JOSE CUPERTINO MONROY Y MONROY. GACETA DE JULIO A DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO (1974), Pág. 114.

La Honorable Corte Suprema de Justicia (CAMARA CIVIL), mediante sentencia de fecha dos (2) de julio de mil novecientos setenta y cuatro (1974) al resolver el Recurso de Casación que interpuso el señor JOSE CUPERTINO MONROY Y MONROY contra la sentencia pronunciada por la Sala Sexta de La Corte de Apelaciones y el cual fué interpuesto bajo el Auxilio, Dirección y Procuración del Abogado ROBERTO SALVADOR CUERLLAR ESTRADA, sentó la jurisprudencia y la Doctrina siguiente:

DOCTRINA:

POR LA HERENCIA, TESTAMENTARIA O INTESTADA, UNICAMENTE SE TRANSMITEN LOS BIENES, DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EL CAUSANTE TENIA AL TIEMPO DE SU MUERTE, CON EXCEPCION DE AQUELLOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE EXTINGUEN CON ESTA ULTIMA".

Al estudiar detenidamente el historial que motivó este juicio, pone de manifiesto una gran importancia de interpretación jurídica correcta y que es de mucha utilidad para los estudiosos del Derecho Civil, por cuanto del exámen del mismo se pone de manifiesto que precisamente un heredero que se había declarado como tal del Causante MANUEL LOPEZ O MANUEL LOPEZ MELLADO, y quién después de liquidar la mortual y seguir los trámites correspondientes inscribió a su favor determinadas fincas inscritas en el Registro General de la República, las que había adquirido por herencia de su padre ya citado, pero la realidad fué de que dicho causante en vida había dispuesto de dichos Inmuebles,

y como consecuencia las había vendido al señor CUPERTINO MONROY MONROY conforme Instrumento Público número CUATROCIENTOS SESENTISIETE (467) que autorizó el Notario ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA con fecha diez y ocho (18) de Diciembre de mil novecientos sesentisiete (1967), y por un mero lápsus que se cometió en dicha escritura, al no haber sido claro sobre si el causante tenía o no otro apellido sino sencillamente se consignó que no usaba otro apellido, se suspendió la operación y fué así como el heredero siguió el juicio intestado correspondiente, obtuvo la declaratoria respectiva.

Una vez registrada dicha finca a su favor inició el JUICIO ORDINARIO CONTRA EL DEMANDADO Y TANTO LA SENTENCIA DE PRIMERO COMO DE SEGUNDO GRADO le fueron favorables a la parte actora y no obstante que dentro del término probatorio se acompañó la copia legalizada del instrumento Público ya mencionado para probar plenamente los extremos de las excepciones perentorias interpuestas y que tales fincas ya habían sido vendidas con anterioridad no podían llegar a formar parte del patrimonio del causante, por cuanto ello entrañaba desnaturalizar una de las características esenciales del contrato de compra-venta cual es su CONSENSUALIDAD acorde con el artículo un mil setecientos noventa y uno (1791) del Código Civil Vigente.

En la parte medular relativa a la resolución del Recurso de Casación de referencia La Corte Suprema de Justicia para casar el fallo recurrido consignó lo siguiente:

"ES CIERTO QUE DICHA COPIA LEGALIZADA FUE TENIDA COMO PRUEBA, SIN ESTAR RAZONADA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD PERO TRATANDOSE DE UNA COPIA LEGALIZADA NO ESTA SUJETA A INSCRIPCION EN EL REGISTRO, Y POR TAL MOTIVO, A JUICIO DE ESTA CORTE, NO LE ES APLICABLE LO DISPUESTO POR EL ARTICULO OCHENTA Y UNO (81) DEL DECRETO LEY DOSCIENTOS DIEZ Y OCHO (218), SINO LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS CIENTO SETENTA Y SIETE (177) Y CIENTO OCHENTA Y SEIS (186), párrafo primero (1o.) del Código Procesal Civil y Mercantil, que DETERMINAN QUE LOS DOCUMENTOS EXPENDIDOS POR NOTARIO PODRAN PRESENTARSE A LOS TRIBUNALES EN COPIAS SIMPLS LEGALIZADAS, A MENOS QUE LA LEY EXIGA EXPRESAMENTE EL TESTIMONIO QUE NO ES EL CASO, Y QUE LOS DOCUMENTOS AUTORIZADOS POR NOTARIOS O POR FUNCIONARIOS PUBLICOS, O EMPLEADO PUBLICO PRODUCEN FE Y HACEN PLENA PRUEBA.

A PARTE DE ELLO, CORRESPONDE ESTIMAR QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA ES CONSENSUAL Y QUE SE PERFECCIONA ENTRE LAS PARTES DESDE EL MOMENTO EN QUE CONVIENE EN LA COSA Y EN EL PRECIO AUNQUE NO SE HUBIERE INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO QUE PARA EL EFECTO ESTABLECEN LOS ARTICULOS MIL SETECIENTOS NOVENTA (1790) Y MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UNO (1791) DEL CODIGO CIVIL, DECRETO LEY NUMERO CIENTO SEIS (106).

POR OTRA PARTE AGREGA EL FALLO EN LA PARTE CONSIDERATIVA QUE POR LA CALIDAD DE HEREDERO QUE TIENE EL ACTOR DEL VENDEDOR DE ESE INMUEBLE, TAMPOCO PUEDE TENERSELE COMO TERCERO PARA EL CONTRATO EN EL CUAL SU CAUSANTE DISPUSO DE ESE BIEN.

EN CONSECUENCIA, DE CONFORMIDAD CON LO CONSIDERADO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES CITADAS, AL RESOLVER DEBE ABSOLVERSE AL DEMANDADO EN CUANTO A ESE ASPECTO DE LA DEMANDA Y COMO CONSECUENCIA TAMBIEN DEBERA ORDENARSE AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD LA CANCELACION DE LA SEGUNDA INSCRIPCION DE DOMINIO DEL INMUEBLE RELACIONADO A FAVOR del ACTOR.

En la parte resolutive La Corte Suprema de Justicia casó la sentencia recurrida y resolviendo conforme a derecho absuelve de la demanda al demandado; ordena la cancelación de la Segunda Inscripción de dominio de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad con el número SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO (6744), Folio doscientos veinte y cuatro (224) del Libro número CUARENTA Y TRES (43) DE CHIQUIMULA y Librese para el efecto el despacho respectivo.

Del análisis que se hace de este fallo y del juicio correspondientes se concluye:

1. QUE EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA EN CUANTO A SU NATURALEZA ES EMINENTEMENTE CONSENSUAL;
2. QUE BASTO UNA SIMPLE COPIA LEGALIZADA Y ANTE LA EVIDENCIA DE QUE EL INMUEBLE INSCRITO EN EL REGISTRO Y QUE SE ADQUIRIO POR HERENCIA YA ESTABA VENDIDO, PREDOMINO LA CONSENSUALIDAD DE DICHA COMPRA-VENTA, PESE A QUE NO ESTA INSCRITA EN EL REGISTRO DICHO CONTRATO;
3. QUE LA VENTA DE COSA AJENA ADOLECE DE NULIDAD ABSOLUTA Y POR ENDE ES INEXISTENTE;
4. QUE POR HERENCIA TESTAMENTARIA O INTESTADA UNICAMENTE SE PUEDE ADQUIRIR LO QUE ESTA DENTRO DEL PATRIMONIO DEL CAUSANTE; y
5. QUE TRATANDOSE DE QUE EL VENDEDOR ERA UN HEREDERO E INTERVINIENTE DIRECTO EN LA OPERACION CONTRACTUAL, JAMAS PODIA SER AMPARADO POR LOS PRINCIPIOS QUE INSPIRAN AL REGISTRO, POR HABER OBRADO DE MALA FE Y POR ENDE SE APLICO CORRECTAMENTE TAMBIEN EL ARTICULO UN MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS (1146) DEL CODIGO CIVIL VIGENTE CONTENIDO EN EL DECRETO LEY NUMERO CIENTO SEIS (106).

Además del análisis de éste juicio y del correspondiente Recurso de Casación queda bien clarificado que el criterio de algunos funcionarios judiciales y Tribunales de Justicia al denegar como prueba una simple copia legalizada argumentando que no está razonada en el Registro y que por ello no es admisible como prueba es completamente equivoco.

QUINTO CASO:

RECURSO DE CASACION INTERPUESTO DENTRO DEL JICIO ORDINARIO SEGUIDO POR PEDRO CRUZ Y CRUZ CONTRA MAXIMILIANO DE JESUS SALAZAR NOVA Y VIRGINIA CRUZ VELASQUEZ DE HERNANDEZ:

En éste Recurso la Honorable Corte Suprema de Justicia CAMARA CIVIL mediante sentencia de fecha cinco (5) de Agosto de mil novecientos noventa y tres (1993) que pronunció la Honorable Corte Suprema de Justicia al RESOLVER EL RECURSO DE CASACION interpuesto por PEDRO CRUZ Y CRUZ contra la sentencia dictada por la Honorable Sala Sexta de la Corte de Apelaciones y cuyo juicio fué un ORDINARIO DE PROPIEDAD, POSESION Y REIVINDICACION Y NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y NULIDAD ABSOLUTA DE UN DOCUMENTO AUTENTICADO SE SENTO LA DOCTRINA siguiente:

- A) "LA DONACION DE BIENES INMUEBLES DEBE OTORGARSE Y ACEPTARSE POR ESCRITURA PUBLICA, POR LO QUE LA AUSENCIA DE ESE REQUISITO ESENCIAL PRIVA DE VALIDEZ AL NEGOCIO JURIDICO RESPECTIVO. CONSECUENTEMENTE, SI DENUNCIADA ESA DEFICIENCIA EL JUZGADOR AL FALLAR IGNORA LA EXISTENCIA DE LOS ARTICULOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE (1577) Y MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS (1862) DEL CODIGO CIVIL INCURRE EN VIOLACION DE LEY".
- B) "LA NULIDAD ABSOLUTA DE UN NEGOCIO JURIDICO IMPIDE QUE SEA VALIDO CUALQUIER OTRO NEGOCIO QUE SE DESPRENDA DEL PRIMERO Y DE ESA SITUACION SE DERIVA QUE HAY VIOLACION DE LEY EN LA SENTENCIA QUE SE OMITE RESOLVER DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS MIL TRESCIENTOS UNO (1301) Y MIL TRESCIENTOS DOS (1302) del Código Civil".

Este fallo también es de singular importancia por cuanto la compra-venta y el instrumento público contenido de la misma cuya nulidad absoluta fué declarada con lugar, se apoyó precisamente por cuanto a la misma le sirvió de base una Donación de un inmueble y cuyo contrato se formalizó en un documento autenticado, ignorando la existencia de los artículos mil quinientos setenta y siete (1577), y mil ochocientos sesenta y dos (1862) ambos del Código Civil y como consecuencia la Honorable Corte Suprema de Justicia (CAMARA CIVIL) sentó la doctrina ya citada, cuyo recurso de Casación fué interpuesto con el auxilio y Dirección del Licenciado Roberto Salvador Cuellar Estrada y al DECLARAR CON LUGAR DICHO RECURSO SE DECLARO:

I. CASA LA SENTENCIA IMPUGNADA Y COMO CONSECUENCIA RESUELVE:

- A) NULO ABSOLUTAMENTE EL NEGOCIO JURIDICO DE DONACION CONCERTADO ENTRE ISABEL CRUZ Y VIRGINIA CRUZ VELASQUEZ DE HERNANDEZ;
- B) NULO ABSOLUTAMENTE EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA CELEBRADO ENTRE VIRGINIA CRUZ VELASQUEZ DE HERNANDEZ Y MAXIMILIANO DE JESUS SALAZAR NOVA;
- C) SIN LUGAR LAS PRETENSIONES DE PROPIEDAD, POSESION Y REIVINDICACION DEL INMUEBLE OBJETO DE LA LITIS;
- D) SIN LUGAR LAS PRETENSIONES DE NULIDAD DEL DOCUMENTO QUE CONTIENE LA LEGALIZACION DE FIRMAS EXTENDIDA POR EL NOTARIO ROMILIO LEMUS RUIZ EL VEINTE (20) DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS

SETENTA Y CINCO (1975), Y DEL INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO CIENTO VEINTE Y OCHO (128) AUTORIZADO POR EL NOTARIO JESUS ALBERTO VANEGAS VASQUEZ, EL DOCE (12) DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA (1980);

II) EN VIRTUD DE LO ANTERIORMENTE RESUELTO NO HACE ESPECIAL CONDENA RESPECTO A LA MULTA Y COSTAS. (6)

CASO NEMERO SEIS (6):

RECURSO DE CASACION INTERPUESTO POR DAVID FERNANDO URIZAR FUENTES, CONTRA LA SENTENCIA DICTADA POR LA SALA OCTAVA DE LA CORTE DE APELACIONES Y EN EL CUAL SE SENTO LA DOCTRINA SIGUIENTE:

- "SI EN LA SENTENCIA SE RESUELVE QUE LA PRETENSION DEL ACTOR EN EL JUICIO NO CONSTITUYE UN CASO DE NULIDAD ABSOLUTA, SINO DE NULIDAD RELATIVA, Y POR TAL CIRCUNSTANCIA SE DESESTIMA LA DEMANDA, DICHA CONSIDERACION NO PUEDE ATACARSE POR EL MOTIVO DE CASACION: "ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACION DE LA PRUEBA", YA QUE ELLO NO CONSTITUYE UN ACTO DE ESTIMACION PROBATORIA". (7)

Al examinar y estudiar detenidamente la historia y los antecedentes respectivos se vé que el señor DAVID FERNANDO URIZAR FUENTES promovi6 demanda de Nulidad Absoluta de contratos de liquidaci6n parcial de haber conyugal, compra-venta, de inscripciones registradas de derechos reales, cancelacion de derechos reales y restituci6n en contra de BERNARDINA CANDELARIA CATILLO VILLATORO DE URIZAR Y VIVIANA EDELMIRA RODAS ALVARADO, y en la demanda la parte actora solicit6 se declarara con lugar la misma y en consecuencia nulo el contrato de liquidaci6n, absolutamente nulo el contrato de compra-venta de la finca rústica inscrita bajo el número quince mil trescientos ochenta (15380), folio doscientos setenta y cuatro (274), del libro número noventa y cuatro (94), del Departamento de Totonicapán, otorgado mediante Escritura Pública número ciento noventicuatro (194), que autoriz6 en la ciudad de Quetzaltenango el Notario EDGAR ROLANDO FIGUEROA MUÑOZ, el veinticuatro (24) de Octubre de mil novecientos ochenticuatro (1984), nulas absolutamente la segunda y tercera inscripci6n de derechos reales de la finca ya mencionada, registradas a nombre de las demandadas ordenando se cancelen tales inscripciones por ser absolutamente nulos los contratos de liquidaci6n parcial del haber conyugal y de compra-venta con base en las cuales fueron operadas.

En esencia argument6 que de manera fraudulenta y estando el actor guardando prisi6n, lleg6 su esposo a que firmara un Intrumento Público, cuyo número ya se cit6, que contenia la liquidaci6n del haber conyugal. La sentencia de primer grado

(6) Ver Sentencia de Casaci6n de fecha cinco (5) de agosto de 1993.

(7) Gaceta de los Tribunales de Julio a Diciembre de 1992. Segundo Semestre.

declaró con lugar las excepciones perentorias interpuestas y sin lugar la demanda planteada. El fallo de segundo grado fué confirmado y para el efecto argumentó que al analizar el planteamiento de la demanda y fundamento legal, se establece que el actor pretende que se declare la nulidad Absoluta del negocio jurídico con base en los motivos que explica en su demanda, y sin embargo la Sala fué del criterio que la nulidad que procedía haberse interpuesto era de carácter Relativo, y por ello confirmó la sentencia de primer grado y la Honorable Corte Suprema de Justicia **DESESTIMO EL RECURSO** basándose en los mismos argumentos vertidos por el Tribunal de Segundo Grado y además porque no se individualizaron los errores cometidos en cada una de las declaraciones testimoniales que se aportaron al juicio.

CASO NUMERO SIETE (7):

Así mismo reviste mucha importancia el caso resuelto en definitiva mediante el recurso de casación de fecha veinte y nueve (29) de septiembre de mil novecientos noventa y dos (1992), publicada en la Gaceta de Julio a Diciembre de mil novecientos noventa y dos (1992), página ses (6), siete (7), ocho (8), nueve (9) y diez (10), dentro del **JUICIO ORDINARIO DE NULIDAD** que se siguió en el Juzgado Segundo de Primera Instancia de Jutiapa (Ramo Civil), interpuesto por **GUADALUPE POLANCO RAMIREZ DE PALMA** y en el cual de la historia que se hace de los antecedentes respectivos se colige que el causante ya había otorgado un contrato de Donación Inter-vivos de naturaleza remuneratoria, mediante escritura pública la que fué debidamente aceptada, y precisamente por haber omitido la donatoria inscribir en el Registro dicha donación, un heredero se declaró como tal y se hizo los trámites legales, inscribió en el Registro, cuyo auto de Declaratoria de herederos fué posterior a la donación. Se solicitó la nulidad absoluta del expediente o juicio hereditario ab-intestato así como las diligencias de liquidación de dicha mortal y también la facción del inventario correspondiente y es manifiesta la certeza jurídica que tuvo el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Jutiapa, al declarar con lugar la Demanda Ordinara de Nulidad, la liquidación fiscal, el asiento registral, hecho en favor de la donatoria sobre la finca objeto del juicio, sin embargo, La Sala Quinta de La Corte de Apelaciones en criterio del sustentante en forma completamente equivocada y de manera infantil y contra toda clase de principios lógicos **REVOCO EL FALLO DE PRIMER GRADO** argumentando para el efecto que no se había identificado debidamente la Resolución de la Dirección General de Rentas Internas y el acta Notarial del inventario de los bienes de dicha mortal dentro de los cuales figuró precisamente la finca que fué objeto del litigio.

Al interponerse el Recurso de Casación el mismo fué **DESESTIMADO**, y el cual si bien es cierto, que la Casación no trata de obtener la justicia como valor máximo que aspira el derecho,

sino de ejercer un control absoluto de la legalidad e interpretación de la ley y tal como sucede en un noventa y ocho por ciento (98%) de Recursos de Casación que son **DECLARADOS SIN LUGAR**, este caso corrió igual suerte, haciéndose patente que la pretensión de la parte Actora no solo fue legal, sino justa y que a juicio del sustentante jamás debió La Sala Quinta haber revocado el Fallo de Primer Grado, e incluso se debió haber casado el fallo de Segunda Instancia para declarar con lugar la pretensión de la parte actora, por cuanto fue la propia demandada como parte directamente interesada quién actuó de mala fé, a sabiendas de la existencia legal y perfecta de un contrato de Donación y que no podía heredar lo que no estaba dentro del patrimonio del causante.

CASO NUMERO OCHO (8):

Precisamente en la Gaceta de julio a Diciembre de mil novecientos ochenta (1980), La Honorable Corte Suprema de Justicia, Camara Civil, conoció de un Recurso de Casación que fué **RESUELTO MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA CUATRO (4) DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA (1980), EL CUAL ES UNO DE LOS CASOS MAS INTERESANTES QUE SE HA DADO EN LA HISTORIA JURIDICA DE INTERPRETACION, EN CUANTO A LA NULIDAD ABSOLUTA Y LA NATURALEZA CONSENSUAL DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA, MAXIME QUE TENGO CIERTO CONOCIMIENTO QUE EL PONENTE FUE EL ABOGADO, EMINENTE MAGISTRADO EN ESE ENTONCES, DOCTOR ALVARO ROLANDO TORRES MOSS** y para el efecto sento la DOCTRINA siguiente: "EN LA COMPRA-VENTA QUE ADOLECE DE NULIDAD ABSOLUTA, EL COMPRADOR NO ADQUIERE LA PROPIEDAD DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO; POR CONSIGUIENTE, NO PUEDE TRANSMITIR EL DOMINIO DEL MISMO, AUNQUE SU DERECHO APAREZCA INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD".

El caso que ahora es objeto de estudio, surgió dentro del Juicio Ordinario que siguió precisamente el Licenciado **HECTOR MARIO CABRERA CRUZ**, como defensor judicial al del presunto ausente **PEDRO OLIVARES MARROQUIN**, contra **PABLO OLIVARES MARROQUIN**, **LUCIANO OLIVARES**, **EUSEBIO MONTERROSO DEL CID** y **ADELA FAEH de WAELTI Sucesores y Compañía Limitada**.

De los antecedentes se vé que precisamente el profesional del Derecho **HECTOR MARIO CABRERA CRUZ**, se presentó en su carácter de **DEFENSOR JUDICIAL** del presunto ausente **PEDRO OLIVARES MARRIQUIN**, explicando que, **LUCIANO OLIVARES** y **CELESTINA MARROQUIN** procrearon a un hijo, que inscribieron con el nombre de **PEDRO OLIVARES MARROQUIN**; que éste adquirió de **ANTONIA LEMUS BATRES** la finca denominada "**SAN ANTONIO NARANJITO**", compuesta de cuatro (4) caballerías e inscrita en el Registro General de la Propiedad Inmueble, bajo el número siete mil novecientos siete (7907), Folio doscientos veinte y nueve (229) del Libro número sesenta y tres (63) de Santa Rosa, según Escritura que autorizó el notario **RAFAEL HUMBERTO CHACON PAIZ**, el veinte y siete (27) de marzo de mil novecientos sesenta y tres (1963); que **LUCIANO OLIVARES** y **CELESTINA MARROQUIN** procrearon otro hijo que fué inscrito con el nombre de **PABLO OLIVARES MARROQUIN**, persona física ésta, distinta de su hermano **PEDRO OLIVARES MARROQUIN**; que el siete (7) de mayo

de mil novecientos setenta y uno (1971), PEDRO OLIVARES MARROQUIN, aparentemente fué secuestrado y con ese motivo su hermano PABLO OLIVARES MARROQUIN presentó RECURSOS DE EXHIBICION PERSONAL A FAVOR DE AQUEL, hecho que también denunció en el Cuerpo de Detectives de la Policía Nacional, Oficina que traslado el caso al Juzgado Segundo de Primera Instancia de Escuintla, donde prestó declaración PABLO OLIVARES MARROQUIN; que no obstante, la actuación de éste último con respecto a su hermano, en Escritura número ciento diez y nueve (119) de fecha tres (3) de mayo de mil novecientos setenta y dos (1972) y que autorizó el Notario RODOLFO CORDON JIMENEZ, logró identificarse como PEDRO OLIVARES MARROQUIN y ya con este otro nombre, mediante Escritura Pública número ciento veintidos (122), del cinco (5) de mayo del mismo año, autorizada por el mismo Notario, vendió la finca antes indentificada a su propio padre LUCIANO OLIVARES; que éste último, en Escritura Pública número trescientos ochenta y cuatro (384), del ocho (8) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972), que autorizó el Notario RODOLFO CORDON JIMENEZ, simuló una compra-venta de café de la finca LOS ANGELES, con la Compañía "ADELA FAEH DE WAELTI Y COMPAÑIA LIMITADA", por lo que ésta compraría la producción correspondiente al periodo del ocho (8) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972), para concluir el año agrícola ochenta (80) y mil novecientos ochentiuono (1981), y garantizó el vendedor sus obligaciones con HIPOTECA de la finca denominada "SAN ANTONIO NARANJITO", por medio de Escritura Pública número NOVENTIDOS (92), que autorizó el Notario JORGE ALBERTO LOBOS LEIVA el treinta y uno (31) de marzo de mil novecientos setenta y tres (1973), LUCIANO OLIVARES aparezca vendiendo a EUSEBIO MONTERROSO DEL CID la finca SAN ANTONIO NARANJITO ya identificado por el precio de MIL QUETZALES (Q.1,000.00) subragándose en las obligaciones de su vendedor a favor de ADELA FAEH DE WAELTI y que por los hechos anteriores pidió la parte actora:

- A) LA NULIDAD ABSOLUTA DE LA IDENTIFICACION, DEBIENDOSE CANCELAR LA ANOTACION RESPECTIVA;
- B) LA NULIDAD ABSOLUTA DE LA COMPRA-VENTA OTORGADA A FAVOR DE LUCIANO OLIVARES Y EN CONSECUENCIA CANCELAR LA DECIMA INSCRIPCION DE DOMINIO DE LA FINCA SAN ANTONIO NARANJITO YA IDENTIFICADA;
- C) NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE CAFE OTORGADO ENTRE LUCIANO OLIVARES y ADELA FAEH DE WAELTI y sucesores y COMPAÑIA LIMITADA, ASI COMO EL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO SOBRE LA FINCA YA RELACIONADA; Y NULIDAD TAMBIEN DE LA ESCRITURA TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (384) YA MENCIONADA Y CANCELACION DE LA SEGUNDA INSCRIPCION HIPOTECARIA A FAVOR DE LA ENTIDAD CITADA;
- D) NULIDAD ABSOLUTA DE LA COMPRA-VENTA OTORGADA POR LUCIANO OLIVARES, A FAVOR DE EUSEBIO MONTERROSO DEL CID, PROCEDIENDO EN CONSECUENCIA A ORDENAR SEA CANCELADA LA ONCEAVA (11) INSCRIPCION DE DOMINIO DE LA FINCA SAN ANTONIO NARANJITO;

- E) QUE SE CERTIFIQUE QUE LO CONDUCENTE A UNO DE LOS JUZGADOS DE LO PENAL PARA LA INVESTIGACION Y CASTIGO DE LOS HECHOS PUNIBLES;
- F) DECLARAR QUE LOS DEMANDADOS SON RESPONSABLES POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS CON MOTIVO DE LAS OPERACIONES RELACIONADAS, CUYA CANTIDAD FIJADA POR EXPERTOS DEBERAN REINTEGRARLA DENTRO DEL TERCERO DIA, EN FORMA SOLIDARIA; y
- G) CONDENAR EN COSTAS.

El Juzgado Quinto de Primera Instancia Ramo Civil al pronunciarse declaró con lugar la demanda y como consecuencia todos los puntos solicitados por la parte Actora, y al conocer en Apelación La Sala Primera de La Corte de Apelaciones estimó que el contrato de compra-venta cuya nulidad se pretendió, no adolecía de ningún efecto de nulidad y como consecuencia de ningún vicio, por cuanto existió capacidad legal de los concurrentes, voluntad y consentimiento lícito y que en cuanto a que la inscripción no convalida los actos y contratos nulos también lo es, argumenta La Sala que este precepto fué analizado en forma parcial y no total, dándole relevancia a los PRINCIPIOS DE GARANTIA, CERTIDUMBRE Y SEGURIDAD, que informan al Registro de la Propiedad de Inmueble.

Además argumentó: QUE LA LEY EMPLEA LA PALABRA ANULAR EN FORMA GENERAL, SIN DESLINDAR SI SE TRATA DE NULIDAD ABSOLUTA O RELATIVA, debiendo en consecuencia estarse a su tenor literal. Asimismo fortalece la tesis anterior en el hecho de que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Y en cuanto al Instrumento Público contentivo de la hipoteca argumenta que la transferencia de la cosa pignorada o hipotecada transmite la deuda con todas sus consecuencias y modalidades, sin necesidad de convenio expreso de los interesados.

Contra el Fallo de Segundo Grado se interpuso Recurso de Casación y se invocaron como sub-casos de Procedencia en el Inciso primero (1o.), del Artículo seiscientos veintiuno (621) del Código Procesal Civil y Mercantil y cita como infringidos los artículos mil trescientos uno (1301), mil setecientos noventa (1790), mil setecientos noventa y uno (1791) y mil setecientos noventa y seis (1796), del Código Civil Vigente, y al resolver la Honorable Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil, dicho Recurso fué DECLARADO CON LUGAR, argumentando que La Sala violó los preceptos que anteriormente se citaron como infringidos, pues de haberlos aplicado correctamente La Sala hubiera concluido que la venta de la finca denominada SAN ANTONIO NARANJITO, efectuada por PABLO OLIVARES MARROQUIN a favor de su padre LUCIANO OLIVARES es NULA, Y POR ENDE NO PRODUJO EFECTO Y EN CONSECUENCIA EL COMPRADOR NO LA ADQUIRIÓ EN PROPIEDAD, YA QUE LEGALMENTE CONTINUO SIENDO DE PEDRO OLIVARES MARROQUIN.

Al ser esto así, prosiguió argumentando La Corte resulta que al celebrar el supuesto contrato de compra-venta de esa finca con

EUSEBIO MONTERROSO DEL CID, LUCIANO OLIVARES VENDIO COSA AJENA, en contravención a lo dispuesto en el Artículo mil setecientos noventicuatro (1794) del Código Civil.

También sostiene que La Corte Suprema de Justicia en diversos fallos ha considerado que LA NULIDAD ABSOLUTA, A DIFERENCIA DE LA NULIDAD RELATIVA NO PRODUCE EFECTO, EQUIVALIENDO POR ESO A LA INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURIDICO Y POR CONSIGUIENTE, AUN CUANDO SE HUBIESE INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, NO CONVALIDA LOS ACTOS LLEVADOS A CABO CON POSTERIORIDAD, DERIVADOS DE ESE CONTRATO, PORQUE SI NO EXISTIO, NO PUDDO CREAR NI MODIFICAR SITUACION JURIDICA ALGUNA.

Prosigue explicando la Honorable Corte Suprema de Justicia (CAMARA CIVIL), lo siguiente:

"EL EXAMEN DEL FALLO RECURRIDO PONE DE MANIFIESTO QUE EFECTIVAMENTE SE VIOLARON LAS DISPOSICIONES LEGALES INDICADAS, PUES SI BIEN, PARA LOS NEGOCIOS JURIDICOS DEL CODIGO CIVIL, NO RECONOCE LA INEXISTENCIA DE LOS MISMOS, SI ESTABLECE EN EL ARTICULO UN MIL TRESCIENTOS UNO (1301) QUE HAY NULIDAD ABSOLUTA EN ELLOS, CUANDO SU OBJETO SEA CONTRARIO AL ORDEN PUBLICO O CONTRARIO A LEYES PROHIBITIVAS EXPRESAS, Y POR LA AUSENCIA O NO CONCURRENCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA SU EXISTENCIA, PRECEPTUADO TAMBIEN EN DICHA NORMA, QUE LOS NEGOCIOS JURIDICOS QUE ADOLESCEN DE NULIDAD ABSOLUTA NO PRODUCEN EFECTOS NI SON REVALIDABLES POR CONFIRMACION.

DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE, QUE HABIENDO SIDO DECLARADA LA NULIDAD ABSOLUTA PARA EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA EFECTUADO ENTRE PABLO OLIVARES MARROQUIN Y LUCIANO OLIVARES, POR NO PRODUCIR EFECTO ALGUNO DICHO CONTRATO, ESTE ULTIMO NO LLEGO A ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE LA FINCA SAN ANTONIO NARANJITO Y EN CONSECUENCIA, AL ENAJENAR DICHO INMUEBLE A EUSEBIO MONTERROSO DEL CID VENDIO COSA AJENA, CONTRARIANDO CON ELLO LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO UN MIL SETECIENTOS NOVENTICUATRO (1794), DEL CODIGO CIVIL Y POR ENDE DICHA NULIDAD PROVIENE PROCEDENTE SIN QUE SEA OBICE, EL HECHO DE QUE AL ADQUIRIR EL INMUEBLE SU VENDEDOR HAYA APARECIDO CON DERECHO INSCRITO EN EL REGISTRO YA QUE DE ACUERDO CON EL ARTICULO MIL TRESCIENTOS UNO (1301) CITADO, QUE NO LE DA EFECTO ALGUNO AL CONTRATO QUE PADECE DE NULIDAD ABSOLUTA Y POR ENDE LA INSCRIPCION QUE LO RECONCE COMO TAL DEBE TENERSE COMO NO PUESTA; SIENDO ESTO ASI EUSEBIO MONTERROSO DEL CID NO PUEDE ALEGAR QUE EL ADQUIRIDO DE PERSONA QUE EN REGISTRO APARECIA CON DERECHO A ELLO NI QUE UNICAMENTE PERJUDICARA A TERCERO LO QUE APAREZCA INSCRITO O ANOTADO EN EL MISMO, PUESTO QUE, COMO SE HA DICHO ANTERIORMENTE, POR ADOLESCER DE DERECHO DE SU VENDEDOR DE NULIDAD ABSOLUTA, DEBE TENERSE COMO ASENTADA LA INSCRIPCION EFECTUADA A SU FAVOR, LO CONTRARIO DARIA CABE A ESTIMAR QUE EL CONTRATO O NEGOCIO JURIDICO QUE NACIO CON NULIDAD ABSOLUTA SI PRODUCE EFECTO, COMO EN EL PRESENTE CASO SERIA, EL CONSIDERAR QUE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO ES VALIDA Y CULMINA POR CASAR LA SENTECTIA RECURRIDA.

Como antecedente sumamente importante para los efectos de la aplicación correcta y el entendimiento del caso práctico que más adelante se analiza resulta sumamente interesante la doctrina que sustentó La Honorable Corte Suprema de Justicia en relación a la invalidez, insubsistencia y nulidad en la sentencia de fecha ocho (8) de junio de mil novecientos sesentiuno (1961), GACETA DE ENERO A JUNIO DE 1961, Pág. 85, donde aconteció un caso casi idéntico al Juicio Sumario que por aparte se analizará y pese a que se tramitó conforme el Código Civil y Procesal Civil derogado el Espiritu que informa a los mismos en cuanto a la doctrina aplicable es exactamente igual a la que regulan los actuales Códigos Civil, Decreto Ley Número ciento seis (106) y Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley Número ciento siete (107).

CAPITULO V

- 1) CUAL ES LA VIA PROCESAL ADECUADA, QUE DEBE UTILIZAR EL ACTOR QUE SE AMPARA EN UN AUTO DE DECLARATORIA AB-INTESTATO, QUE ADOLECE DE NULIDAD ABSOLUTA AL HABERSE DECLARADO UNA PERSONA QUE NO TIENE DERECHO A HEREDAR E INCLUSO HABER INSCRITO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE UNA O VARIAS PROPIEDADES, Y AL QUERER PRETENDER PLANTEAR UNA DEMANDA FRENTE A PERSONA QUE NO TIENE UN JUSTO TITULO.

¿SERA LA VIA SUMARIA O LA ORDINARIA FRENTE A PERSONAS QUE TIENEN JUSTO TITULO?

La vía procesal adecuada que debe utilizar el actor que se ampara en un Auto de Declaratoria de herederos Ab-Intestato, que adolece de Nulidad Absoluta al haberse declarado una persona que no tiene derecho a heredar e incluso de haber llegado a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble una o varias propiedades frente a personas que tienen un JUSTO TITULO resulta claro, terminante y categórico que los Profesionales del Derecho deben acudir al planteamiento de una acción Ordinaria pero jamás debe utilizarse LA VIA SUMARIA, por cuanto de plantearse un JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION CONTRA PERSONAS QUE TIENEN JUSTO TITULO y cuyos derechos de posesión los han ejercitado los demandados de manera quieta, pública, continua, de buena fé, a título de dueños, y en forma pacífica, se estaría contrariando, violando e interpretando erróneamente el contenido del Artículo doscientos treinta y siete (237) del Código Procesal Civil y Mercantil que literalmente dice:

Art. 237 (DESAHUCIO) .- "La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituirselo o por los que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, y se da en contra de todo simple tenedor y del intruso o en contra del que recibió el Inmueble sujeto a la obligación antes dicha.

Si la desocupación se promoviere contra el inquilino, podrá optarse por el procedimiento que establece este título o por el específico que determine la ley de la materia".

Este precepto es aplicable únicamente cuando se ha entregado un inmueble a:

- 1) CUANDO SE HA ENTREGADO UN INMUEBLE A OTRO CON LA OBLIGACION DE RESTITUIRLO;
- 2) POR LOS QUE COMPRUEBEN TENER DERECHO DE POSEER EL INMUEBLE POR CUALQUIER TITULO LEGITIMO; y
- 3) EL SUJETO PASIVO DEBE SER UN SIMPLE TENERDOR, UN INTRUSO.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

Pero jamás puede aplicarse la vía sumaria de Desahucio por más que exista un título legítimo máxime, si éste adolece de NULIDAD ABSOLUTA y si los demandados no tienen la calidad de intrusos ni simples tenedores y por el contrario cuando se amparan en un Justo Título que les ha dado derecho a ejercitar los derechos de posesión de una finca en forma quieta, pública, pacífica, continua, de buena fé, y a título de dueños, ello tomando como presupuesto el contenido de los Artículos seiscientos doce (612), seiscientos diez y siete (617), seiscientos veinte y uno (621) y seiscientos veinticuatro (624), del Código Civil Vigente, contenido en el Decreto Ley Número ciento seis (106).

EN RESUMEN:

Es una práctica totalmente viciada y un gran porcentaje de Profesionales del Derecho de mala fé plantean JUICIOS SUMARIOS DE DESOCUPACION EN CASOS SIMILARES como el explicado y que más adelante se detallará, resultando inconcebible que muchos Tribunales de Primera Instancia e incluso Tribunales Colegiados resulten acogiendo pretensiones totalmente infundadas y contrarias a nuestra legislación vigente.

II) ANALISIS DEL ARTICULO UN MIL CIENTO CUARENTISEIS (1146) DEL CODIGO CIVIL VIGENTE, EN RELACION A QUE LA INSCRIPCION NO PUEDE JAMAS CONVALIDAR ACTOS NULOS O INEXISTENTES;

El artículo un mil ciento cuarentiseis (1146), del Código Civil Vigente contenido en el Decreto Ley Número ciento seis (106), prescribe: "La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.

Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten y otorguen por personas que en Registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro. "Este precepto guarda armonía y debe interpretarse teniendo también presente el artículo mil ciento cuarenta y ocho (1148) del mismo cuerpo legal citado el cual prescribe: "Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.

Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra terceros y aún contra los acreedores singularmente privilegiados desde la fecha de su entrega en el Registro".

Al respecto tal como ya se ha explicado ampliamente con abundante jurisprudencia, sentada para el efecto por los Tribunales de Justicia y especialmente en infinidad de sentencias de Casación, se ha llegado a la conclusión de que jamás los actos o contratos puedan ser convalidados y por ende, la inscripción en el registro no puede dar por bien hecha una operación registral basada en un acto o contrato que adolece de Nulidad Absoluta.

El tema ha venido causando una serie de problemas y de interpretaciones diversas, según criterios emitidos por los Tribunales y los Abogados tanto como funcionarios judiciales como en el ejercicio de la profesión, pero lo que si es incuestionable es de que un acto o contrato que adolece de Nulidad Absoluta, jamás puede convalidar determinadas inscripciones registrales, donde ha imperado la mala fé, y que a la postre no se tratan de terceros que hayan actuado de buena fé, todos los casos que se han dado en los Tribunales, en la mayoría siempre ha existido la mala fé y han tenido que ver los Otorgantes y las personas involucradas dentro de los juicios, en dichos actos de mala fé y a sabiendas de que a la postre lo que han perseguido es cometer hechos delictuosos.

Realmente el problema planteado es de gran trascendencia y se presta a interpretaciones sumamente controvertidas, por cuanto se puede dar el caso, de que una persona a sabiendas de que el negocio o contrato en el cual ha intervenido adolece de Nulidad absoluta, trate de perjudicar a terceras personas que si han sido sorprendidas en su buena fé.

Pero resulta indiscutible la importancia de que tiene el artículo un mil ciento cuarenta y ocho (1148), del Código Civil vigente que se refiere al adquirente de buena fé, ello quiere decir, que si el titular del derecho obra de mala fé, y el tercero está consciente de tal situación, la lógica y el buen entendimiento indican que jamás una inscripción puede convalidar actos o contratos que adolezcan de Nulidad Absoluta, tomando como base el precepto contenido en el artículo un mil ciento cuarenta y seis (1146), en armonía con los artículos un mil trescientos uno (1301), y un mil trescientos dos (1302) del mismo cuerpo legal citado.

De tal suerte que si el Juzgador al resolver cualquier problema, ya sea, una pretensión, excepción, etcétera, en cualquier clase de juicios si observa que esa nulidad es de naturaleza Absoluta, puede incluso declararla de Oficio, cuando sea manifiestamente notoria e incluso lo puede hacer por gestión directa que haga el Ministro Público.

Los casos que han servido de jurisprudencia son claras y no dan lugar a discusión alguna, y es por ello que cobra mucha relevancia el fallo de la Corte de Constitucionalidad, que ya fué citada, anteriormente, cuando se resolvió un Recurso de Amparo, interpuesto contra el Registrador de la Propiedad Inmueble y el cual fué declarada CON LUGAR, y ello fue en virtud de que la nulidad absoluta de los contratos que dieron origen a la cuarta y quinta inscripción de dominio y que se explicó ampliamente cuando se analizó tal recurso, eran manifiestas y la Corte de Constitucionalidad en criterio del sustentante actuó correctamente e interpretó en su verdadero sentido lo que entraña una Nulidad Absoluta, sin necesidad del planteamiento de una serie de acciones, tal como lo sostenía el Juzgador de Primer Grado.

El problema es aún más complejo, en el supuesto de que una persona teniendo una finca registrada o varias fincas inscritas, obtenga varias certificaciones del Registro y ya con el ánimo de cometer una serie de estafas, concorra el mismo día ante distinto notario a obtener préstamos con la misma garantía hipotecaria y es aquí donde debe imperar el Principio de Buena fé, que inspira al Registro en sus operaciones registrales, sin perjuicio de insistir y enfatizar una vez más que tanto la venta de cosa ajena como la hipoteca de un Inmueble sobre el cual no se tienen derechos, no sólo adolece de Nulidad Absoluta sino que doctrinariamente resulta inexistente.

Asimismo cobra mucha importancia el expediente número CIENTO VEINTIRES GUIÓN NOVENTA Y TRES (123-93) que resolvió LA APELACION de Sentencia de AMPARO, La Honorable Corte de Constitucionalidad con fecha veintitres (23) de Septiembre de mil novecientos noventitres (1993), donde se examinó la sentencia de fecha trece (13) de marzo dictada por La Sala Décima de La Corte de Apelaciones, constituida en Tribunal de Amparo, en el Amparo interpuesto por OSVALDO PEREZ MASAYA contra el Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil, donde la Corte de Constitucionalidad REVOCO LA SENTENCIA respectiva, y en el párrafo segundo argumentó lo siguiente:

"CONFORME A LO RESUELTO EN EL OCURSO DE HECHO SE DETERMINO, QUE LA OPERACION DE COMPRA-VENTA CON QUE SE INSCRIBIO LA FINCA EN FAVOR DE JULIO CESAR MORALES GUZMAN, SE HIZO CON BASE EN TITULOS INEXISTENTES QUE ADOLESCEN DE FALSEDAD, DEVINIENDO NULA LA OPERACION DE COMPRA-VENTA, HACIENDO A LA VEZ NULA Y JURIDICAMENTE INEXISTENTE TODA OPERACION POSTERIOR, COMO LA CONSTITUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA Y SU AMPLIACION HECHA POR FRAUDE DE TERCERO; es ese el motivo por el que EL DERECHO DE PROPIEDAD, HECHO VALER EL INCIDENTE, POR LA VIA DEL OCURSO, COMO EN EL PRESENTE CASO Y QUE ES Oponible CONTRA TODO OTRO Tenedor ILEGITIMO NO REQUIERE SER NOTIFICADO A TERCEROS QUE ALEGUEN UN DERECHO INEXISTENTE O ADQUIRIDO ILEGALMENTE POR O EN FRAUDE DE TERCEROS"

Y agregó LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD LO SIGUIENTE: "A ESE RESPECTO, ESTA CORTE YA HA MANIFESTADO UN CRITERIO JURISPRUDENCIAL DE QUE SON NULAS Y JURIDICAMENTE INEXISTENTES LAS INSCRIPCIONES OPERADAS POR EL REGISTRADOR GENERAL DE LA PROPIEDAD SOBRE LA BASE DE TITULOS FALSOS O INEXISTENTES, PUES ESTANDO GARANTIZADO Y PROTEGIDO CONSTITUCIONALMENTE ESTE DERECHO, CON ELLO SE CONTRARIA TAMBIEN EL PRINCIPIO DE QUE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES SE HACEN SOBRE LA BASE DE LA PRESUNCION DE LA AUTENTICIDAD LEGITIMA DE LOS DOCUMENTOS PUBLICOS QUE SE PRESENTAN EN ESE REGISTRO.

Citó como violado el artículo treinta y nueve (39) de la CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, la que GARANTIZA LA PROPIEDAD COMO UN DERECHO INHERENTE A LA PERSONA HUMANA Y TODA PERSONA PUEDE DISPONER LIBREMENTE DE ELLA DE ACUERDO CON LA LEY, SIENDO UN DEBER DEL ESTADO GARANTIZAR EL EJERCICIO DE ESE DERECHO. (GACETA No. 29 DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1993), Página 197.

Así mismo en el expediente número treinta y cuatro guión noventicuatro (34-94) que contiene la sentencia de la Corte de Constitucionalidad de fecha siete (7) de julio de mil novecientos noventicuatro (1994), Página 63, tomo 33 (8) y por medio del cual se examina la sentencia pronunciada por la Sala Sexta de La Corte de Apelaciones con sede en Zacapa, en el AMPARO INTERPUESTO POR JOSE ARMANDO PORTILLO contra el JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE ZACAPA y que RESOLVIO un JUICIO ORDINARIO DE NULIDAD ABSOLUTA, del CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y DE LOS INSTRUMENTOS PUBLICOS QUE LO CONTIENEN ASI COMO LA REIVINDICACIONES DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE y cuya sentencia La Sala Sexta fué confirmada dando un plazo de quince (15) días, para la desocupación del Inmueble pero con la modificación de que La Sala le fijó al demandado cinco (5) días y agregó que se haga del conocimiento del Archivo General de Protocolos y del Notario ROBERTO DANILO SAGASTUME MARTINEZ que los contratos de compra-venta de DERECHOS HEREDITARIOS que contienen las Escrituras Públicas de mérito son NULOS Y NO PRODUCEN NINGUN EFECTO LEGAL ASI COMO LOS INSTRUMENTOS PUBLICOS RESPECTIVOS, POR LO QUE NO DEBEN EXTENDER NINGUN TESTIMONIO, SIN DEJAR ABIERTO PROCEDIMIENTO PENAL EN CONTRA DE JOSE ARMANDO PORTILLO POR NO HABERSE PROBADO LA MALA FE Y LA FALSEDAD.

Al interponerse el RECURSO DE AMPARO La Corte de Constitucionalidad CONFIRMO LA SENTENCIA DE LA HONRABLE SALA SEXTA. Es importante la modificación que hizo la Sala de referencia, por cuanto resulta necesario que al declararse con lugar la nulidad de un Instrumento Público y del contrato que lo contiene se de aviso al ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS, para que no se confiera ningún Testimonio de una Escritura que no tiene ningún valor y así evitar que se sorprenda la buena fé del Encargado del Director del Archivo General de Protocolos.

III) ACTITUD QUE DEBE TOMAR EL DEMANDADO FRENTE A UNA PERSONA QUE PRETENDE SER LEGITIMA PROPIETARIA DE UN INMUEBLE QUE TIENE REGISTRADA UNA O VARIAS FINCAS, CON BASE EN DOCUMENTOS FALSOS O QUE HA USURPADO UNA CALIDAD DE HEREDERO QUE NO TIENE:

La actitud que debe tomar el demandado al respecto en primer lugar depende de la forma como esté planteada la demanda, por cuanto tal como lo afirma un viejo aforismo, cuestión mal planteada, cuestión perdida y por ello es que FRANCISCO DE A. CONDOMINES VALLS al tratar el tema del RECURSO DE CASACION EN MATERIA CIVIL, en la página cuarenta y uno (41) expresa lo siguiente: "Y ES TAN CIERTO ESTO QUE PARA TENERLO SIEMPRE EN CUENTA, DEBERIA EXISTIR UNA COPIA DE ESTE DICHO VULGAR SOBRE LA MESA DE TODOS LOS LETRADOS QUE TENGAN QUE FORMALIZAR UN RECURSO DE CASACION", y la propia Corte de Constitucionalidad afirma en uno de sus fallos que el éxito de toda sentencia depende del buen planteamiento de una demanda, y en tal virtud el Abogado debe estudiar a fondo la demanda que deberá contestar, ya sea para

(8) Gaceta Jurisprudencial de la Corte de Constitucionalidad de Julio a Diciembre de 1994.

interponer dentro del término respectivo una EXCEPCION PREVIA Y EN SU CASO AL CONTESTAR LA DEMANDA, LO DEBE HACER en forma cuidadosa, interponiendo de ser declarada sin lugar cualquier Excepción previa las EXCEPCIONES PERENTORIAS Y AL CONTESTAR LA DEMANDA EN SENTIDO NEGATIVO, DEBE PLANTEAR LA RECONVENCION A EFECTO DE QUE SE DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO Y DEL INSTRUMENTO PUBLICO QUE LO CONTIENE, EN CUMPLIMIENTO DE LO NORMADO POR EL ARTICULO UN MIL TRESCIENTOS UNO (1301) y UN MIL TESCIENTOS DOS (1302), del CODIGO CIVIL VIGENTE, SIN PERJUICIO DE QUE DEBE PLANTEAR ADEMÁS LA EXCEPCION DE INADECUACION DE LA VIA SUMARIA QUE ES LA APROPIADA PARA DISCUTIR UN ASUNTO DE ESA NATURALEZA, y en la Reconvención ya sea al contestar una Demanda Sumaria o un Juicio Ordinario, debe individualizar los instrumentos Públicos, las partidas de nacimiento, Auto de Declaratoria de Herederos, Acta de Inventario a efecto de que pueda prosperar una Reconvención.

CAPITULO VI

- 1) ANALISIS DE UN JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION, QUE HIZO HISTORIA EN EL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, Y EN LA SALA JURISDICCIONAL (SALA SEXTA DE LA CORTE DE APELACIONES), DONDE INCLUSO, SE PIDIO VISTA PUBLICA, HABIENDOSE REVOCADO EL FALLO DE PRIMER GRADO, QUIEN ACOGIO UNA EXCEPCION PERENTORIA:

Para los efectos legales siguientes, se hace la siguiente aclaración, que en el juicio de DECLARATORIA DE HEREDEROS DOBLE, PROCESO SUCESORIO EXTRA-JUDICIAL de RODRIGO y QUIRINO ambos de apellidos TRIGUEROS MAYORGA, radicado ante los Oficios del Notario NAPOLEON HUMBERTO VILLELA JAVIER, se dictó El Auto de declaratoria de Herederos el veinte y ocho (28) de junio de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), y por medio del cual se declaró que RODRIGO y QUIRINO ambos de apellidos TRIGUEROS MAYORGA, fallecieron sin haber otorgado Testamento ni Donación por causa de muerte, que el heredero o los herederos de los causantes, es únicamente la señora AMADA TRIGUEROS MORALES y posteriormente ante los oficios del Notario MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO, se dictó otro Auto con fecha trece (13) de marzo de mil novecientos noventa y tres (1993), que es precisamente el auto que procede SE DECLARE LA NULIDAD ABSOLUTA así como el inventario y demás actuaciones respectivas y que de manera equívoca al plantearse la contrademanda se demandó únicamente LA NULIDAD DEL AUTO QUE PRONUNCIÓ EL NOTARIO NAPOLEON HUMBERTO VILLELA JAVIER, pese a que posteriormente se pidió también la Nulidad del Auto que pronunció el Notario Mario Amilcar Marroquín Osorio.

Para la mejor explicación de los hechos se acompaña la Sentencia de Segunda Instancia en el apartado del anexo, la que en criterio del Sustentante debió La Honorable Sala Sexta de la Corte de Apelaciones haberse declarado de oficio la NULIDAD ABSOLUTA, tanto del AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS, PRONUNCIADA POR EL NOTARIO NAPOLEON HUMBERTO VILLELA JAVIER, DE FECHA VEINTE Y OCHO (28) DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (1984), como también el EXPEDIENTE EXTRA-JUDICIAL AB-INTESTATO QUE radicó posteriormente La Señora AMADA TRIGUEROS MORALES en relación al mismo Causante, ante los oficios del Notario MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO, cuyo auto fue pronunciado el trece (13) de marzo de mil novecientos noventa y tres (1993), como también el Expediente de Liquidación fiscal de LA SUCESION INTESTADA DE QUIRINO TRIGUEROS ó QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, y por medio del cual SE DECLARÓ HEREDERA FALSAMENTE POR DERECHO DE REPRESENTACION SU SOBRINA, AMADA TRIGUEROS MORALES, el inventario respectivo y la cancelación de las inscripciones de dominio que dieron lugar a la inscripción de varias fincas a favor de la heredera Amada Trigueros Morales. Todo ello por cuanto se probó plenamente con la documentación auténtica y pública acompañada, que el origen de dichas inscripciones en el Registro General de la República, se apoyaron en un auto basado en documentos que no le acreditan la calidad de heredera, sino que usurpó la misma, y siendo ostensible

la Nulidad Absoluta, tal como lo sostuvo La Honorable Corte de Constitucionalidad al resolver un Recurso de Amparo, y contra El Registrador General de la República. Además está ampliamente probado que AMADA TRIGUEROS MORALES, usurpó la calidad de heredera y jamás pudo haber heredado por derecho de representación de su padre Don RODRIGO TRIGUEROS MAYORGA, por cuanto también se probó de manera inequívoca, que el Causante Primitivo dejó otros herederos, y que Amanda Triqueros Morales faltó a la verdad al decir que no tenía más hermanos, cuando está probado con la documentación que se adjunta en el anexo que ello es falso e incluso que los legítimos herederos vendieron mediante documentos privados debidamente reconocidos. Para cuyo efecto se señaló día y hora para la vista, la cual fue pública, habiendo probado así mismo que conforme INSTRUMENTO PUBLICO QUE AUTORIZO EL NOTARIO OTTO FRANCISCO JAVIER CEREZO CALDERON que lleva número CUARENTA Y UNO (41) de fecha once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), LUISA TRIGUEROS COMPARECIO VENDIENDOLE A SU HERMANA AMADA TRIGUEROS MORALES O SEA A LA PARTE ACTORA Y HEREDERA, SUS DERECHOS HEREDITARIOS Y QUE NO TENIAN NI TIENE EN RELACION A DICHA MORTUAL.

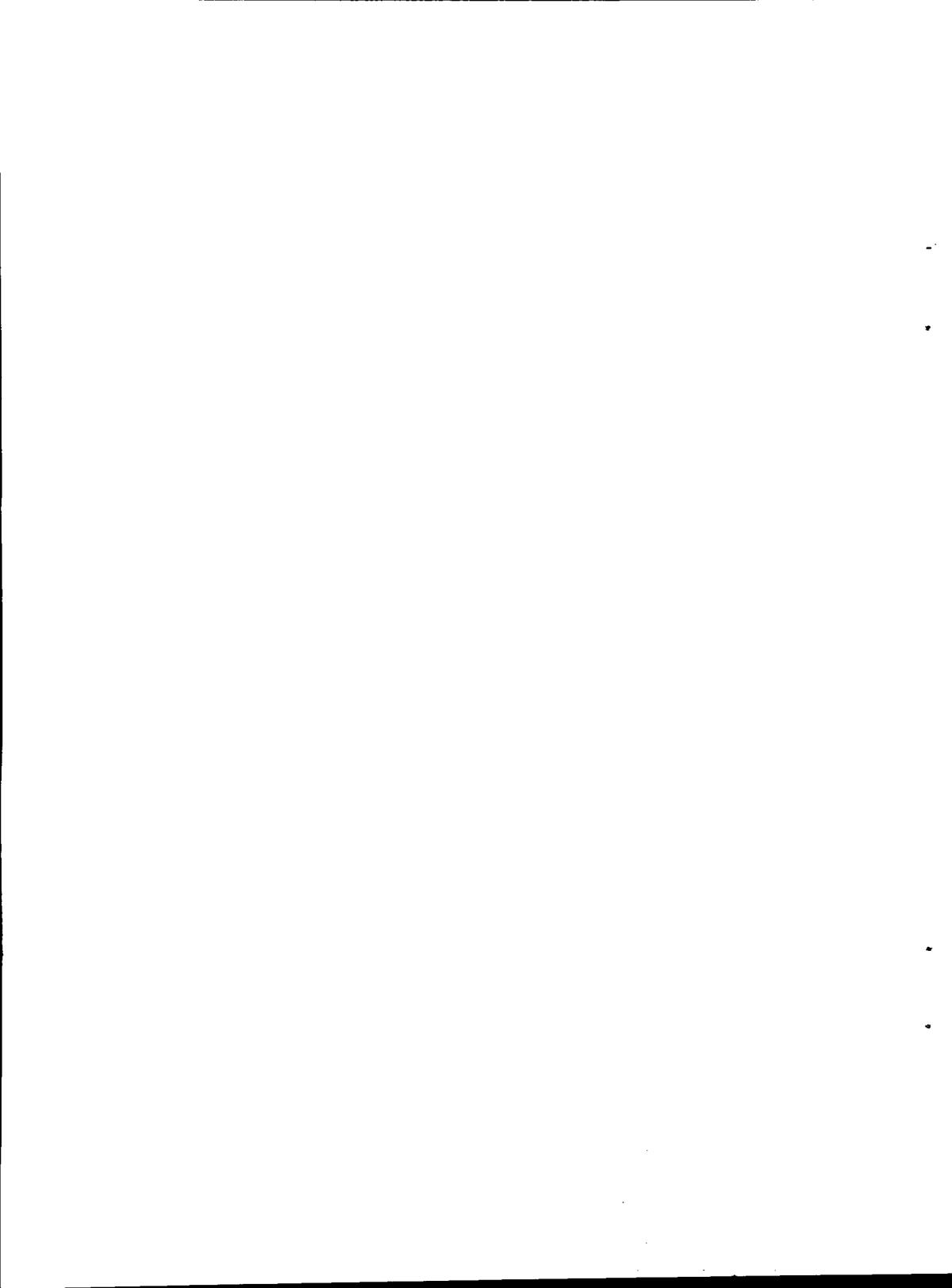
Para los efectos legales correspondientes en el anexo se acompaña la documentación legal correspondiente.

II) ANALISIS EN RELACION A UN JUICIO ORDINARIO QUE POSTERIORMENTE AL SUMARIO DE DESAHUCIO, PLANTEO NUEVAMENTE LA ACTORA, FUNDAMENTANDO SUS DERECHOS EN UN AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS OBTENIDO DE MALA FE Y MEDIANTE EL CUAL LOGRO LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO:

Se tiene conocimiento pleno, se entabló por parte de la actora otro JUICIO ORDINARIO cuya demanda se acompaña en el anexo respectivo, así como las excepciones previas interpuestas por parte de los demandados, ahora bajo la Dirección y Procuración de nuevo Abogado, desde luego la actora siempre bajo el AUXILIO DEL LICENCIADO JULIO ALBERTO RAMIREZ LARA y los Demandados bajo el AUXILIO DEL LICENCIADO ADOLFO MAXIMILIANO SIGUI ESPAÑA, ello por cuanto el Licenciado ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA, por razones de salud y discrepancias diversas que surgieron, ya no se hizo cargo del nuevo juicio, pero entiendo que con el estudio que se he hecho del juicio y habiendo sido Procurador del mismo, al contestarse la demanda debió plantearse también LA RECONVENCION Y LA NULIDAD ABSOLUTA Y FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS, QUE PRONUNCIO EL NOTARIO MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO el trece (13) de marzo de mil novecientos noventa y tres (1993), y todo el expediente y la liquidación fiscal incluyendo inventario e inscripciones de dominio.

III) CUAL DEBE SER LA ACTITUD A TOMAR EN ESTE NUEVO JUICIO, POR PARTE DE LOS DEMANDADOS QUE TIENEN JUSTO TITULO Y QUE COMPRARON EN DOCUMENTOS PRIVADOS A LOS VERDADEROS HEREDEROS:

Además de pedir LA NULIDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA Y DEMAS DILIGENCIAS DE INVENTARIO, LIQUIDACION FISCAL Y CANCELACION DE LAS INSCRIPCIONES, con base en documentos que tienen los demandados y que constituyen JUSTO TITULO, pueden interponer cualquier EXCEPCION PERENTORIA DE PRESCRIPCION POSITIVA PARA HACER VALER LA USUCAPION, e incluso pueden los demandados interponer una nueva acción, ya ORDINARIA O UN RECURSO DE AMPARO.

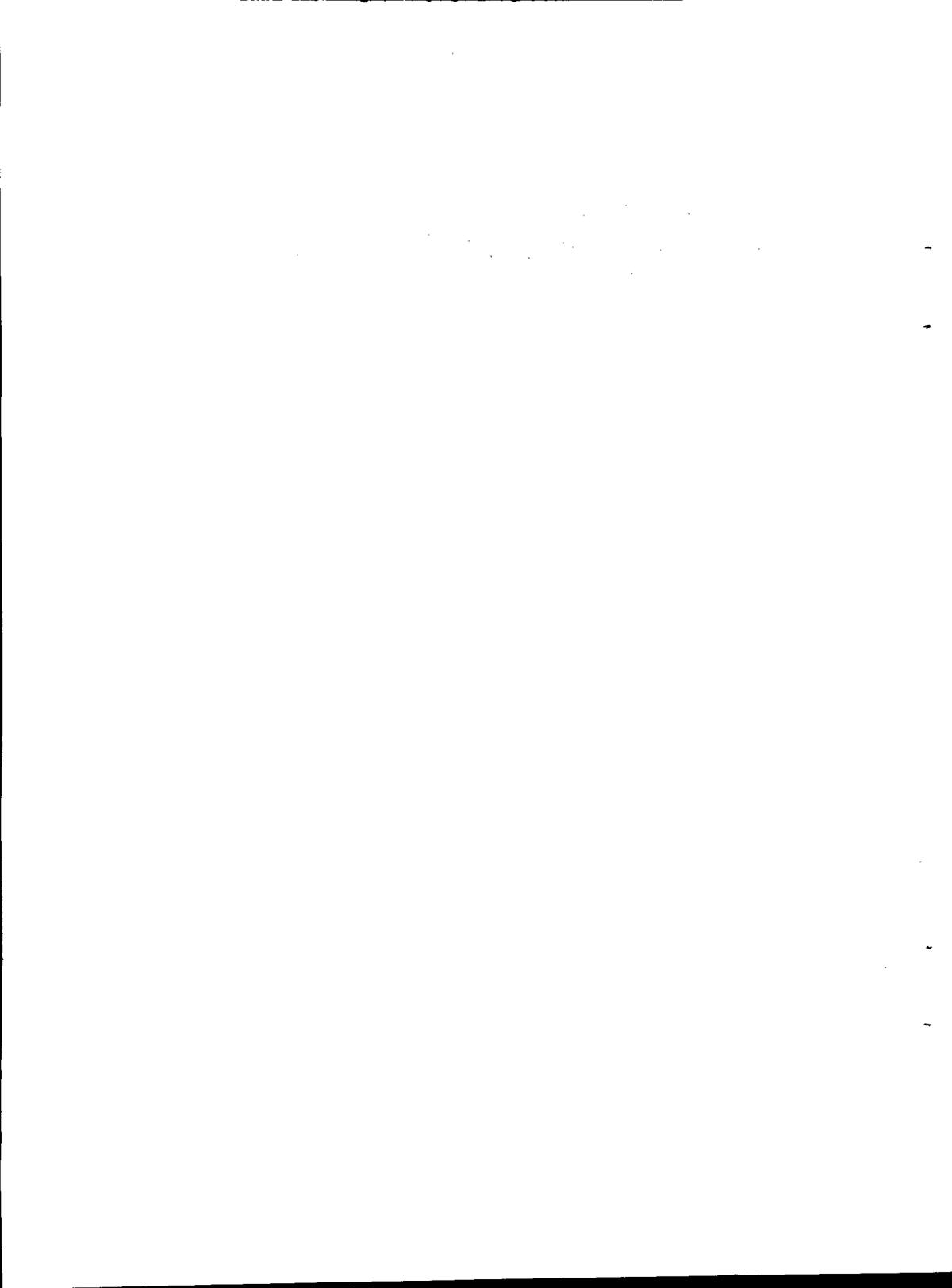


CONCLUSIONES

1. La doctrina tiende a clasificar los actos jurídicos en cuanto a su ineficacia así: A) INEXISTENCIA; B) NULIDAD ABSOLUTA y C) NULIDAD RELATIVA.
2. El concepto de INEXISTENCIA en el campo doctrinario ha sido objeto de serias críticas, por cuanto se afirma que la inexistencia revela una cuestión puramente académica, ya que la declaración de inexistencia produce un efecto devastador, puesto que en puridad de derechos de los terceros de buena fé, éstos se ven afectados de manera indiscriminada, ya que su pretendido derecho reposa precisamente en la nada y éstos no pueden servir de fundamento a ningún derecho.
3. Es por ello, que nuestro Ordenamiento Jurídico, acepta como grados de ineficacia LA NULIDAD ABSOLUTA Y LA NULIDAD RELATIVA.
4. LA NULIDAD ABSOLUTA dice el artículo mil trescientos uno (1301) del Código Civil Vigente: "HAY NULIDAD ABSOLUTA EN UN NEGOCIO JURIDICO, CUANDO SU OBJETO SEA CONTRARIO AL ORDEN PUBLICO O CONTRARIO A LAS LEYES PROHIBITIVAS EXPRESAS, Y POR LA AUSENCIA O NO CONCURRENCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA SU EXISTENCIA. LOS NEGOCIOS QUE ADOLESCEN DE NULIDAD ABSOLUTA NO PRODUCEN EFECTO NI SON REVALIDABLES POR CONFIRMACION". Nuestra legislación y la jurisprudencia ha equiparado LA NULIDAD ABSOLUTA A LA INEXISTENCIA y ello se colige del criterio sustentado en los diversos fallos pronunciados tanto por los tribunales de Primero, Segundo Grado, Corte Suprema de Justicia (CAMARA CIVIL) y Corte de Constitucionalidad.
5. LA NULIDAD ABSOLUTA al demandarse jurídicamente ya como acción o excepción, debe pronunciarse incluso de oficio, máxime cuando los motivos son NOTORIOS Y OSTENSIBLES, todo ello para darle fiel cumplimiento a lo prescrito por el artículo un mil trescientos dos (1302) del Código Civil Vigente.
6. Existe jurisprudencia en relación a que LA VENTA DE COSA AJENA Y LA HIPOTECA DE INMUEBLE TAMBIEN DE AJENA PERTENENCIA ENTRAÑA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO NULIDAD E INEXISTENCIA.
7. Para que pueda perjudicar a terceros de buena fé, conforme lo normado por el artículo un mil ciento cuarentiseis (1146) del Código Civil, deben analizarse con mucho cuidado las pretensiones debatidas, partiendo del principio fundamental cual es el de LA BUENA FE, ya que cualquier indicio y presunciones que entrañen mala fé o confabulación o simulación y de llegarse a probar, los actos o negocios jurídicos adolecen de NULIDAD ABSOLUTA y tienen indiscutiblemente que afectar a terceros de buena fé involucrados y como consecuencia debe incluso anularse las inscripciones registrales.

8. Estoy totalmente de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad en relación al criterio que sustentó, ya que al declarar con lugar de una vez un Recurso de Amparo y decretar la nulidad de ciertas inscripciones registrales, por lo que aplicó e interpretó correctamente nuestro Ordenamiento Jurídico, por cuanto la documentación que sirvió de fundamento para inscribir, resultaban ostensiblemente falsas y nulas y por ende era innecesario acudir a plantear una acción ordinaria de nulidad.
9. **LA EXCEPCION DE NULIDAD**, por no encontrarse regulada de manera directa y taxativa en la ley, tiene naturaleza de perentoria y es oponible ya se trate de instrumento público que adolezca de nulidad Absoluta, contrato nulo o inscripción registral de la misma naturaleza.
10. **LA NULIDAD Y FALSEDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS** cualquiera que sea su naturaleza y motivos entraña también la nulidad de las diligencias extra-judiciales de Declaratoria o por la vía judicial y no produce ningún efecto jurídico, afectando cualquier inscripción registral que devenga de un acto que adolezca de nulidad absoluta o falsedad.
11. Cualquier persona que tenga **JUSTO TITULO** siempre y cuando el mismo se base en cualquier documento, ya sea privado, reconocido, auténtico o público, una vez se tenga la posesión de un inmueble de manera quieta, pública, pacífica, continua, de buena fé y a título de dueño, jamás puede ser demandado en la **VIA SUMARIA**, aún cuando el actor tenga inscrita dicha finca o fincas en el Registro General de la República, por cuanto la vía adecuada es **LA ORDINARIA**.
12. En el juicio que fué objeto de estudio especial en la presente tesis, siendo que la documentación acompañada se pone de manifiesto que la Actora logró la inscripción registral en forma anómala, de mala fé y ante la evidencia de que los demandados adquirieron las fincas objeto de litigio con base en un **JUSTO TITULO** y la han venido poseyendo de manera quieta, pacífica, de buena fé, ininterrumpida, por más de cincuenta años, se debió declarar **LA NULIDAD DE OFICIO DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS, INVENTARIO, LIQUIDACIONES DE LA MORTUAL Y CANCELAR DE OFICIO LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES**.
13. En el nuevo **JUICIO ORDINARIO** planteado por la Actora en el caso especial de estudio, las excepciones y contrademanda que se interpongan tienen que ser **DECLARADAS PROCEDENTES**, ya que de lo contrario nuestro Ordenamiento Jurídico estará amparando a personas que han actuado de manera ilegal y de mala fé.

14. NO SE PUEDE ADQUIRIR SINO LO QUE ESTA DENTRO DEL PATRIMONIO DEL CAUSANTE, tal como lo sostuvo LA HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN EL RECURSO DE CASACION INTERPUESTO POR JOSE CUPERTINO MONROY Y MONROY. DOCTRINA: "POR LA HERENCIA, TESTAMENTARIA O INTESTADA, UNICAMENTE SE TRANSMITEN LOS BIENES, DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EL CAUSANTE TENIA AL TIEMPO DE SU MUERTE, CON EXCEPCION DE AQUELLOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE SE EXTINGUEN CON ESTA ULTIMA". Ver Gaceta de los Tribunales de Julio a Diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974), páginas de la 114 a la 122. CONCLUSION Y DOCTRINA ESTA APLICABLE AL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION que se analizó.



RECOMENDACIONES PARA EVITAR NULIDADES Y LITIGIOS

Con el desarrollo de la presente tesis y el tema tratado, después de meditar profundamente la infinidad de problemas que se dan a diario y que, podrían seguir ocasionando en las operaciones contractuales y litigios en los Tribunales he podido llegar a dar las recomendaciones siguientes:

1. Que el Notario en el ejercicio de la Profesión, ya sea en el campo de Notariado o en el ejercicio de la Abogacía, antes de proceder a efectuar un contrato y faccionar el Instrumento Público respectivo, debe explicarle a sus clientes y otorgantes que debe predominar siempre la BUENA FE de los otorgantes.
2. Que el Profesional del Derecho en el ejercicio de sus profesiones debe recomendar y orientar a los Otorgantes y clientes que siempre deben antes de realizar cualquier negocio contractual, ya sea, se trate de venta, mutuo, hipoteca, etcétera que el Inmueble objeto de cualquier transacción, esté siendo poseído por el vendedor o quien reciba en hipoteca, prenda, etcétera que sobre dicho bien inmueble no exista ninguna clase de litigios o que terceras personas pretendan también tener derechos sobre el mismo y advertirles plenamente de que de llegar a surgir cualquier litigio de actuación de mala fé los otorgantes, el Notario no tendrá ninguna responsabilidad, por cuanto han sorprendido la buena fé del mismo.
3. Cualquier persona o Institución, ya sea Bancos, personas físicas al dar algún crédito o efectuar cualquier contrato, deben cerciorarse plenamente de que la persona que va a contraer una obligación, ya sea una deuda o a vender o celebrar cualquier contrato, deben estar plenamente convencidos que sobre el inmueble o inmuebles objeto de cualquier contrato esté siendo poseído de manera quieta, pública, pacífica, continua, en forma legítima, de buena fé, a título de dueño, es decir, que esté amparado en un JUSTO TITULO.
4. Lo anterior se recomienda por cuanto, en la práctica y como Procurador de mi señor padre, él aconseja que es preferible comprar una finca cuyos derechos de posesión hayan sido ejercitados en la forma ya apuntada, a cambio de obtener una finca registrada con litigio, por cuanto al proceder el Profesional en esa forma, está evitando problemas diversos, estafas, litigios y hasta la comisión de delitos.
5. Que si bien es cierto la Institución del Registro es relevante, no por ello debe olvidarse que tanta importancia tiene el mismo como también lo tiene el Justo Título, ya que la posesión ejercitada en las condiciones que exige la ley tienen aún más eficacia y seguridad al momento de entrar a poseer un inmueble.

6. Que la venta de cosa ajena o la hipoteca de un bien de ajena pertenencia adolece de Nulidad Absoluta y por ende también es inexistente y puede en ciertos casos afectar a terceros que tienen inscritos sus derechos.
7. Que el principio contemplado en el artículo un mil ciento cuarenta y seis (1146) del Código Civil Vigente, no puede jamás convalidar actos que adolezcan de Nulidad Absoluta, por cuanto a la postre también adolecen de Nulidad Absoluta.
8. Que así como algunos Bancos del Sistema, no aceptan hipotecas cuando se trata de títulos Supletorios si no han transcurrido los diez años para convertirse en TÍTULOS DE PROPIEDAD y en igual forma también podrían proceder cuando no han transcurrido los diez años de haberse inscrito una propiedad adquirida por herencia, salvo que de la investigación extra-judicial que se haga se concluya plenamente de que quién va a hipotecar se prueba plenamente que el inmueble lo esté poseyendo con los requisitos que exige la ley y que no exista ninguna otra persona con derechos presuntos o que pretenda tenerlos.
9. Que aún cuando hallan transcurrido los diez años a que se refiere el artículo cuatrocientos ochenta y uno (481) del Código Procesa Civil y Mercantil contenido en el Decreto Ley ciento siete (107) si legalmente no se tiene la calidad de heredero o se ha obtenido tal declaratoria con base en documentos falsos o nulos o se usurpe tal calidad, el mismo auto y cualquier inscripción registral adolece también de Nulidad Absoluta por ser inexistente, tal como lo ha sostenido La Corte Suprema de Justicia y La Corte de Constitucionalidad en varios fallos que han emitido.
10. Que para evitar estafas, litigios y frenar en parte la mala fé de los contratantes se les advierta de que la posesión y el JUSTO TITULO tienen un papel preponderante y hacerles consciencia que aún teniendo sus inmuebles registrados de no estar ejercitando los derechos de posesión sobre los mismos, se originarán problemas graves, por cuanto es fácil que el mismo día se obtengan varias certificaciones del Registro General de la propiedad y se cometan una serie de hechos ilícitos que perjudican a los otorgantes o a terceros de buena fé.
11. Se recomienda a los Notarios que procuren evitar faccionar Escrituras de mutuo simulando ventas, todo por cuando el acreedor, al saber que la finca que va a garantizar un crédito carece de registro, exige el acreedor que se haga venta, puesto que en caso de incumplimiento y al iniciar la acción pertinente se originarán problemas y por ello el Profesional debe advertirles que lo más seguro es que se va a anular el contrato de venta por ser simulado.

12. Que los Tribunales sean más cuidadosos al pronunciar sentencia en aplicación del artículo doscientos treinta y siete (237) del Código Procesal Civil y Mercantil, por cuanto, aún teniendo un título registrado, si el demandado tiene un **JUSTO TITULO** y la posesión de la finca que se pretende reivindicar ha sido poseída de manera quieta, de buena fé, continua, por infinidad de años por el demandado, la vía adecuada jamás puede ser la Sumaria, sino es la **ORDINARIA**.
13. Que para evitarle responsabilidades al Notario al faccionar un Instrumento Público de venta de propiedad que tiene registro, ante la circunstancia de que el Interesado o lo Otorqantes no quieren cancelar los gastos inherentes al IVA, planos, registros, el Notario se cuide de consignar en dicho Instrumento, que no se le cancela ninguna clase de gastos, por lo que se limitará a extender copia legalizada y eximiendo al mismo (profesional) de cualquier responsabilidad, ello también para cuidar su prestigio y la crítica de cualquier otro profesional o particular.
14. Que ante la naturaleza consensual del contrato de compraventa, que los Jueces y Tribunales en general, jamás denieguen como prueba las copias legalizadas de los Instrumentos Públicos, aduciendo que no se aceptan como tal por no estar debidamente registradas, ya que en varias oportunidades han rechazado algunos Jueces dicha prueba con tal argumento, contrariando la ley, especialmente los artículos ciento setenta y siete (177) y ciento setenta y ocho (178) del Código Procesal Civil y Mercantil, en armonía con el artículo sesenta y siete (67), inciso b) del Código de Notariado, contenido en el Decreto número trescientos catorce (314) del **CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA**.
15. Debe hacerse el debido deslinde en cuanto de que el Instrumento Público de venta de un bien inmueble puede ser perfecto y no admite nulidad cuando han transcurrido más de cuatro años, pero si el contrato que lo contiene adolece de **NULIDAD ABSOLUTA O INEXISTENCIA**, el Instrumentos también devendrá prácticamente ineficaz.
16. Que por ser la **DONACION DE INMUEBLES UN CONTRATO SOLEMNE JAMAS EL NOTARIO** debe proceder a faccionar el contrato de donación en **DOCUMENTOS PRIVADOS**, aún siendo autenticado, por cuanto adolece de **NULIDAD** y viola el artículo un mil ochocientos sesenta y dos (1862) del Código Civil Vigente, tal como lo sostuvo la Honorable Corte Suprema de Justicia en el Recurso de Casación que se interpuso y que se analizó en el desarrollo de la presente tesis.
17. Que los Profesionales del Derecho tengan presente que la Institución del Registro por muy antiguo que sea la Inscripción si un inmueble se ha titulado supletoriamente y se ha logrado la inscripción de una finca que ya tenía registro, predomina el Título Supletorio siempre que hayan transcurrido

los diez años a partir de la Inscripción del título Supletorio por cuanto el que tiene título supletorio lo ampara además la Institución de la prescripción y cualquier pretensión debe discutirse en la vía Ordinaria, ya que al demandado puede al contestar la demanda contrademandar la nulidad de la primera inscripción.

18. Que merece un estudio especial la Jurisprudencia que sentó la Corte de Constitucionalidad al declarar con LUGAR UN RECURSO DE AMPARO Y DECRETAR LA NULIDAD DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES por cuanto la documentación que sirvió de base a la misma adolece de Nulidad Absoluta.
19. A efecto de que los Estudiantes y futuros profesionales del Derecho obtengan una preparación jurídica sólida, se hace imperativo que las Facultades de Derecho de las distintas Universidades, implanten al menos dos cursos, uno sobre el análisis de la Jurisprudencia de los fallos y doctrinas emitidas por la Corte Suprema de Justicia (TANTO DE LA CAMARA PENAL COMO DE LA CIVIL) como los de la CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD.

BIBLIOGRAFIA

OBRAS GENERALES

1. Aguirre Godoy, Mario DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Universitaria, Guatemala, C.A., 1973.
2. Camusso, Jorge..... NULIDADES PROCESALES, Editorial EDIAR, Sociedad Anònima Editora, Comercial, Industrial y Financiera, Buenos Aires, 1976.
3. Carnuletto, Francesco..... DERECHO PROCESAL CIVIL Y PENAL, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1971.
4. Couture, Eduardo J..... FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL. Ediciones de Palma, Buenos Aires, 1972.
5. De La Plaza, Manuel..... DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid. Tercera Edición, 1951.
6. Devis Echandia, Hernando..... COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, Editorial ABC, Bogotá, Colombia, 1976.
7. Devis Echandia, Hernando..... TEORIA GENERAL DE LA PRUEBA JUDICIAL, Tercera Edición, Vistor P. de Zavalla, Editor Albertu 835-Buenos Aires, 1973.
8. Díez Picazo, Luis..... ESTUDIOS SOBRE LA JURISPRUDENCIA CIVIL, Editorial Tecnos, Madrid, 1973.
9. Jesús Saez Jiménez..... COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL Y PENAL. Epifanio López Dudas y Certezas del Derecho, Libros jurídicos Fernández de Gamboa Santillana.

10. Nájera Farfán, Mario Efraín..... DERECHO PROCESAL CIVIL
PRACTICO (EL JUICIO
ORDINARIO), Serviprensa
Centroamericana, 1981.
11. Rojas Villegas, Rafael..... Antigua Librería Robredo,
Esg. GUATEMALA Y
ARGENTINA, MEXICO. 1954.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS JURIDICAS

1. Cabanellas, Guillermo..... DICCIONARIO ENCICLOPEDICO
DE DERECHO USUAL.
Editorial Heliasta, 1981.
2. D. Ignacio de Casso Y Romero..... DICCIONARIO DE DERECHO
PRIVADO, EDITORIAL LABOR,
S.A. Barcelona Madrid-
Buenos Aires-Rio de
Janeiro, México-
Montevideo.
3. Osorio, Manuel..... DICCIONARIO DE CIENCIAS
JURIDICAS POLITICAS Y
SOCIALES. Editorial
Heliasta, Buenos Aires.
1981.
4. Seix, Francisco..... NUEVA ENCICLOPEDIA
JURIDICA, Tomo XIV,
BARCELONA EDITORIAL
FRANCISCO SEIX, S.A.,
1971.
5. Pallares, Eduardo..... DICCIONARIO DE DERECHO
PROCESAL CIVIL, 8a.
Edición, Editorial
Porrúa, S.A., 1975.

TESIS

1. Cuyón Medina, Guillermo Eugenio..... "ANÁLISIS DOCTRINAL Y JURÍDICO DEL JUSTO TÍTULO". Universidad de San Carlos de Guatemala, GUATEMALA, JUNIO de 1987.

2. Echeverría Orellana de Ruiz,..... ENFOQUE SOCIO-JURÍDICO DEL JUSTO TÍTULO EN LA POSESIÓN DE UN BIEN INMUEBLE. Universidad de San Carlos de Guatemala, GUATEMALA, OCTUBRE DE 1989.
Gloria Esperanza.

3. Enriquez Sierra, Emilio..... LA SUCESIÓN HEREDITARIA COMO UNO DE LOS MEDIOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD. Universidad de San Carlos de Guatemala, GUATEMALA, OCTUBRE DE 1991.

4. Mazín Cáceres, Héctor Manuel..... LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE GUATEMALA -doctrina- regulación legal y ejemplos de casos de la práctica registral guatemalteca. UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 1989.

5. Reyes López, Nery Fernando..... "LA NULIDAD DE OFICIO EN LOS PROCEDIMIENTOS DEL PROCESO CIVIL GUATEMALTECO". Universidad de San Carlos de Guatemala, GUATEMALA, JULIO DE 1990.

6. Vega Morales, Viviana Nineth..... EFECTOS JURÍDICOS DE LA NULIDAD INSTRUMENTAL, NEGOCIAL Y REGISTRAL. Universidad de San Carlos de Guatemala, GUATEMALA, JUNIO DE 1992.

OTRAS FUENTES

- Aquirre Godoy, Mario..... "REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA", Tomo II, EDITORIAL UNIVERSITARIA, GUATEMALA, CENTROAMERICA. Sentencia de Casación de fecha 21 de Marzo de 1961.
- Aquirre Godoy, Mario..... "REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA", Tomo II, EDITORIAL UNIVERSITARIA, GUATEMALA, CENTROAMERICA. Sentencia de Casación de fecha 9 de marzo de 1964.
1. GACETA DE LOS TRIBUNALES (PRIMER SEMESTRE 1969. PUBLICACION DEL ORGANISMO JUDICIAL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA. Sentencia de Casación de fecha 27 de mayo de 1969. Página de la 53 a la 61.
 2. GACETA DE LOS TRIBUNALES. PUBLICACION DEL ORGANISMO JUDICIAL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA (SEGUNDO SEMESTRE DE 1974). Sentencia de Casación de fecha dos (2) de julio de 1974. Página de la 114 a la 122.
 3. GACETA DE LOS TRIBUNALES PUBLICACION DEL ORGANISMO JUDICIAL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA. (SEGUNDO SEMESTRE 1980). Sentencia de Casación de fecha cuatro (4) de Diciembre de 1980.
 4. GACETA DE LOS TRIBUNALES. PUBLICACION DEL ORGANISMO JUDICIAL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA (SEGUNDO SEMESTRE DE JULIO A DICIEMBRE DE 1992). Sentencia de Casación de fecha diez (10) de julio de mil novecientos noventa y dos (1992), Páginas de la número tres a la seis.
 5. GACETA DE LOS TRIBUNALES PUBLICACION DEL ORGANISMO JUDICIAL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA (SEGUNDO SEMESTRE DE, 1992 DE JULIO A DICIEMBRE). Sentencia de Casación de fecha veinte y nueve (29) de Septiembre de mil novecientos noventa y dos (1992). Página 6, 7, 8, 9 y 10.
 6. REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL 1986-1991. DOCTRINAS Y PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES, GUATEMALA, CENTRO AMERICA 1992.
 7. REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL. DOCTRINAS Y PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES. Anuario 14 de abril 1992, 13 de abril 1993. GUATEMALA, CENTRO AMERICA 1994.

8. REPERTORIO DE JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL. DOCTRINAS Y PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES. Anuario 14 de abril 1993-13 de abril 1994. GUATEMALA, CENTRO AMERICA 1995.

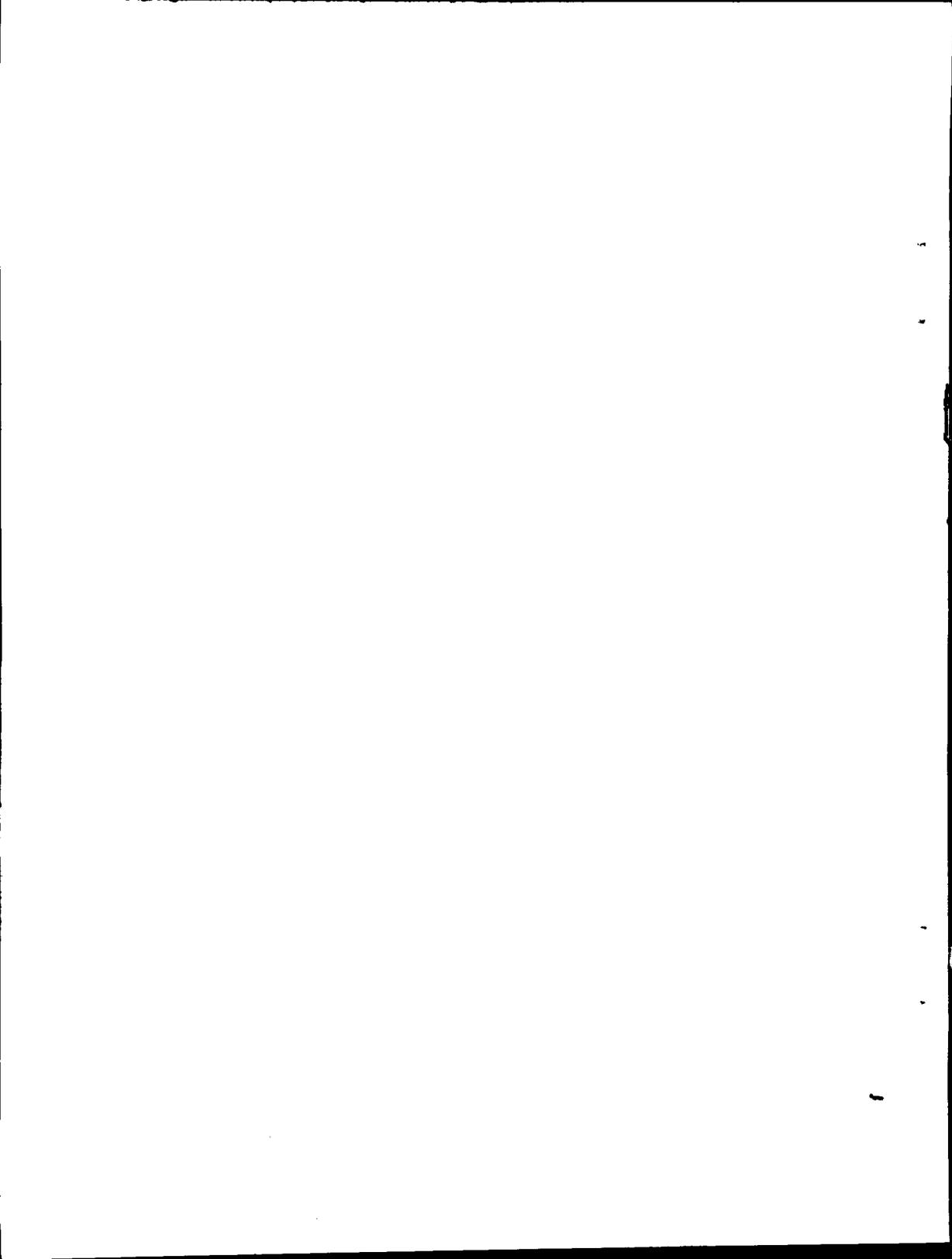
LEYES

1. CONSTITUCION POLITICA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA. 1985.
2. LEY DE AMPARO, EXHIBICION PERSONAL y de CONSTITUCIONALIDAD. (DECRETO NUMERO 1-86 DE LA ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE).
3. LEY DEL ORGANISMO JUDICIAL (DECRETO 2-89 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA).
4. CODIGO CIVIL (DECRETO LEY No. 106).
5. CODIGO CIVIL (DECRETO NUMERO 1932 DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA).
6. CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL (DECRETO LEY No. 107).
7. CODIGO DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y MERCANTIL (DECRETO 2009 DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA).
8. CODIGO PENAL (DECRETO NUMERO 17-73, DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA).

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

APENDICE





El infrascrito Secretario de la Corte Suprema de Justicia, CERTIFICA: que para el efecto ha tenido a la vista el escrito que con su proveído literalmente dice: "Señor Presidente del Organismo Judicial:-- Marco Tulio

REGISTRO

Nº 78203

QUINQUENIO de 1968 a 1992

Sagastume Lemus, de 60 años de edad, soltero por viudez, procurador, guatemalteco de origen, residente en la ciudad de Chiquimula y vecino del municipio del mismo nombre, de tránsito en esta ciudad, señalando para recibir notificaciones la Oficina No. 209, del edificio "Briz", 6a. avenida Norte, No. 14-33, zona 1, atentamente pide: Que se les dé el pase legal a los dos documentos auténticos que acompaño, consistentes en certificación del acta de defunción de Quirino Trigueros y del acta de nacimiento de Carlos Trigueros, extendidos ambos en Metapán de la República de El Salvador, los cuales están autenticados en la forma legal correspondiente. --Acompaño copia. -- Leyes: Artos. 40, Inc. 10 f) l. C. de l. l. 68-108-294 del C. C. y M. -- Guatemala, la. 7 de diciembre de 1968. -- (f) M. T. Sagastume L. -- En su auxilio: Lic. (f) Arturo Santos Delgado. -- Hay un sello de Abogado y Notario. -- Presidencia del Organismo Judicial: Guatemala, diez de Diciembre de mil novecientos sesenta. -- Dése el pase legal que se pide a los adjuntos documentos consistentes en lo. Certificación de la Partida de Defunción de QUIRINO TRIGUEROS, extendida por el Jefe del Registro Civil de Metapán, República de El Salvador, con fecha veinticuatro de octubre del año en curso; y 2o. Certificación de la partida de nacimiento de la se-

MINISTERIO DE HACIENDA Y COLECCIÓN FONDA



26 hora CARLOS TRIGUEROS, extendida por el Jefe del Registro Ci-
 27 vil de Metapán, República de El Salvador, con fecha veinticu-
 28 atro de octubre del año en curso.-Extiéndanse las certificacio-
 29 nes Notariales correspondientes, Artículo 4o. de la Ley Cons-
 30 titutiva del Organismo Judicial.- (f) Aguilar Fuentes.----- (f)
 31 M. Alvarez Lopez, M-----

32 Y en cumplimiento de lo mandado extendiendo la presente certifi-
 33 cación Notarial, debidamente confrontada con su original, en
 34 una hoja útil, en Guatemala, a los catorce días del mes de Di-
 35 ciembre de mil novecientos sesenta; haciendo constar que el do-
 36 cumento (2o.) en referencia, quedó copiado con las formalida-
 37 des de Ley, en el Protocolo del Organismo Judicial, bajo el nú-
 38 mero novecientos cuarenta y seis (946)--HONORARIOS:- TRES QUE-
 39 ZALES (0,3.00) INCLUIVO PAPEL SELLADO Y AUTORIZACION,-

40 *[Handwritten signature]*
 41





CUARENTA CENTAVOS



T.R. 159926

1 CARLOS ALBERTO VEGA, JEFE DEL REGISTRO CIVIL DE ESTA CIUDAD. -

2 CERTIFICA: que a la página 73 del libro de partidas de nacimientos
3 de la Alcaldia Municipal, de esta ciudad llevó durante el año de-
4 1892 se encuentra la que literalmente dice:

5 Noviembre 6 de 1892-P.No-451-CARLOS TRIGUEROS, hembra, hija ilegítima
6 de Dámasa Trigueros de este domicilio, nació el cuatro del presente
7 mes, -ANGEL Y VALENTE-ANTE M.-JOSE LEIVA-SRIO-RUBRICADA S.-Al margen
8 se encuentra la razón que dice: Conste que por sentencia ejecutoria

9 da a las catorce horas del veinoicinco de Marzo último por el Juez
10 de Primera Instancia de este Distrito, se declara que la señora Car-
11 los Trigueros que expresa la presente partida es hija natural de
12 don Cipriano Trigueros y tiene los derechos y privilegios que la ley
13 le concede. Alcaldia Municipal, Metapán, a tres de Abril de mil novecien-
14 tos cuarenta y seis -BENJ. SANDOVAL L.-JUAN B. FLORES-SRIO-RUBRICADAS.-

15 ES CONFORME con su original, con el cual se confrontó y para efectos
16 de ley, expide la presente, en el Registro Civil de la Alcaldia Muni-
17 cipal, Metapán, a veinticuatro de Octubre de mil novecientos sesenta.
18 Enmendado de esta ciudad -1892- Quilico-veinticuatro- Vale.

19 *Carlos Alberto Vega*
20 Carlos Alberto Vega,
21 Jefe del Registro Civil.

22 Copiada y confrontada por
23 Oscar Armando Solito,
24 Auxiliar del Registro Civil.

25

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21 JOSE LUIS CALDERON SANDOVAL, Alcalde Municipal de esta ciudad y Jefe
22 del Distrito, Certifico que la firma que se lee C.A. Vega que apare-
23 ce al pie de la certificación de la partida de Carlos Trigueros-
24 extendida por el Jefe del Registro Civil de esta misma ciudad, en-
25 una foia de papel sellado del valor de cuarenta centavos, número -



CUARENTA CENTAVOS



T.R. 277144

Handwritten initials

159107 Tomada Razón número 159926, emisión del corriente año, es auténtica por haber sido puesta de puño y letra por don Carlos Alberto Vega, en carácter dicho, en la Oficina del Registro Civil de esta Alcaldía Municipal. Yo el infrascrito Alcalde, doy fé de que el expresado señor Vega es la persona nombrada por la Municipalidad de esta ciudad, para el desempeño de las funciones de Jefe del Registro Civil. Alcaldía Municipal, Metapán, a las quince horas del día veinticuatro de Octubre de mil novecientos sesenta. ~~Enmendado~~ ~~sido~~ ~~Alcalde~~ ~~es~~ ~~Val~~ le - - - - -



J. Luis Cordero Sandoval
 J. Luis Cordero Sandoval,
 Alcalde Municipal.



Enrique O. Duarte
 Enrique Octavio Duarte,
 Secretario Municipal.



El infrascrito Gobernador Político Departamental, CERTIFICA; que las firmas que autentican la del Jefe del Registro Civil de la alcaldía Municipal de Metapán, puesta al pie de la certificación de la Partida de Nacimiento de la señora Carlos Triugeros, que dicen: "J. Luis C. Sandoval" y "Enrique O. Duarte", son



1 auténticas y corresponden al Alcalde y Secretario Municipal de esta
2 ciudad, señores don José Luis Calderón Sandoval y don Enrique Octa-
3 vio Duarte, respectivamente, que funcionan en la fecha actual.

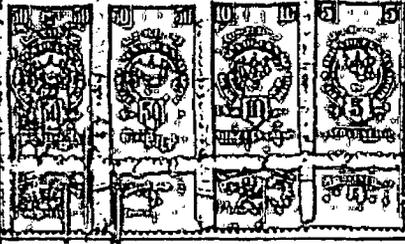
4 GOBERNACION POLITICA DEPARTAMENTAL: Santa Ana, a las diez ho-
5 ras y cuarenta minutos del día veinticinco de octubre de mil nove-
6 cientos sesenta.-



7
8 Tomás Mariano Cáceres,
9 Gobernador.-



10 Daniel Velasco,
11 Secretario.-



12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25 *El Jm*



T.R. 277140

1. transcrito, Subsecretario del Interior,

2. **HACE CONSTAR** que las firmas que dicen; "T. M. Cáceres" y "Daniel

3. Velasco", son auténticas y las firmas que usan el doctor Tomás Mariano Cáceres

4. y don Daniel Velasco, en concepto de Gobernador Político y Secretario de

5. la Gobernación, respectivamente, del Departamento de Santa Ana. Dichas fir-

6. mas autentican las de los señores Alcalde y Secretario Municipales de la ciu-

7. dad de Metapán, quienes, a su vez, hacen lo propio con la del Jefe del Regis-

8. tro Civil respectivo, firmas que respaldan la certificación de la partida de

9. nacimiento de CARLOS TRIGUEROS, hombre, extendida en la hoja de papel sell-

10. do número ciento cincuenta y nueve mil ciento siete, del valor de cuarenta -

11. centavos de colón y de la emisión del año de mil novecientos sesenta, razón

12. de por la Corte de Cuentas de la República con el número ciento cincuenta y

13. nueve mil novecientos veintidós.

14. **MINISTERIO DEL INTERIOR**, San Salvador, veinticinco de octubre de

15. mil novecientos sesenta.

16. No. 646.-



1 El infrascrito Guillermo
 2 de Relaciones Exteriores, CERTIFICA que la firma que
 3 antecede es auténtica y la misma que usa el señor G.
 4 Barrios y Cordero,
 5 Anterior
 6 OFICIO NACIONAL: San Salvador, a l. e. quince
 7 días del mes de Noviembre
 8 de mil novecientos veinte
 9 NOTAR El Ministerio de Relaciones Exteriores no asume
 10 ninguna responsabilidad por el contenido de este documento.
 11 Barrios
 12 RABON GONZALEZ MONTALVO
 13 JEF. DEL DEPARTAMENTO DE REGIMEN INTERIOR
 14 Y OFICIAL MAYOR DEL MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES



15 Guillermo
 16 de la Embajada de Guatemala en El Salvador, Encargado de los Asuntos
 17 Consulares, CERTIFICO que la firma que antecede y dice Rabon
 18 Gonzalez Montalvo quien ejerce el cargo de
 19 Jefe del Departamento de Regimen Interior
 20 del Ministerio de Relaciones Exteriores, no asume
 21 ninguna responsabilidad
 22 alguna por el contenido de este documento, en la ciudad de San Salvador, El
 23 Salvador, Centroamericano, a los quince días del mes de
 24 Noviembre de mil novecientos veinte
 25 Rabon Gonzalez

DERECHOS Q. SATIRO



EL DIRECTOR DE REGIMEN INTERIOR
 Y OFICIAL MAYOR DEL MINISTERIO
 DE RELACIONES EXTERIORES

Certifica que es auténtica la firma del señor Serman Fincal S.
 _____, quien a la fecha de
 _____, ponencia de su familia, a cargo de Secretario Encarga-
 do de Asuntos Consulares de Guatemala en El Salva-
 dor.
 Se hace constar que el Ministerio de Relaciones Exteriores no asume responsabilidad





NO. 690889



REGISTRO

Nº 690889

QUINQUENIO

1983 a 1987

MINISTERIO DE
FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.

El Infrascrito Secretario del Juzgado de Paz del Municipio de Concepción las Minas, del Departamento de Chiquimula, certifica: que para el efecto, tiene a la vista el Libro de Actas No. 16 Varias, en donde a folio 4º, se encuentra que copiada dice: "ACTA NUMERO TREINTA Y CINCO.- En la población de Concepción las Minas, del Departamento de Chiquimula, a dos de octubre de mil novecientos ochenta y cinco, siendo las nueve horas, reunidos en el local que ocupa el Juzgado de Paz de este municipio, el titular del mismo, don Juan Martínez Cruz, el señor Segundo Vásquez Trigueros, y Secretario respectivo, con el objeto de hacer constar lo siguiente: PRIMERO: el señor Segundo Vásquez Trigueros, bajo juramento de ley, por sus generales dice llamarse como queda escrito, de ochentiseis años de edad, soltero, labrador, sin instrucción, originario del cantón Socorro, vecino y residente del cantón La Cabaña, ambos lugares de este municipio, con cédula de vecindad 9 veinte de orden y registro trecientos setenta y cinco, extendida en la municipalidad de la localidad. Al ser oído, manifiesta que comparece en forma voluntaria y personalmente para dejar constancia de lo siguiente: que el documento de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos setenta y tres, suscrito en la aldea Ermita, de esta jurisdicción que en este acto tiene a la vista, lo reconoce en sus conceptos, por el ser el mismo que con aquella misma fecha otorgó al señor Humberto Antonio Lomás, por la venta que

le hiciera en él, de un terreno compuesto más o menos de se-
 senta manzanas, abiendo en dicho cantón La Cañada, siendo el
 precio de doscientos quetzales, que en su oportunidad recibió
 de su citado comprador, y que las colindancias de la finca in-
 dicada, obran en el mismo documento. SEGUNDO: no habiendo más
 que hacer constar en la presente acta, se dá por terminada en
 el mismo lugar y fecha citados al principio, y siendo las nue-
 ve horas treinta y cinco minutos, previa lectura de firma por
 el suscrito Juez, y Secretario, no así por el compareciente, -
 por ignorar firmar, en constancia deja la huella digital del
 dedo pulgar de su mano derecha, acordándose compulsar copia -
 certificada a costa de quién corresponde. Doy fé. (fs.) J.M.-
 G.- Se encuentra una impresión digital. Francisco Julián". -

Extiende en Concepción las Minas, Chiquimula, a nueve de
 octubre de mil novecientos ochenta y cinco. Haciendo constar
 que no hay notificación ni recurso pendiente.



Juan Martínez Cruz
 Juez

J. Jiménez
 Secretario





Señor Juez de Paz,

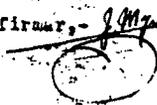
Estanislao Torres Rutilos, de 71 años de edad, soltero, agricultor, guatemalteco de origen, residente en el cantón Aguilatá y vecino de este municipio, se dirige para recibir notificaciones la Secretaría de ese Tribunal, atentamente a Ud. pido:

Que se emplaze a la señora Carlota Trigueros Trigueros, para que personalmente comparezca a reconocer judicialmente el documento privado que adjunto, que se otorgara en la ciudad de Chimalmá por la compraventa de una finca rústica, en la suma de trescientos quetzales, citándola bajo el apercibimiento legal para el caso de que dejare de comparecer sin justa justificación. Asimismo pido que en su oportunidad se me entregue copia certificada del acta del reconocimiento y del documento respectivo. La referida señora Trigueros Trigueros reside en el cantón San Antonio de este municipio a donde puede ser citada.

Atentamente copias,

Leyes: Artos. 89-106-296-297-299-300-301-360 del Código. 69-104 y 105 L. G. del G. J.

Comerciana, 13 de enero de 1961. Por el presentado,
que dice no saber firmar, - *J. M. Guzmán*





NO. M. 945538



El Registrador Civil de Concepción las Minas; c e r t i f i c a a folios 253 y 254 partida 252 del Libro No. 21 de nacimientos, consta que: Alejandro Trigueros Morales, nació en la Caña de, de este municipio, el día veintinueve de febrero de mil nove -

cientos treinta y dos, a las veintiuna horas, hijo de Sr. Rodrigo Trigueros y de Francisca Morales; firmaron la partida, Sergio Duarte, Vicente Heredia, Prudencia Beza, así como el Registrador Civil Maximino Ramos. -

REGISTRO

Nº 420288

QUINQUENIO de 1983 a 1987

HABILITADA AL VALOR DE VEINTICINCO CENTAVOS DE QUETZAL Q.0.25

Artículo 58 Decreto Ley 96-84 de 13 de Sept. de 1984



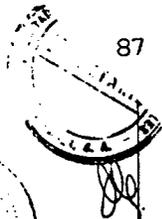
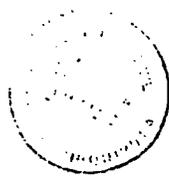
Al margen se lee: Alejandro Trigueros... - - - - -
Ertiendo en Concepción las Minas, a siete de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro. Hnos. Q.0.25 - rto. 26 Dto. leg. 20-75.Tdo. Tri-

Francisco Cheguila Julián
Francisco Cheguila Julián
Registrador Civil

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.



1 LA INFRASCRITA REGISTRADORA CIVIL DEL MUNICIPIO DE CONCEPCION LAS MINAS,

2 DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA.-----

3 CERTIFICA; que para el efecto tuvo a la vista el Libro de nacimientos No.26

4 en el Folio No. 90, se encuentra la partida No. 165, que copiada en lo con-

5 ducente dice que: Tomás Trigueros Morales; Nació en Cantón Cañada de este

6 Municipio, el día Dieciocho de Septiembre de mil novecientos Treinta y cua-

7 tro (18 de Septiembre de 1,934), a las Cuatro horas.- Siendo hijo de: Ro-

8 drigo Trigueros y de: Francisca Morales.- Firmaron la partida correspondien-

9 te (s) Constantino Duarte (f) ilegible.- Guercindo Duarte y el Registro-

10 dor Civil (f) ilegible.- Sin ANOTACIONES.-----

11 Y, para los usos legales que le convengan, extiende, sello y firma la pre-

12 sente en Concepción las Minas, a Ocho de Julio de mil novecientos noventa

13 y cuatro. Horas. Toda Ley.-----

14

15

16 Profa. Arizela Soto Barillas.-----

17 Registradora Civil.-----

18 Delmy S. Ramos Alarcón.-

19 Of. 1o. de Sec.-

20

21

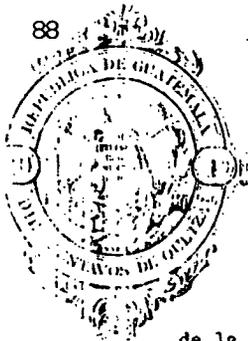
22

23

24

25

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central



Nº L 8181648

En la ciudad de Chiquimula, a los veintiocho días del mes de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro, siendo las catorce horas, en mi oficina profesional, situada en la sexta avenida cinco guión cincuenta y nueve

de la zona uno de ésta ciudad, y en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo cuatrocientos noventa y cuatro (494), del

REGISTRO

Nº 302570

QUINQUENIO
de 1983 a 1987

Código Procesal Civil y Mercantil, Yo, NAPOLEON HUMBERTO VILLELA JAVIER, el Infrascrito Notario, POR MI Y ANTE MI; procedo a hacer DECLARACION DE HEREDEROS, en el DOBLE PROCESO SUCESORIO

INTESTADO EXTRA-JUDICIAL, de Rodrigo y Quirino, ambos de apellidos TRIGUEROS MAYORGA, por lo que procedo de la manera siguiente: Consta en el expediente: (A) La Certificación de nacimiento del causante Rodrigo Trigueros Mayorga, extendida por el registrador civil del municipio de Concepción Las Minas de éste departamento, el día veintiocho de Junio de mil novecientos ochenta y tres, y con la cual se prueba su nacimiento,

(B) Certificación de defunción del causante Rodrigo Trigueros Mayorga, extendida por el registrador civil del municipio de Concepción Las Minas, de éste departamento, de fecha veintiocho de Junio de mil novecientos ochenta y tres, documento con el cual se comprueba fehacientemente la defunción de dicho señor, (C) Certificación de la fé de bautismo del señor Quirino Trigueros Mayorga, extendida por el encargado del archivo parroquial, del municipio de Quezaltepeque, de éste departamento

de fecha ocho de Septiembre de mil novecientos ochenta y tres,

MINISTERIO DE
FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A

documento en el cual consta que dicho señor fué bautizado el día seis de Mayo de mil ochocientos sesentidos, (D) Certificación de defunción de el señor Quirino Trigueros Mayorga, extendida por el Jefe del Registro Civil de la ciudad de Metapán, del departamento de Santa Ana, de la República de El Salvador, de fecha catorce de Septiembre de mil novecientos ochenta y uno, documento en cual tiene el pase de ley autorizado por el Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Guatemala, y en el cual consta que dicho señor falleció en el cantón El Brujo, el día veintiocho de Noviembre de mil novecientos cuarenta y cinco, (E) Certificación de la partida de nacimiento de la requirente AMADA TRIGUEROS MORALES, extendida por el registrador civil del municipio de Concepción Las Minas, de éste departamento, el día veintiocho de Junio de mil novecientos ochenta y tres, en la cual se prueba que es hija de: Rodrigo Trigueros Mayorga y de Francisca Morales, (F), INFORMES: Tanto del Registro General de la Propiedad, con sede en la ciudad capital de Guatemala de fecha diecinueve de Octubre de mil novecientos ochenta y tres, y del Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, de fecha quince de Noviembre de mil novecientos ochenta y tres, informes en los cuales rezan que: Rodrigo y Quirino, ambos de apellidos TRIGUEROS MAYORGA, no otorgaron testamento o donación alguna, por causa de muerte, (G) Las publicaciones de LOS EDICTOS, en el Diario Oficial de Centro América, números treintisiete (37), cuarenti-



Nº L 7399268



dos (42) y cuarentitres (43) respectivamente, de fechas veinticinco (25) de Octubre, dos y ocho (2 y 8) de Noviembre, todos del año mil novecientos ochenta y tres (1,983), no habiéndose presentado oposición alguna,

(H) El acta notarial de la Junta de Herederos, autorizada en ésta ciudad el día diecisiete de Noviembre de mil novecientos ochenta y tres, por el Infrascrito Notario, donde consta que la señora: AMADA TRIGUEROS MORALES, aceptó la herencia y administración de los bienes de su señor padre don: Rodrigo Trigueros Mayorga y de su tío Quirino Trigueros Mayorga, (I), Informe del señor Agente Auxiliar del Ministerio Público, de ésta ciudad, de fecha veinte de Junio de mil novecientos ochenta y cuatro, en el cual emitió opinión favorable, en el sentido de que se dictase el auto declarando heredera ab-intestado a la señora: AMADA TRIGUEROS MORALES, sin perjuicio de tercero ó de igual ó mejor derecho. Por lo que el Infrascrito Notario, con fundamento en los documentos aportados para el efecto y mencionados anteriormente, leyes citadas, y lo preceptuado en el artículo un mil setenta y ocho (1078), del Código Civil, procedo a declarar: A) Que los señores: Rodrigo y Quirino, ambos de apellidos Trigueros Mayorga, fallecieron según los datos mencionados anteriormente y documentos que obran en autos sin haber otorgado testamento o donación por causa de muerte, B) que el heredero ó los herederos, de los causantes, es únicamente la señora AMADA TRIGUEROS MORALES, sin perjuicio de

REGISTRO

Nº 498011

QUINQUENIO
de 1983 a 1987

MINISTERIO DE
FINANZAS PUBLICAS



GUATEMALA, C. A.

tercero de igual o mejor derecho. No habiendo más que hacer --
constar se concluye la presente acta en el mismo lugar y fecha,
al principio indicado, cuarenticinco minutos despues de su ini-
cio, la que previa lectura de la misma, la acepto, y firmo. --

Doy fé.-

[Handwritten signature]
Napoleón Humberto Villela Javier
ABOGADO Y NOTARIO

POR MI Y ANTE MI:

NAPOLEON HUMBERTO VILLELA JAVIER.
ABOGADO Y NOTARIO.
Colegiado No. 2659.-



UNA DE DOCE

MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO



Nº: 412-93, DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES

DEPARTAMENTO DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES. Guatemala, veintidos de

abril de mil novecientos noventa y tres.

Con fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos noventa y tres se presento el Notario MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO, manifestando que:

QUIRINO TRIGUEROS ó QUIRINO TRIGUEROS MAYORCA.

Falleció INTESTADO, en la Ciudad de El Salvador el día veintiocho de noviembre de mil novecientos cuarenta y cinco. Radicada la sucesión EXTRAJUDICIAL

ante los oficios del Notario MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO, de conformidad con la resolución de fecha dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y dos, suscrita para el efecto, cumplidos los requisitos de ley, según dictámen del Ministerio Público emitido con fecha doce de marzo de mil no-

cientos noventa y tres y AUTO-resolutorio dictado por el referido Notario con fecha trece de marzo de mil novecientos noventa y tres, por medio del

cual declaró como heredera AB-INTESTATO del causante a su BOBRIFA: AMADA TRIGUEROS MORALES. El haber hereditario de la presente sucesión consiste en

el valor de los bienes que en el activo se detallan, consignados en el inventario que, en esta Ciudad con fecha cinco de diciembre de mil novecientos no-

venta y dos autorizó el mismo Notario, procediéndose a formular la siguiente liquidación fiscal:

ACTIVO:
MATRICULA FISCAL NO.4419 DE CHIQUIMULA:

Inmueble Reg.3374/178/38 de Chiquimula, declarado en: Q. 9,025.13

Inmueble Sin Registro con área de 1,353,170.00MTS². Q.13,537.70

Inmueble Sin Registro con área de 111,798.00 MTS². Q. 2,034.96

V A N: Q. 24,597.79

MA. TERESA J. DE SAUCHE
PRIMERA HOJA

PRIMERA HOJA

[Signature]
Abogado y Notario

Vertical stamps and administrative markings on the left margin, including a circular stamp and various rectangular stamps with text like 'RECEIVED' and 'NOTARY'.

27	V I E N E N: -----	Q.24,597.79
28	Inmueble Sin Registro con un área de 1,128.141.00MTS2. ---	Q.15,439.90
29	TOTAL DEL ACTIVO: -----	Q.40,037.69
30	P A S I V O:	
31	Honorarios por fraccionamiento de inventario o/inventario. ---	Q. 400.00
32	Honorarios por Dirección o/inventario. ---	Q. 1,700.00
33	Honorarios por Diligencias Administrativas o/arancel. ---	Q. 1,700.00
34	TOTAL DEL PASIVO: -----	Q. 3,800.00
35	L I Q U I D A C I O N:	
36	TOTAL DEL ACTIVO. ---	Q.40,037.69
37	TOTAL DEL PASIVO. ---	Q. 3,800.00
38	CAPITAL LIQUIDO. ---	Q.36,237.69
39	I M P U E S T O:	
40	DECRETO 431 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA	
41	ARTO.70 AMADA TRIGUEROS MORALES(SOBRINA) 5% SOBRE ---	
42	Q.36,237.69: -----	Q. 1,811.88
43	ARTO.37: MULTA 100% SOBRE EL IMPUESTO. ---	Q. 1,811.88
44	ARTO.37: RECARGOS, INTERESES 1% MENSUAL SOBRE Q.1,811.88 DU-	
45	RANTE 561 MESES DEL 28/08/46 AL 28/05/93 A RAZON DE Q.18.12 CA-	
46	DA MES: -----	Q.10,165.32
47	ARTO.76: MULTA 100% SOBRE EL IMPUESTO. ---	Q. 1,811.88
48	ARTO.76: RECARGOS, INTERESES 1% MENSUAL SOBRE Q.1,811.88 DU-	
49	RANTE 534 MESES DEL 28/11/48 AL 28/05/93 A RAZON DE Q.18.12 CA-	
50	DA MES: -----	Q. 9,676.08
51	TOTAL A PAGAR POR IMPUESTO, MULTAS Y RECARGOS: ---	Q.25,277.04
52	Atentamente, remítanse las presentes diligencias a la Contraloría General de	

94 JIARDI

DOS DE DOCE.

MANO AMERICANA MARQUIN USUMI
ABOGADO Y NOTARIO



1 Cuentas para los efectos de la revisión respectiva, de conformidad
2 artículo 5o. del Decreto Presidencial 366. Notifíquese al Ministerio Público,
3 heredera y extiéndase la Certificación que corresponde de conformidad con el -
4 artículo 496 del Decreto ley, 107; 176 y 177 del Congreso de la República.-

LIQUIDO.
H.N.R.-
S-633-92.-

5 (55 Folios)



CONTABILORIA GENERAL DE CUENTAS

RECIBIDO
23-ABR-1969

HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES

11 SEGUNDA HOJA.

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

22
23
24
25
26

[Handwritten signature]
Lic. Julio Alberto Rodríguez Lara
Abogado y Notario



MA. TERESA J. DE SILVA
1969



CONTRALORIA GENERAL DE CUENTAS
GUATEMALA, C. A.

TRES DE DOCE. DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
AVALUO DE BIENES INMUEBLES

RECIBIDA
7 MAYO 1993
No. 5428
95
HERENCIAS LEGADAS Y DONACIONES
GUATEMALA, C. A.
MANU AMILCAR MARQUIN OSUMIR
ABOGADO Y NOTARIO

AL CONTESTAR REFERASE

---TRALORIA GENERAL DE CUENTAS: Guatemala, veintiocho
abril de mil novecientos noventa y tres.

ASUNTO:

LIQUIDACION FISCAL DE LA SUCESION INTESTADA
EXTRAJUDICIAL DEL SEÑOR QUIRINO TRIGUEROS O QUIRINO
TRIGUEROS MAYORCA. HEREDERA: SU SOBRINA SEÑORA
AMADA TRIGUEROS MORALES.

-DIRECCION DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES-

SECRETARIA
CONTRALORIA
II
GUATEMALA, C. A.

SECRETARIA
LURTE DE FIGUEROA

Con sus respectivos antecedentes, se tiene a la vista para resolver la LIQUIDACION FISCAL No. 412-93, de fecha veintidos de abril de mil novecientos noventa y tres.

CONSIDERANDO: Que practicado el examen a que se refieren los artículos 28 y 41 del Decreto 431 del Congreso de la República, reformados por los artículos 3o. y 6o. del Decreto 366 del Presidente de la República, el Contralor de Cuentas ROMEO MEJIA ORDOÑEZ designado para el efecto, comprobó que la aludida liquidación fiscal, se ajusta a las disposiciones legales que rigen la materia.

POR TANTO: Esta Contraloría, en vista de lo considerado, ley citada y con base en lo que determinan los artículos 12, inciso 14, del Decreto 1126, 45 y 47 del Decreto 431, ambos del Congreso de la República, al resolver, APRUEBA la liquidación fiscal en referencia, la que con las salvedades de ley, causará

Impuesto Hereditario por la cantidad de UN MIL OCHOCIENTOS ONCE QUETZALES CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS (Q.1,811.88), Multas por TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRES QUETZALES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS (Q.3,623.76) y Recargos por DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN QUETZALES CON CUARENTA CENTAVOS (Q.19,841.40), con un total de VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE QUETZALES CON CUATRO CENTAVOS (Q.25,277.04), conforme disposiciones legales citadas en la misma.

Y, para la notificación preceptuada en el artículo 42 del Decreto 431, reformado por el artículo 7o. del Decreto 366, ambos ya citados y demás efectos legales del caso, manda devolver este expediente a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.

Consta de cincuenta y seis folios, incluyendo la presente.

10111.

SECRETARIA
CONTRALORIA
II
GUATEMALA, C. A.

ROMEO MEJIA ORDOÑEZ LIMA
Secretario Auxiliar de la
Contraloría General de Cuentas
Av. Simeón Cañas 5-38, Zona 2. Tels.: 534369 514675 518889 518894

SECRETARIA GENERAL DE CUENTAS
SUB SECRETARIA
DEFATURA
GUATEMALA, C. A.

TERCERA HOJA.
J.C. OBOLIO ROMERO VILLATORO
SUB-CONTRALOR GENERAL DE CUENTAS
Abogado y Notario

Abogado y Notario

SECRETARIA DE SALUD

SECRETARIA DE SALUD DE JUAN MIGUEL ANTONIO
 en la ciudad de Guatemala, siendo las DEZ horas con
CERO minutos del día ONCE de MAYO
 de mil novecientos NOVENTA Y TRES en 12 CALLE 11-43 C I
 NOTIFICADO EN EL MINISTERIO PUBLICO
 el expediente LF # 412-93 Y CES 5428
 por escrito de MAGDA MCCENO
SECRETARIA
 informada SI. FLEMO DUY FE.
 Notificador (D) Mmmoreuo

DICABI FORMA NOT.
 NOT. No. 11-V-93
 CL. NOT. 6
CANG



en la ciudad de Guatemala, siendo las DEZ horas con
VEINTE minutos del día DECEMBRE de MAYO 2 NIVEL.
 de mil novecientos NOVENTA Y TRES en 6 AV. N° 20-3F. 21 CE 2
 NOTIFICADO EN EL MINISTERIO PUBLICO
 el expediente LF # 112-93 Y CES 5428
 por escrito de GRACIA DEL CARMEN GARCIA VAÑEZ
SECRETARIA DEL LIC
 informada SI. FLEMO DUY FE.
 Notificador (D) Gracia Vañez

DICABI FORMA NOT.
 NOT. No. 11-V-93
 CL. NOT. 6
CANG

SECRETARIA DE SALUD DE JUAN MIGUEL ANTONIO



MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y
AVALUO DE BIENES INMUEBLES

MARIO AMILCAR MACROQUIN OSORIO
ABOGADO Y NOTARIO



EL INFRASCrito JEFE DE LA SECCION DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES, DEL DEPARTAMENTO DE IMPULSO AL PATRIMONIO, DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES.

C E R T I F I C A :

La identidad y autenticidad de las hojas de papel fotocopia - que anteceden por haber sido obtenidas el día de hoy en mi - presencia, de su original en las cuales consta la liquidación fiscal número 412-93 del Veintidos de Abril de mil novecientos Noventa y tres.- practicada por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y la resolución de la aprobación de la Contraloría de Cuentas número 5428 del Veintiocho de Abril de mil novecientos Noventa y tres.- correspondiente a - la Sucesión Intestada a nombre de: QUIRIBO TRIGUEROS ó QUIRIBO TRIGUEROS MAYORGA(UNA MISMA PERSONA).-

Y, en cumplimiento a lo ordenado en la liquidación Fiscal anteriormente identificada, extendiendo, numero, sello y firma la presente, en tres hojas de papel especial de fotocopia y la presente, a la que se adhiere el timbre fiscal del valor de _____, del presente año, haciendo constar que no hay recurso ni notificaciones pendientes y que consta en autos la razón de ley.

En la ciudad de Guatemala, el día Trece de Agosto de mil novecientos Noventa y tres.-

Honorarios Q. 3.10 Base legal: Inciso 3o., Artículo 26 del Decreto 20-75 reformado por el Artículo 1o. del Decreto 83-75 del Congreso de la República.

Y
E.N.R.
S-633-92



TERESA J. DE SAGGI
JUEGA

CUARTA HOJA
Abogado y Notario

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES.

FORMA 015-003

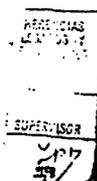
86

Señor Guatemala, 1 de Julio de 1,993.-
 Registrador General de la Propiedad Inmueble
 Guatemala.-

No. 1596-93.-

Atentamente nos permitimos comunicar a usted que, entre los bienes e inmuebles de la sucesión INTESTADA de: QUIRINO TRIGUEROS ó QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA (UNA MISMA PERSONA)

, según AUTO del 13 de MARZO de 1,993.- Dictado por: El Notario AMILCAR MARROQUIN OSORIO.-
 Liquidación por la Dirección General de Catastro y Avaluo de Bienes Inmuebles,
 el 22 de Abril de 1,993.-. Y aprobada por la Contraloría de Cuentas No. 5423 del 28 de Abril de 1,993.-, se encuentran los siguientes Inmuebles:

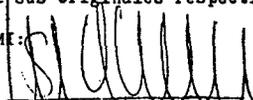
NOMBRE DE LA FINCA	AREA	No. REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE.	NOMBRE DEL LIBRO DE LA PROPIEDAD.	MUNICIPIO	DEPTO.	No. DE MATRICULA.	v/ TOTAL DE LA FINCA.	VALOR PROPORC. FRACCION.	V/ESTIMADO EN LA LIQUIDACION.
Fca. Rus.	902,513,08	3374/178/38	Chiquimula.	Concepción.	Chiquimula.	4419	2,9,025.13		2,9,025.13
----- U L T I M A . ----- LINEA -----									
SIENDO HEREDORA: <u>AMADA TRIGUEROS MORALES (SOBRINA).-</u>									
Esta Sucesión pagó Impuesto Hereditario, Multas y Recargos por la Cantidad de <u>Q.22,794.77</u> en DRI 1. No.4425190 e Impresión de Caja No.0069 del 21/06 93.-									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 30%;"> <p><u>Hercilano Meriega Rodríguez.-</u> Of. Registrador. S-613-92</p> </div> <div style="width: 30%;">  <p>TERCERA DE SAONE JEFE</p> </div> <div style="width: 20%;">  <p>SECRETARIA ANGELO Y NOTARIO</p> </div> <div style="width: 10%;"> <p>CINCO DE DO</p>  </div> </div>									

QUINTA Y ULTIMA HOJA.

AUTENTICA:

En la ciudad de Chiquimula, el día veinte de enero de mil novecientos noventa y cinco, yo: JULIO ALBERTO RAMIREZ LARA, Notario en ejercicio DOY FE: que la presente fotocopia y las cuatro que anteceden, las cuales número, sello y firma, son AUTENTICAS por haber sido tomadas el día de hoy en mi presencia de sus originales respectivos, losque reproducen fielmente.-

POR MI Y ANTE MI:



Dr. Julio Alberto Ramirez Lara
Abogado y Notario



Dr. Julio Alberto Ramirez Lara
Abogado y Notario



Dr. Julio Alberto Ramirez Lara
Notario

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: 5a. Av. 4-01 Zona 1, Tel. 420-066 - Chiquimula
Residencia: 5a. Av. 4-40 Zona 1, Tel. 420-375 - Chiquimula



1 NUMERO TRESCIENTOS VEINTITRES (223):-EN LA CIUDAD DE CHIQUIMU-
2 LA A LOS TRES (3) DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS -
3 NOVENTICUATRO (1,994), ANTE MI EL INFRASCRITO NOTARIO ROBERTO
4 SALVADOR CUELLAR ESTRADA, COMPARECEN POR UNA PARTE DON SILVA
5 NO MORALES (UNICO APELLIDO), DE CINCUENTIDOS (52) AÑOS DE E -
6 DAD, SOLTERO; POR LA OTRA PRESBITERO MORALES (UNICO APELLIDO),
7 DE SESENTIOCHO (68) AÑOS DE EDAD, SOLTERO, AMBOS AGRICULTORES,
8 GUATEMALTECOS NATURALES, ESTÁN DOMICILIADOS EN ESTE DEPARTA -
9 MENTO, SIENDO AMBOS VECNOS DEL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN LASI -
10 MINAS, DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA; POR NO SER DE MI ANTERIOR -
11 CONOCIMIENTO DE ME IDENTIFICARON CON SUS RESPECTIVAS BÉDULAS
12 DEL VEJINDAD EXTENDIDAS POR LA MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN LAS -
13 MINAS, DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA; LA DEL OTORGANTE SILVANO
14 MORALES QUE LLEVA NÚMERO DE ORDEN: S-VEINTE (S-20) REGISTRO O
15 CHO MIL VEINTINUEVE (8029) Y LA DEL SEGUNDO ORDEN: S-VEINTE -
16 (S-20), REGISTRO TRES MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO (3228), Y - -
17 QUÉNES; ASEGURÁNDOME HALLARSE EN EL LIBRE EJERCICIO DE SUS DE -
18 RECHOS CIVILES, ME MANIFIESTAN QUE POR ÉSTE ACTO VIENEN HACER -
19 DECLARACION BAJO JURAMENTO SOLEMNE EN RELACIÓN A LOS EXTREMOS -
20 QUE MÁS ADELANTE SE IDENTIFICAN, TODO DE CONFORMIDAD CON LAS -
21 SIGUIENTES CLÁUSULAS:-PRIMERA: ME DECLARÁN DICHS OTORGANTES -
22 QUE ESTÁN ENTERADOS DE LAS PENAS RELATIVAS AL PERJURIO Y FALSO
23 TESTIMONIO Y LAS QUE LES FUERON ADVERTIDAS POR EL INFRASCRITO -
24 NOTARIO Y POR ENDE OFRECIERON Y PROMETIERON PREVIA PRÓTESTA - -
25 DE LEY PARA CONDUCIRSE CON VERDAD Y ASÍ LO EXPRESARON QUE DE -

ROBERTO S. CUELLAR ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO

26 RIAN LA VERDAD; 7 SEGUNDA:- CONTINUAN EXPRESANDO QUE PRECISAMEN
27 TE EL PRIMERO APARECE EN SU CÉDULA DE VECINDAD QUE NACIÓ EL --
28 VEINTITRESI (23) DE JUNIO DEL MIL NOVECIENTOS CUARENTIDOSI (1942)
29 EN EL CANTÓN "LA CAÑADA", SIENDO SU MADRE DOÑA FRANCISCA MORA-
30 LES (UNICO APELLIDO) YA FALLECIDA Y POR ENDE BAJO JURAMENTO --
31 SOLEMNE DECLARA QUE ES HERMANA DE MADRE DE LA SEÑORA AMADA TRI-
32 GUEROS MORALES, Y A SU VEZ EL OTORGANTE PRESBITERO MORALES, --
33 EXPRESA BAJO JURAMENTO SOLEMNE QUE TAMBIÉN NACIÓ SEGÚN SU CÉ--
34 DULA DE VECINDAD EL DOCE (12) DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS VEIN-
35 TISEIS (1926) EN EL CANTÓN LA CAÑADA, JURISDICCIÓN DEL MUNICI-
36 PIO DE CONCEPCIÓN LAS MINAS, DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULÁ, SIEN-
37 DO MADRE DE FRANCISCA MORALES (UNICO APELLIDO), Y POR LO TANTO--
38 AMBOS COMPARTICIENTES SON HIJOS DE FRANCISCA MORALES Y COMO CON-
39 SECUENCIA SON HERMANOS DE MADRE DE AMADA TRIGUEROS MORALES; --
40 TERCERA: QUE COMO PARIENTES DE AMADA TRIGUEROS MORALES POR SER
41 SU HERMANA ESTÁN CONSCIENTES QUE PRECISAMENTE DICHA SEÑORA AMA-
42 DA TRIGUEROS MORALES AL HABERSE DECLARADO HEREDERA AB-INTESTA-
43 TO DE RODRIGO MORALES Y POR DERECHO DE REPRESENTACION DE QUIRINO
44 TRIGUEROS MAYORGA, FALTÓ A LA VERDAD Y LO HEZÓ DE MALA FÉ POR-
45 LAS SIGUIENTES RAZONES: (A). EN PRIMER LUGAR: EL CAUSANTE DON-
46 QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, AL FALLECER DEJÓ COMO HEREDERA UNI-
47 VERSAL DENTRO DE OTROS A SU HIJA CARLOS TRIGUEROS (HEMBRA), --
48 QUIÉN NACIÓ EN METAPÁN, REPÚBLICA DE EL SALVADOR, LA QUE FUÉ--
49 DEBIDAMENTE RECONOCIDA CONFORME DOCUMENTO O PARTIDA QUE ELLOS--
50 CONOCEN PERFECTAMENTE Y QUE SE ENCUENTRA AJUNTADA EN EL JUICIO

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: 5a. Av. 4-01 Zona 1, Tel. 420-066 - Chiquimula
Residencia: 5a. Av. 4-40 Zona 1, Tel. 420-375 - Chiquimula

102



(2da).-

1 QUE ENTABLÓ AMADA TRIGUEROS MORALES EN CONTRA DE IGNACIO GUERRA
2 MARTÍNEZ Y COMPAÑEROS Y QUE LLEVA NÚMERO SESENTIOCHO GUIÓN NO-
3 VENTICUATRO (68-94), A CARGO DEL OFICIAL SEGUNDO (26) QUE --
4 CONSISTE EN JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO Y A SU VEZ CARLOS TRI-
5 GUEROS (HEMBRA), QUIÉN DEJÓ HEREDEROS DENTRO DE LOS CUALES SE
6 ENCUENTRA NICOLASA, ANGÉL Y SOFIA TODOS DE APELLIDOS TRIGUEROS ;
7 (B) RESULTA UNA VERDADERA FALSEDAD EN LAS AFIRMACIONES DE SU-
8 HERMANA AMADA TRIGUEROS MORALES AL EXPRESAR Y DECLARARSE HERE-
9 DEÑA UNIVERSAL DE SU PADRE RODRIGO TRIGUEROS MAYORGA POR CUAN-
10 TO EL PADRE DE AMADA TRIGUEROS MORALES TAMBIÉN DEJÓ OTROS HERE-
11 DEROS Y HERMANOS DEBIDAMENTE RECONOCIDOS, DENTRO DE LOS CUALES
12 SE ENCUENTRAN DENTRO DE OTROS TOMAS; DE APELLIDOS TRIGUEROS MO-
13 RALES Y JESUS TRIGUEROS MORALES, DE TAL MANERA QUE LA ACCIÓN-
14 O JUICIO HEREDITARIO DE SIGUIÓ AMADA TRIGUEROS MORALES ESTÁ -
15 FUNDAMENTADOS EN HECHOS FALSOS E INEXISTENTES Y ADOLESCEN DE -
16 NULIDAD ABSOLUTA POR CUANTO TIENEN CONOCIMIENTO DE QUE LA ÚNICA
17 Y AUTÉNTICA HEREDERA UNIVERSAL DE QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, -
18 QUE SE DENOMINA CARLOS TRIGUEROS (MUJER) EN VIDA VENDIÓ TODO-
19 EL CAUDAL HEREDITARIO Y POR LO TANTO JAMÁS PUDO HABER HEREDA-
20 DO LEGALMENTE LA FINCA RÚSTICA INSCRITA EN EL REGISTRO GENC -
21 RAL DE LA REPÚBLICA BAJO EL NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS SETEN-
22 TICUATRO (3,374), FOLIO CIENTO SETENTIOCHO (178), DEL LIBRO -
23 TREINTIOCHO (33) DE CHIQUIMULA Y AL INSCRIBIR LO HIZO DE MALA
24 FE Y FALTANDO A LA VERDAD POR CUANTO NO TENÍA NI TIENE DERECHOS
25 EN RELACIÓN A DICHA FINCA NI SOBRE EL CAUDAL HEREDITARIO DEL-



ROBERTO S. CUELLAR ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO

26 CAUSANTE QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, POR CUANTO LA HEREDERA UNI-
 27 VERSAN DEL MISMO DISPUSO EN VIDA, DE TODO EL CAUDAL HEREDITARIO
 28 (C).- ASIMISMO BAJO JURAMENTO SOLEMNE DECLARAN QUE PRECISAMENTE
 29 DOS SEÑORES IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CLEOTILDE CORDERO, SAMAYQA-
 30 VIUDA DE MARTINEZ Y ANTONIO CORDERO, LO QUE ESTAN POSEYENDO HA
 31 SIDO DE MANERA QUIETA, PUBLICA, PACIFICA, CONTINUA, DE BUENA FE
 32 A TITULO DE BE DUEÑO, UNIDA A LA POSESION DE SUS ANTECESORES,
 33 SUS DERECHOS DATAN DE MAS DE TREINTA AÑOS, SIN HABER SIDO JAMA
 34 PERTURBADOS EN LA MISMA, Y ENFATIZAN QUE LA SEÑORA AMADA TRIGUE-
 35 ROS MORALES, HAN PROCEDIDO EN FORMA IMMORAL, DE MALA FE, AL PRE-
 36 TENDER DERECHOS EN RELACION A LA FINCA CUYO JUICIO ENTABLO EN-
 37 CONTRA DE DICHAS PERSONAS, POR CUANTO SORPRENDIO LA BUENA FE -
 38 DE UN TITULARIO QUE HIZO TAL PRONUNCIAMIENTO DE DECLARATORIA DE HE-
 39 REDEROS Y PROCEDIO FALSAMENTE A INSCRIBIR DICHA FINCA A SU FA-
 40 VOR SIN TENER DERECHO ALGUNO Y SIN HABER JAMA EJERCITADO NI
 41 UN TAN SOLO DIA DERECHOS DE POSESION EN RELACION A LOS INMUE-
 42 BLES QUE AFIRMAN POSEEN LOS DEMANDADOS Y QUIENES ADQUIRIERON -
 43 EN FORMA LEGITIMA, DE BUENA FE, A TITULO DE DUEÑOS. QUE TODA -
 44 ELLO LO DECLARAN, POR CUANTO COMO HERMANOS DE MADRE DE LA ACTORA
 45 AMADA TRIGUEROS MORALES LES CONSTA PERSONALMENTE TODOS LOS EX-
 46 TREMOS YA RELACIONADOS, PUESTO QUIENES MAS QUE ELLOS PODRIAN -
 47 CONOCER A FONDO EL ORIGEN DE LA ACTITUD, Y PROCEDENCIA DE DICHS
 48 BIENES. CUARTA: EN LOS TERMINOS CONSIGNADOS ACEPTAN TODOS LOS-
 49 EXTREMOS RELATIVOS A SU DECLARACION JURADA Y LA QUE ESTAN DIS-
 50 PUESTOS A RECONOCER EN CUALQUIER ETAPA DEL JUICIO, POR CUANTO -

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: 5a. Av. 4-01 Zona 1, Tel. 420-066 - Chiquimula
Residencia: 5a. Av. 4-40 Zona 1, Tel. 420-375 - Chiquimula

(3ra).-

1 ESTAN ENTERADOS DE LAS PENAS RELATIVAS AL PERJURIO Y FALSO TESTI-
2 MONIO;- YO EL NOTARIO DOY FE DE HABER TENIDO A LA VISTA LA DO-
3 CUMENTACION LEGAL RESPECTIVA Y EL JUICIO YA MENCIONADO.-POR CE-
4 SIGNACIÓN DE LOS COMPARECIENTES LEÍ ÍNTEGRAMENTE LO ESCRITO E-
5 IMPUESTOS DEL CONTENIDO DEL PRESENTE INSTRUMENTOL DE SU OBJETO,
6 VALOR, EFECTOS LEGALES, CLÁUSULAS QUE ASEGURAN SU VALIDEZ, LC
7 RATIFICAN, ACEPTAN Y POR IGNORAR FIRMAR IMPREGNAN SUS HUELLAS-
8 DIGITALES DE SUS DEDOS PULGARES DERECHOS, FIRMANDO A SU RUEGO-
9 LOS TESTIGOS CIVILMENTE CAPÁCE, IDÓNEOS Y DE MI CONOCIMIENTO,
10 AMILCAR RENE ESPAÑA RIVERA Y NELY ROSSANA BRACAMONTE CERON, --
11 JUNTAMENTE CON EL INFRASCRITO NOTARIO QUE DE TODO LO RELACIO-
12 NADO DA FÉ.(r) AMILCAR R.ESPAÑA; ILLEGIBLE DE LA TESTIGO BRACA-
13 MONTE CERÓN;- ESTAN LAS IMPRESIONES DIGITALES DE LOS PULGARES
14 DERECHOS DE LOS EXPONENTES SILVANO Y PRESBITERO, AMBOS DE APE-
15 LLIDOS MORALES.-ANTE MI ROBERTO S.CUELLAR ESTRADA.-SELLO PRO-
16 FESIONAL QUE DICE: ROBERTO S.CUELLAR ESTRADA.-ABOGADO Y NOTA-
17 RIO".- ES PRIMERA COPIA SIMPLE LEGALIZADA, DE LA ESCRITURA PU-
18 BLICA NUMERO TRESCIENTOS VEINTITRES (323), QUE AUTORIZÉ EN ESTA
19 CIUDAD EL DÍA TRES (3) DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO, CUE PARA EN-
20 TREGAR A DON IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CLEOTILDE CORDERO SAMA-
21 YOYA VIUDA DE MARTINEZ Y ANTONIO CORDERO SAMAYOA, EXTIENDO, SE-
22 LLO Y FIRMO EN TRES HOJAS DE PAPEL ESPECIAL NUMERADAS Y MEMBRE-
23 TADAS, EN DONDE SE ADHIEREN LOS TIMBRES FISCALES DE LEY, Y LA-
24 PRESENTE QUE ES LA TERCERA RESPECTIVAMENTE. EN LA CIUDAD DE -
25 CHIQUIMULA A LOS TRES (3) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVE-



26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

CIENTOS NOVENTICUATRO (1994).

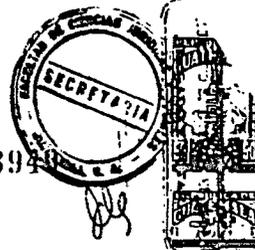
[Handwritten signature]

ROGERIO B. CURETAN ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO



NUMERO N TRESIENTOS VEINTICUATRO (324):- EN LA CIUDAD DE-
 CHIQUIMULA A LOS CINCO (5) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NO-
 VIENTOS NOVENTICUATRO (1,994), ANTE MI EL INFRASCRITO NO-
 TARIO ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA, COMPARECEN: ALEJAN-
DRO TRIGUEROS MORALES, DE SESENTA Y DOS (62) AÑOS DE EDAD,-
 SOLTERO, AGRICULTOR; POR LA OTRA FRANCISCA MORALES (UNICA A-
 PELLIDO), DE SESENTICUATRO (64) AÑOS DE EDAD, SOLTERA, DE U-
 FICIOS DE SU HOGAR. AMBOS GUATEMALTECOS DE ORIGEN, DOMICELIA-
 DOS EN ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, VECINOS DEL MUNICI-
 PIO DE CONCEPCIÓN LAS MINAS, DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUI-
 MULA, ORIGINARIOS DE ALDEA "LA CAÑADA", EN JURISDICCION DE-
 CONCEPCIÓN LAS MINAS, DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, -
 DOY FÉ DE CONOCERLOS Y QUIÉNES ASEGURÁNDOME HALLARSE EN EL-
 LIBRE EJERCICIO DE SUS DERECHOS CIVILES, ME MANIFIESTAN QUE
 POR ÉSTE ACTO VIENEN A HACER DECLARACION BAJO JURAMENTO SO-
LEMNE, EN RELACION A LOS EXTREMOS QUE MÁS ADELANTE SE IDENTI-
 FICAN, TODO DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:-
PRIMERA: ME DECLARAN DICHS OTORGANTES BAJO PROTESTA DE DE-
 CIR VERDAD, Y PREVIA ADVERTENCIA DE LAS PENAS RELATIVAS AL
 FALSO TESTIMONIO Y LAS QUE LE FUERON ADVERTIDAS POREL INFRAS-
 CRITO NOTARIO, PROMETIERON DECIR LA VERDAD ANTE SU CONCIEN-
 CIA Y ANTE EL PUEBLO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA Y APELANDO
 A DIOS Y A SUS CREENCIAS RELIGIOSAS MANIFESTARON CONDUCIRSE
 CON SOLO Y UNICAMENTE LA VERDAD;- SEGUNDA: EXPRESA EL SEÑOR
ALEJANDRO TRIGUEROS MORALES, QUE NACIÓ EL VEINTIOCHO (28) -

INSTITUTO DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 SERVICIO DE NOTARÍA
 GUATEMALA, G. A.



A 146394

PROTOCOLO

533

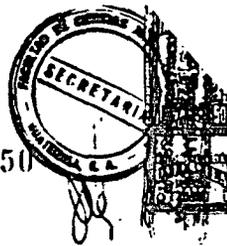
Nº 564742

QUINQUENIO
DE 1993 A 1997

DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS TREINTIDOS (1932), EN LA "CAÑADA", JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CONCEPCION LAS MINAS, DE ESTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, SEGUN PARTIDA NUMERO DOS--CIENTOS CINCUENTIDOS (252), FOLIO DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES (253), DEL LIBRO NUMERO VEINTITRES (23) DE NACIMIENTOS DEL MUNICIPIO DE CONCEPCION LAS MINAS; SIENDO SUS PADRES: RODRIGO TRIGUEROS Y FRANCISCA MORALES Y POR ENDE SON LEGITIMOS HERMANOS DE LA SEÑORA AMADA TRIGUEROS MORALES, HERMANOS DE PADRE Y MADRE. TERCERA: A SU VEZ LA OTRA COMPARECIENTE, SEÑORA OTILIA/ FRANCISCA MORALES (UNICO APELLIDO), QUIEN TAMBIEN BAJO JURAMENTO EXPRESA QUE ES HERMANA DE MADRE DE AMADA TRIGUEROS MORALES, Y QUIEN NACIO EL VEINTE (20) DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS TREINTA (1930), EN EL MISMO ANTES INDICADO, CUARTA: QUE COMO PARIENTES DE AMADA TRIGUEROS MORALES, QUIEN ES SU HERMANA ESTAN CONSENTES QUE PRECISAMENTE DICHA SEÑORA AMADA TRIGUEROS MORALES, AL HABER OBTENIDO AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS AB-INTESTATO DE RODRIGO MORALES Y POR DERECHO DE REPRESENTACION DE QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, FALTO COMPLETA Y TOTALMENTE A LA VERDAD, LO HIZO DE MALA FE E INCLUSO CONSIDERAR QUE INCURRIO EN DELITO POR LAS SIGUIENTES MOTIVACIONES: (A).- EN PRIMER LUGAR EL CAUSANTE DON QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, AL FALLECER DEJO COMO HEREDERA UNIVERSAL -- A SU HIJA CARLOS TRIGUEROS (HEMBRA), QUIEN NACIO EN METAPAN REPUBLICA DE EL SALVADOR Y CUYA PARTIDA ESTA DEBIDAMENTE LEGALIZADA Y ESTA A SU VEZ TAMBIEN DEJO DENTRO DE OTROS HEREDEROS

FRANCISCO C. CUELLAR ESTRELLA
ABOGADO Y NOTARIO

ROS A NICOLASA TRIGUEROS Y SOFIA DE LOS MISMOS APELLIDOS, TRIGUEROS, (8) EN CONSECUENCIA BAJO JURAMENTO SOLEMNE DECLARAN Y HACER CONSTAR DE MANERA FENACIENTE QUE LA ACTITUD DE SU HERMANA CITADA ES COMPLETAMENTE INMORAL, ILEGAL, Y ENTRAÑA ACTOS REÑIDOS POR LA LEY, COMETIENDO DELITOS DE DIVERSA INVOLE AL PRETENDER Y OBTENER DECLARATORIA DE HEREDEROS E INSCRIBIR A SU NOMBRE LA FINCA RUSTICA INSCRITA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA REPUBLICA BAJO EL NUMERO TRES MIL TRESCIENTOS SETENTICUATRO (3374), Folio CIENTO SETENTIOCHO (178), DEL LIBRO TREINTIOCHO (38), DEL DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, ELLO POR CUANTO JAMAS PODRIA LEGALMENTE HABERSE DECLARADO HEREDERA AB-INTESTATO DE QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, CONOCIDO TAMBIEN COMO QUIRINO TRIGUEROS (UNICO APELLIDO), POR DERECHO DE REPRESENTACION DE RODRIGO TRIGUEROS MAYORGA, POR CUANTO TIENEN PLENO CONOCIMIENTO QUE LA HEREDERA UNIVERSAL QUE RESPONDE AL NOMBRE DE CARLOS TRIGUEROS TRIGUEROS EN VIDA VENDIO TODO EL CAUDAL HEREDITARIO CONFORME DOCUMENTOS PRIVADOS DEBIDAMENTE RECONOCIDOS DENTRO DE LOS CUALES SE INVOLUCRA LA PROPIEDAD QUE PRETENDE REIVINDICAR LA PARTE ACTORA, QUINTA: EN CONSECUENCIA INVOCANDO EL NOMBRE DE DIOS Y ANTE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, DECLARAN: QUE LA ACTITUD DE SU HERMANA AMADA TRIGUEROS MORALES ES COMPLETAMENTE INMORAL, HA COMETIDO DELITOS AL ENTABLAR EL JUICIO SUMARIO DE DESAHUCIO QUE LLEVA NÚMERO SESENTIOCHO GUIÓN NOVENTICUATRO (68-94) A CARGO DEL OFICIAL SEGUNDO (2o.), Y A SU VEZ EN LA MISMA-



A 1463950

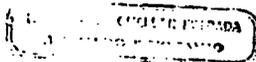
PROTOCOLO

534

Nº 564743

QUINQUENIO
DE 1993 A 1997

FORMA HA PROCEDIDO A DEMANDAR MEDIANTE JUICIO ORDINARIO QUE LLEVA NÚMERO CIENTO CINCUENTIOCHO GUIÓN OCHENTISEIS (158-86) EN LA VIA ORDINARIA A HUMBERTO ANTONIO LEMUS, MIGUEL JORDAN (UNICO APELLIDO) Y ABEL ANTONIO BOJORQUEZ GUERRA, COMETIENDO LA MISMA FALSEDAD E INMORAUDADES Y ES POR ELLO QUE HA SEGUIDO UNA CADENA DE JUICIOS INTERMINABLES DE DIVERSAS NATURALEZA, Y TODOS LOS CUALES HAN SIDO DECLARADOS SIN LUGAR, Y POR LO TANTO EN ESTA OPORTUNIDAD ELLOS COMO LEGITIMOS HERMANOS DE AMADA TRIGUEROS MORALES Y ANTE EL CONOCIMIENTO PLENO QUE TIENEN QUE LA ACTORA NO TIENE NINGUN DERECHO EN LOS BIENES QUE DEJO QUIRINO TRIGUEROS (UNICO APELLIDO) O QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA Y AL HABERSE DECLARADO HEREDERA FALSAMENTE Y ANTE LA EVIDENCIA Y PLENO CONOCIMIENTO QUE TIENEN DE QUE LOS UNICOS Y LEGITIMOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES DESDE HACE MAS DE TREINTA AÑOS Y CUYA POSESION HAN EJERCITADO LOS DEMANDADOS EN FORMA QUIETA, PUBLICA, PACIFICA, DE BUENA FE, A TITULO DE DUEÑOS, Y NO HABIENDO EJERCITADO JAMAS NI UN TAN SOLO MOMENTO DERECHOS DE POSESION EN LAS FINCAS QUE RECLAMA LA PARTE ACTORA ESTAN SOLICITANDO QUE SE ABRA UNA INVESTIGACION PARA DEDUCIR LAS RESPONSABILIDADES PENALES CORRESPONDIENTES, SIN PERJUICIO DE QUE SI FUERE NECESARIO IMPUGNARAN LA DECLARATORIA DE HEREDEROS EN LA VIA CORRESPONDIENTE A EFECTO DE ANULAR CUALQUIER INSCRIPCION, DEBIENDO EN TODO CASO LOS DEMANDADOS INSTAURAR LA ACCION PENAL QUE CORRESPONDE O LA FALSEDAD Y OTRAS SERIOS DE DELITOS COMETIDOS POR AMADA TRIGUEROS

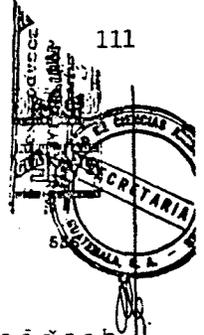


MORALES, Y DE SER POSIBLE QUE CON BASE EN TODA LA DOCUMENTACION ACOMPAÑADA SE CERTIFIQUE LO CONDUCENTE A LA VIA PENAL POR CUANTO SE TRATA DE HECHOS NOTORIOS Y DEBIDAMENTE PROBADOS DENTRO DEL JUICIO DE REFERENCIA. SEXTA: POR SU PARTE LOS SEÑORES ALEJANDRO TRIGUEROS MORALES Y OTILIA MORALES (UNICO APELLIDO), MANIFIESTAN QUE EN LOS TERMINOS ANTES CONSIGNADOS ACEPTAN EL CONTENIDO INTEGRO DEL PRESENTE INSTRUMENTO Y TODOS LOS EXTRACTOS AQUI EXPUESTOS POR SER CIERTOS. - SEPTIMA: YO EL NOTARIO DOY FE: DE HABER TENIDO A LA VISTA TODA UNA SERIE DE JUICIOS Y DILIGENCIAS DE DIVERSA NATURALEZA SEGUIDAS POR AMADA TRIGUEROS MORALES CONTRA TODOS LOS DEMANDADOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS, Y LOS JUICIOS QUE AHORA ESTAN EN TRAMITE, LAS PARTIDAS DE NACIMIENTO DE LOS COMPARECIENTES, -Y DE DONDE SE PONE DE MANIFIESTO LA AUTENTICA Y PLENA FALSEDAD EN QUE INCURRIO LA PARTICIPANTE, SEÑORA AMADA TRIGUEROS MORALES. POR DESIGNACION DE LOS COMPARECIENTES LEÍ INTEGRAMENTE LO ESCRITO E IMPUESTOS DEL CONTENIDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, DE SU OBJETO, VALOR, EFECTOS LEGALES, CLÁUSULAS QUE ASEGURAN SU VALIDEZ, LO RATIFICAN, ACEPTAN Y QUIÉNES POR IGNORAR FIRMAR, IMPREGNAN SUS HUELLAS DIGITALES DE SUS DEDOS PULGARES DERECHOS, FIRMANDO A SU RUEGO, LOS TESTIGOS CIVILMENTE CAPACES, IDÓNEOS Y DE MI CONOCIMIENTO NELLY ROSSANA BRACAMONTE CERON Y AMILCAR RENE ESPAÑA RIVERA JUNTAMENTE CON EL INSCRITO NOTARIO QUE DE TODO LO RELACIONADO DA FE. - TESTADOS: FRANCISCA, FRANCISCA, Q, OMITANSE. ENTRE LINEAS: OTILIA, OTILIA, LEANSE.-



Nº A 1483951

UNIDAD NACIONAL DE REGISTRO Y NOTARÍA C.A.



PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 564744

QUINQUENIO DE 1993 A 1997

1	
2	
3	
4	
5	<i>CB</i>
6	
7	<i>Amilcar Espinoza</i>
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	

RODOLFO S. CULLER ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO
GUATEMALA, GU.

RODOLFO S. CULLER ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: 5a. Av. 4-01 Zona 1, Tel. 420-066 - Chiquimula
Residencia: 5a. Av. 4-40 Zona 1, Tel. 420-375 - Chiquimula



No. 5

1 ES PRIMERA COPIA LEGALIZADA, que para entregar a los señores: IGNACIO GUERRA
2 MARTINEZ, ANTONIO CORDERO SAMAYOA, y CLEOTILDE CORDERO SAMAYOA VIUDA DE MAR
3 TINFEZ, extendo, sello y firmo en cinco hojas, siendo las cuatro primeras co
4 tocopias las que son auténticas por haber sido reproducidas de mi propio pro
5 pio protocolo en relación al instrumento público número TRESCIENTOS VEINTICU
6 TRO (324) más la presente de papel especial membretado. En la ciudad de Chi
7 quimula a los cinco (5) días del mes de Agosto de mil novecientos noventa y
8 cuatro (1994).-

ROBERTO S. CUELLAR ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO



25



113

13 NUMERO TRESCIENTOS CINCUENTINUEVE (359):-EN LA CIUDAD DE -
 14 CHIQUIMULA, A LOS UN (1) DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL
 15 NOVECIENTOS NOVENTICUATRO (1,994), ANTE MI EL INFRASCrito -
 16 NOTARIO ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA, COMPARECE DON IG-
 17 NACIO GUERRA MARTINEZ, DE SESENTA Y SEIS (66) AÑOS DE EDAD,
 18 SOLTERO, AGRICULTOR, GUATEMALTECO, DE ORIGEN, CON RESIDENCIA
 19 Y VECINDAD EN LA ALDEA "SAN ANTONIO", EN JURISDICCION DE --
 20 CONCEPCION LAS MINAS, MUNICIPIO DE ESTE DEPARTAMENTO, DE CHI-
 21 QUIMULA, Y DE ESTE DOMICILIO. DOY FE DE CONOCERLO Y QUIEN A
 22 DEMAS ME EXHIBE SU CEDULA DE VECINDAD, CON NUMERO DE ORDEN-
 23 S-VEINTE (S-20), Y DE REGISTRO NUMERO TRES MIL TRESCIENTOS--
 24 DIECINUEVE (3319), EXTENDIDA POR EL ALCALDE DEL MUNICIPIO--
 25 DE CONCEPCION LAS MINAS, DE ESTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS





26 LA QUE, TUVE A LA VISTA, Y QUIÉN ASEGURÁNDOME HALLARSE EN EL
 27 LIBRE EJERCICIO DE SUS DERECHOS CIVILES, ME MANIFIESTA QUE-
 28 POR ÉSTE ACTO REQUIERE MIS SERVICIOS PROFESIONALES A EFECTO-
 29 DE PROTOCOLIZAR UN DOCUMENTO, CON EL OBJETO DE EVITAR LA PER-
 30 DIDA O DETERIORO DEL MISMO Y ASIMISMO PARA QUE TENGA VALIDEZ
 31 NOTARIAL, PROCEDIÉNDOSE PARA EL EFECTO DE CONFORMIDAD CON -
 32 LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS: -PRIMERA: EL DOCUMENTO EN MENCIÓN--
 33 SE REFIERE A LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE RECONOCIMIENTO--
 34 DE UN DOCUMENTO PRIVADO, SEGUIDAS POR EL EXPONENTE GUERRA -
 35 MARTÍNEZ, EN RELACIÓN A UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y CUYA-
 36 CERTIFICACIÓN FUE EXTENDIDA POR EL SECRETARIO DEL JUZGADO -
 37 DE PRIMERA INSTANCIA DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, - -
 38 CON FECHA VEINTIUNO (21) DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SE-
 39 SENTIDOS (1962), DOCUMENTO QUE SE TRANSCRIBIRÁ LITERALMENTE
 40 MÁS ADELANTE DEL PRESENTE INSTRUMENTO, AU EXTENDERSE FOTOCO-
 41 PIA O COPIA LEGALIZADA DEL MISMO: - SEGUNDA: EL DOCUMENTO A -
 42 PROTOCOLIZAR SE ENCUENTRA CONTENIDO EN DOS HOJAS DE PAPEL SE-
 43 LLADO DEL QUINQUENIO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTIOCHO A MIL
 44 NOVECIENTOS SESENTIDOS (DE 1958 A 1962), CON NÚMERO DE ORDEN
 45 N. F SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTIDOS MIL CUATROCIENTOS-
 46 CATORCE (N. F 7,282,414), REGISTRO NÚMERO: CIENTO CINCUENTI-
 47 SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA (152870), CORRESPONDIÉNDOLE -
 48 DENTRO DE MI PROTOCOLO LOS FOLIOS QUINIENTOS NOVENTISIETE -
 49 (597) Y QUINIENTOS NOVENTIOCHO (598), Y QUEDA COMPRENDIDO--
 50 DENTRO DE LAS HOJAS DE PROTOCOLO NÚMERO DE ORDEN: A UN "41 -



NO E 7282414

SECRETARIA D. I. H. DE PT. CHIMULA 115 597

El Infrascrito Secretario del Juzgado de Primera --

Instancia del departamento de Chiquimula, Certifica que, para el efecto ha tenido a la vista las diligencias voluntarias de reconocimiento de documen-

to seguidas por Ignacio Guerra Martinez con Estanislao To-

rres Ruballos, en las que se encuentran los pasajes que copie-

REGISTRO

dos literalmente dicen: -- "En la ciudad de Chiquimula, a

Nº 157870

los dos días del mes de enero del año de mil novecientos se-

QUINQUENIO de 1958 a 1962

senta y uno. Yo, Estanislao Torres Ruballos, de 71 años de

edad, soltero, agricultor, guatemalteco de origen, residente

en el cantón Angiastú y vecino del municipio de Concepción de

este departamento, por el presente declaro: en virtud de com-

pra que hice a Carlota Trigueros Trigueros, soy propietario

y poseedor de una finca rústica compuesta de dos caballerías

de extensión, ubicada en el cantón San Antonio del municipio

de Concepción de este departamento, de la cual en esta fecha-

hoy en venta de Ignacio Guerra Martinez una fracción compues-

ta de una caballería de extensión, la cual queda comprendi-

da dentro de las siguientes colindancias: Norte, río "Las Mi-

nas"; Oriente, Juan Antonio Martinez Cordero y Antonio Corde-

ro Samayó; Sur, Cleto y Raymundo Guerra Rodriguez, Ponien-

te, antes Juan Martinez, ahora sus herederos, de dicha frac-

ción de terreno desde hoy me aparto del dominio y posesión,

porque la traspaso a mi comprador con todos sus usos, costum-

bres, servidumbres y anaxidades, quedando obligado a la evic-

MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO



Handwritten signatures and notes in the left margin.

ción y saneamiento con arreglo a la ley, siendo la venta en--
la suma de cuatrocientos quetzales, que ya tengo recibida a --
satisfacción. Yo, Ignacio Guerra Martinez, de 32 años de edad, --
casado, agricultor, guatemalteco de origen, residente en el --
cantón San Antonio y vecino del municipio de Concepción de es--
te departamento, acepto el presente contrato en los términos--
relacionados. Y ambos aceptamos y ratificamos lo escrito, fir--
mando por sí el comprador, no así el vendedor que por ignorar--
lo lo hace a su ruego la persona que aparece, en el mismo lu--
gar y fecha citados al principio. Ignacio Guerra M. - Por el--
vendedor, J. Mynor Molina. - - - En la población de Concep--
ción Las Minas, departamento de Chiquimula, a veintitres de --
marzo de mil novecientos sesenta y uno, siendo las once horas --
audiencia señalada para el efecto, que se tiene presente en --
este despacho a Estanislao Torres Ruballos, de setenta años--
de edad, soltero, agricultor, sin instrucción, originario y --
vecino del Cantón de Anguiatú, en este municipio, dice tener --
cédula p de vecindad pero en este momento no la porta por ra--
ción de olvido, asegurando tenerla y que le fué extendida en --
la Alcaldía Municipal de este pueblo, juramentado de conformi--
dad con la ley, para que con solo la verdad se reproduzca en --
la práctica de estas diligencias, así ofreció hacerlo y ha--
biéndosele leído clara y detalladamente el escrito que corre--
agregado al despacho que antecede, bien enterado de su conteni--
do dijo: que, lo reconoce en todas y cada una de sus partes --



Nº E 7282500



117
C. 117
2
598

REGISTRO

Nº 157956

QUINQUENIO
de 1958 a 1962

MINISTERIO DE HACIENDA
Y CRÉDITO PÚBLICO



REPÚBLICA DE GUATEMALA
GOBIERNO CENTRAL

1 por ser el mismo que con fecha dos de enero del año
2 en curso, otorgó en la ciudad de Chiquimula, en u
3 na hoja de papel sellado de dos quetzales, a favor
4 del señor Ignacio Guerra Martínez, por medio del e

5 cual le vendió una fracción de una caballería de terreno en
6 San Antonio de este municipio, cuyas colindancias aparecen en

7 el citado documento, que por no saber firmar, rogó lo hicie-

8 ra a su ruego la persona que aparece y que dice: "J. Mynor-
9 Molina". Que es cuanto expone en fuerza de la verdad y leído

10 que le fué lo escrito lo ratificó, reprodujo sus generales -
11 y por no saber firmar, deja la huella digital de su pulgar -

12 derecho. Doy fé... (firma ilegible). - Hay una impresión digital.
13 (Hay dos firmas ilegibles). - Sello. - - - - -

14 - - - Y a solicitud de parte interesada, para entregar al se-
15 ñor Marco Tulio Sagastume Lemus, extendiendo la presente copia -

16 certificada en dos hojas útiles de papel sellado del valor -
17 de diez centavos de quetzal del quinquenio actual, haciendo -

18 se constar que no hay recurso ni notificación pendientes, po-
19 niéndose en los autos la razón de ley, así como de que fué -

20 debidamente confrontada con su original; las hojas de papel -
21 llevan los números de orden y registro así: número E. siete -

22 millones doscientos ochenta y dos mil cuatrocientos catorce -
23 y ciento cincuenta y siete mil ochocientos setenta y la presen

24 te; en la ciudad de Chiquimula a los veintiún días del mes -
25 de diciembre de mil novecientos sesenta y dos. - Honorarios: -

26 ochenta centavos de quetzal. Dectos. 1406 y 568 del Ejecutivo.

27 Testado--p c- omítase.- *[Signature]*

Carlos H. Morales R.-
Secretario.-



30 Visto Bueno:

[Signature]
Lic. Pellecer Robles.-
Juez de la. Instancia.-

37 ~~-----~~



Nº 2 1465661



PROTOCOLO

599/-

REGISTRO

Nº 566454

QUINQUENIO

1993 A 1997

1. LLÓN CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA-

2. (A 1,465,660) Y A UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTAY CINCO MIL

3. SEISCIENTOS SESENTA Y UNO (A 1,465,661), Y DE REGISTROS NÚ-

4. MEROS: QUINIENTOS SESENTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTI -

5. TRES (566453) Y QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS

6. CINCUENTICUATRO (566454), Y NÚMEROS DE FOLIO QUINIENTOS NO-

7. VENTISEIS Y QUINIENTOS NOVENTINUEVE (596 Y 599), RESPECTIVA

8. MENTE: -TERCERA: CONTINÚA MANIFESTANDO EL SEÑOR IGNACIO GUE-

9. RRA MARTINEZ, QUE EN LOS TÉRMINOS CONSIGNADOS ACEPTA LA PRE-

10. SENTE PROTOCOLACIÓN. YO EL NOTARIO DOY FÉ DE TODO LO RELACI-

11. ONADO, DE HABER TENIDO A LA VISTA EL DOCUMENTO OBJETO DE LA-

12. PRESENTE PROTOCOLACIÓN Y EL CUAL PROCEDO A INCORPORAR EN MI

13. PROTOCOLO, POR DESIGNACIÓN DEL COMPARECIENTE LEÍ ÍNTEGRAMEN-

14. TE LO ESCRITO E IMPUESTO DE SU CONTENIDO, OBJETO, VALOR, E-

15. FECTOS LEGALES, CLÁUSULAS QUE ASEGURAN SU VALIDEZ, LO RATIFI-

16. CA, ACEPTA Y QUIÉN POR IGNORAR FIRMAR IMPREGNA SU HUELLA -

17. DIGITAL DE SU DEDO PULGAR DERECHO, FIRMANDO A SU RUEGO, LA

18. TESTIGO CIVILMENTE CAPÁZ, IDÓNEA Y DE MI CONOCIMIENTO, NE-

19. LLY ROSSANA BRACAMONTE CERON, JUNTAMENTE CON EL INFRASCRITO

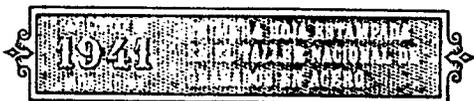
20. NOTARIO QUE DE TODO LO RELACIONADO DA FÉ.-

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS

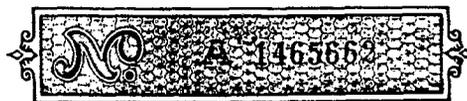


ANTE MI:

ROBERTO S. CULLAR ESTRADA ABOGADO Y NOTARIO



26 NÚMERO TRECIENTOS SESENTA (360):- EN LA CIUDAD DE CHIQUIMU
 27 LA A LOS UN (1) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIEH
 28 OS NOVENTICUATRO (1,994), ANTE MI EL INFRASCrito NOTARIO RO
 29 BERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA, COMPARECE LA SEÑORA LUISA -
 30 TRIGUEROS MORALES, DE SETENTIÚN (71) AÑOS DE EDAD, SOLTERA,
 31 OFICIOS DE SU HOGAR, GUATEMALTECA DE ORIGEN, DE ÉSTE DO-
 32 MICILIO. DICHA OTORGANTE SE ME IDENTIFICA CON SU CÉDULA DE-
 33 VECINDAD, EXTENDIDA POR EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CONCEP-
 34 CIÓN LAS MINAS, DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, CON NÚ-
 35 MERO DE ORDEN: S-VEINTE (S-20), REGISTRO NÚMERO DIECISEIS -
 36 MIL TRECIENTOS CINCUENTITRES (16353), LA QUE TUVE A LA VIS
 37 TA Y QUIÉN ASEGURÁNDOME HALLARSE EN EL LIBRE EJERCICIO DE -
 38 SUS DERECHOS CIVILES, ME MANIFIESTA QUE POR ÉSTE ACTO Y BAJO
 39 JURAMENTO SOLEMNE DESEA DEJAR CONSTANCIA DE MANERA CLARA Y-
 40 CATEGÓRICA, LOS HECHOS QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN: PRI-
 41 MERA: QUE PRECISAMENTE ES LEGÍTIMA HEREDERA DE RODRIGO TRI-
 42 GUEROS QUIÉN ERA SU PADRE YA FALLECIDO;- SEGUNDA: QUE COMO-
 43 CONSECUENCIA TAMBIÉN ES HERMANA DE LA SEÑORA AMADA TRIGUEROS
 44 MORALES, DE PADRE Y MADRE;- TERCERA: PROSIGUE EXPRESANDO QUE
 45 CON ENGAÑO Y DE MALA FÉ SU HERMANA AMADA TRIGUEROS MORALES-
 46 LA HIZO COMPARECER ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO OTTO FRANCIS
 47 CO JAVIER CEREZO CALDERÓN, SIN DECIRLE CUAL ERA EL OBJETIVO,
 48 FUE POR ELLO QUE SUSCRIBIÓ EL INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO CUA
 49 RENTIUNO (41) ANTE LOS OFICIOS DE DICHO NOTARIO EL ONCE (11)
 50 DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTISEIS (1986), Y EN CUYO



PROTOCOLO

600/--

1 INSTRUMENTO APAECE VENDIENDO LA TOTALIDAD DE SUS DERECHOS-
 2 HEREDITARIOS EN RELACIÓN A LA FINCA INSCRITA EN EL REGISTRO
 3 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE INMUEBLE BAJO EL NÚMERO TRES MIL
 4 Nº 566455 TRESIENTOS SETENTICUATRO (3,374), FOLIO CIENTO SETENTIOCHO
 5 (179), DEL LIBRO TREINTIOCHO (38) DE CHIQUIMULA, ASÍ COMO O-
 6 QUINQUENIO TRA FINCA DENOMINADA: BUENA VISTA", UBICADA EN CONCEPCIÓN -
 7 : 1993 A 1997 LAS MINAS, MUNICIPIO DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, --
 8 CUARTA; MANIFIESTA ASIMISMO QUE LA VERDAD ABSOLUTA ES QUE LA
 9 EXPONENTE JAMAS FUDO HABER VENDIDO DICHAS FINCAS POR CUANTO-
 10 ENFATIZA, QUE NO PODIA VENDER LO AJENO, YA QUE, EL CAUSANTE-
 11 QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA O QUIRINO TRIGUEROS SIMPLEMENTE, -
 12 DEJO DESCENDENCIA DENTRO DE LOS CUALES SE ENCUENTRA CARLOS O
 13 CARLOTA TRIGUEROS, Y EULALIA TRIGUEROS, HIJA DE QUIRINO TRI--
 14 GUEROS, CONSTANOLE QUE EFECTIVAMENTE LOS HEREDEROS LEGALES-
 15 DE QUIRINO TRIGUEROS VENDIERON LA TOTALIDAD DE SUS DERECHOS-
 16 Y POR LO TANTO BAJO JURAMENTO SOLEMNE DECLARA: QUE ELLA IM-
 17 PREGNO SU HUELLA DIGITAL EN DICHO INSTRUMENTO, PERO JAMAS RE-
 18 CIBIO NI UN CENTAVO Y TODO SE DEBIO A LA MALA FE CON QUE HA-
 19 VENIDO ACTUANDO LA SEÑORA AMADA TRIGUEROS MORALES, QUIEN ES-
 20 SU HERMANA Y POR LO TANTO NO PODIA VENDER ALGUN ALGO QUE NO-
 21 LE PERTENECIA, YA QUE RECONOCE PLENAMENTE QUE LOS ACTUALES--
 22 Y LEGITIMOS DUEÑOS Y POSEEDORES DE TAL INMUEBLE SON LOS DE--
 23 MANDADOS EN EL JUICIO QUE INICIO AMADA TRIGUEROS MORALES CON
 24 TRA IGNACIO GUERRA MARTINEZ Y COMPAÑEROS QUIÉNES COMPRARON -
 25 LEGALMENTE Y POR ENDE INSISTE EN QUE LA DECLARATORIA DE HERE

MINISTERIO DE
FINANZAS PUBLICAS





26 - DEDOS QUE OBTUVO SU HERMANA AMADA TRIGUEROS MORALES ES FAL
 27 SA POR CUANTO NO PODIAN HEREDAR JAMAS POR DERECHO DE REPRESENTACION DE SU PADRE RODRIGO TRIGUEROS, YA QUE SU TIO QUIRINO
 28 TRIGUEROS DEJO HIJOS Y POR ENDE SE ASEVERA QUE TAL DECLARATORIA ES NULA, YA QUE INCLUSO ELLA TIENE MAS HERMANOS DE PADRE
 29 Y MADRE POR PARTE DE SU PADRE RODRIGO TRIGUEROS Y NO COMO FALSAMENTE LO AFIRMA SU HERMANA AMADA TRIGUEROS MORALES. QUINTA:
 30
 31
 32 POR SU PARTE LA SEÑORA LUISA TRIGUEROS MORALES, MANIFIESTA --
 33 QUE ACEPTA EL CONTENIDO INTEGRO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, --
 34 POR SER CIERTOS TODOS LOS EXTREMOS AQUI EXPUESTOS.-- Yo EL NOTARIO DOY FÉ DE HABER TENIDO A LA VISTA LA CÉDULA DE VECINDAD
 35 YA RELACIONADA.--POR DESIGNACIÓN DE LA COMPARECIENTE LEÍ ÍNTEGRAMENTE LO ESCRITO E IMPUESTA DE SU CONTENIDO, OBJETO, VALOR, EFECTOS LEGALES, CLÁUSULAS QUE ASEGURAN SU VALIDEZ, LO RATIFICA, ACEPTA Y QUIÉN POR IGNORAR FIRMAR IMPREGNA SU HUELLA DIGITAL DE SU DEDO PULGAR DERECHO, FIRMANDO A SU RUEGO, -- LA TESTIGO CIVILMENTE CAPÁZ, IDÓNEA Y DE MI CONOCIMIENTO, -- NELY ROSSANA BRACAMONTE CERON, JUNTAMENTE CON EL INFRASCrito NOTARIO QUE DE TODO LO RELACIONADO DA FÉ, TESTADO: ALGUN, -- HEREDEDAR, OMITANSE. ENTRE LÍNEAS: HEREDAR, LEASE.---

ANTE MI:

FIRMADO EN SU OFICINA EN ENTRADA
 ASISTIDO POR NOTARIO

[Handwritten signature]

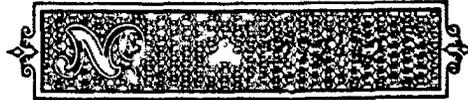
PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central



22 NUMERO CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES (473); -EN LA CIUDAD DE -
23 CHIQUIMULA A LOS TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE -
24 MIL NOVECIENTOS NOVENTICUATRO (1,994), ANTE MI EL INFRASCRITO
25 NOTARIO ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA, COMPARECEN POR



UNA PARTE: DON IGNACIO GUERRA MARTINEZ, DE SESENTA Y SEIS-
/SOLTERO/
AÑOS, CASADO, AGRICULTOR, GUATEMALTECO DE ORIGEN, QUIÉN COM-
PARECE A ÉSTE ACTO POR SÍ Y COMO GESTOR DE NEGOCIOS DE LOS-
SEÑORES CLEOTILDE CORDERO SAMAYOA, VIUDA DE MARTINEZ Y DE AN-
TONIO CORDERO SAMAYOA, CUYA REPRESENTACIÓN ES SUFICIENTE A-
MI JUICIO Y CONFORME A LA LEY PARA LOS EFECTOS LEGALES DE -
LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO; Y POR LA OTRA PARTE -
COMPARECE LA SEÑORA NICOLASA TRIGUEROS (UNICO APELLIDO), DE,
SETENTA Y TRES (73) AÑOS, DE EDAD, SOLTERA, DE OFICIOS DE SU
HOGAR, GUATEMALTECA DE ORIGEN, DOMICILIADA EN ÉSTE DEPARTA-
MENTO DE CHIQUIMULA, AL IGUAL LO ESTÁ EL COMPARECIENTE, VARÓN
GUERRA MARTINEZ, EXHIBIÉNDOSE ADEMÁS SU CÉDULA DE NECIDAD-
EXTENDIDA POR EL ALCALDE MUNICIPAL DE CONCEPCIÓN LAS MINAS
DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, CONNÚMERO DE ORDEN: S-
VEINTE (S-20), Y DE REGISTRO NÚMERO DOS MIL SETECIENTOS --
QUINCE (2715), LA QUE TUVE A LA VISTA; PERO ACTUALMENTE -
LA OTORGANTE MUJER, SEÑORA NICOLASA TRIGUEROS (UNICO APELLI-
DO), TIENE MÁS DE QUINCE AÑOS DE RESIDIR EN LA CIUDAD CAPI-
TAL, CONCRETAMENTE VIVE EN ANEXO TRES (3) FINAL, LOTE NÚMERO
SESENTA Y SIETE (67), DE LA COLONIA CIUDAD REAL II, DE LA-
ZONA NÚMERO DOCE (12), POR ENDE DOMICILIADA EN LA CIUDAD-
DE GUATEMALA, Y QUIÉNES ASEGURÁNDOSE HALLARSE EN EL LIBRE E-
JERCICIO DE SUS DERECHOS CIVILES, ME MANIFIESTAN QUE POR ÉS-
TE ACTO VIENEN A RATIFICAR DETERMINADOS CONTRATOS DE COMPRA
VENTA QUE OTORGO SU SEÑORA MADRE QUE RESPONDE AL NOMBRE DE-



PROTOCOLO

787A-

REGISTRO

Nº 723266

QUINQUENIO DE 1993 A 1997

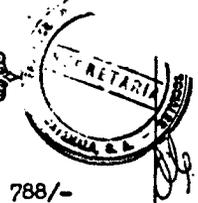
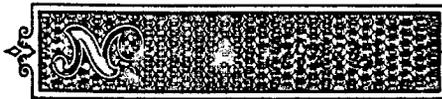
MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS



1 CARLOS O CARLOTA (MUJER,) DE APELLIDO TRIGUEROS TRIGUEROS, --
2 Y A ESCLARECER DEBIDAMENTE CIERTOS HECHOS EN RELACIÓN A LA-
3 MORTUAL DEL CAUSANTE QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, PROCEDIÉNDOS
4 DE CONFORMIDAD CON LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES: -PRIMERA: DECLAR-
5 RA LA OTORGANTE DOÑA NICOLA SA TRIGUEROS (UNICO APELLIDO), --
6 QUE NACIÓ EN EL CANTÓN "SAN ANTONIO", JURISDICCION DE CON-
7 CEPCIÓN LAS MINAS, MUNICIPIO DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUI-
8 MULA, EL SEIS (6) DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS VEINTE, -
9 (1,920), SEGÚN PARTIDA NÚMERO CIENTO NOVENTITRES (193), Fo-
10 LIO CIENTO TRES (103), DEL LIBRO QUINCE "A) (15 "A"), DEL -
11 MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN LAS MINAS, SIENDO HIJA DE: QUIRINO-
12 TRIGUEROS CARLOS TRIGUEROS TRIGUEROS; SEGUNDA: AGREGA ASIMIS-
13 MO QUE SU SEÑORA MADRE CARLOS TRIGUEROS TRIGUEROS NACIÓ EN -
14 METAPÁN, REPÚBLICA DE EL SALVADOR, Y QUIÉN NACIERA EN DICHO-
15 DISTRITO Y FUÉ DEBIDAMENTE RECONOCIDA POR SENTENCIA EJECUTO-
16 RIADA POR SU SEÑOR PADRE QUIRINO TRIGUEROS Y DE DAMASA TRI-
17 GUEROS, CONFORME PARTIDA DE NACIMIENTO, QUE PARA EL EFECTO -
18 SE ACOMPAÑÓ A UN JUICIO SUMARIO DE DESOCCUPACION QUE INICIÓ-
19 LA SEÑORA AMADA TRIGUEROS MORALES, Y QUE SE IDENTIFICA EN EL
20 /SEGUNDO DE/
21 JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL Y QUE SE
22 IDENTIFICA CON EL NÚMERO: SESENTIOCHO GUIOM NOVENTICUATRO, --
23 (68-94) A CARGO DEL OFICIAL SEGUNDO (2o.), EN CONTRA DE IG-
24 NACIO GUERRA MARTINEZ Y COMPAÑEROS; TERCERA: QUE EL CAUSANTE
25 QUIRINO TRIGUEROS, MAYORGA, QUIÉN ES SU ABUELO YA FALLECIDO, --
DEJÓ COMO HEREDEROS EN LÍNEA RECTA DESCENDIENTE DENTRO DE O-



26 - TROS HIJOS A LOS SIGUIENTES: 1) TERESA, (YA FALLECIDA), -
 27 2) EULALIA (FALLECIDA), 3) JOSEFINA (YA FALLECIDA), y 4) A-
 28 CARLOS (MUJER), ESTA ÚLTIMA MADRE DE LA EXPONENTE NICOLASA-
 29 TRIGUEROS (UNICO APELLIDO). EULALIA, AL FALLECER DEJÓ COMO-
 30 HEREDEROS A SUS HIJOS CARLOS Y JOSE MARIA DE APELLIDOS TRIGUE-
 31 ROS; A SU VEZ LA MADRE DE LA DECLARANTE U OTORGANTE NICOLASA
 32 TRIGUEROS (UNICO APELLIDO), DEJÓ COMO HEREDEROS DENTRO DE O-
 33 TROS A NICOLASA O SEA A LA OTORGANTE O COMPARECIENTE DE ESTE
 34 INSTRUMENTO, SOFIA TRIGUEROS, QUIÉN AÚN VIVE Y TIENE DOS (2)
 35 HIJOS QUE RESPONDEN A LOS NOMBRES DE: USALDIMO, BENIGNA Y RO-
 36 SA, DE APELLIDOS DUARTE TRIGUEROS, DE QUIÉNES TIENE CONOCI-
 37 MIENTO RESIDEN EN LA COSTA SUR Y A SU VEZ LA EXPONENTE NICO-
 38 LASA TRIGUEROS HIJA DE CARLOS (MUJER) TRIGUEROS TRIGUEROS, -
 39 A QUIÉN SE LE CONOCIÓ CON EL NOMBRE DE CARLOTA, TIENE PROCRE-
 40 DOS NUEVE (9) HIJOS, QUIÉNES ESTÁN VIVOS. CUARTA: QUE PRECISA-
 41 MENTE AGREGA LA OTORGANTE NICOLASA TRIGUEROS (UNICO APELLIDO)
 42 BAJO JURAMENTO DE LEY, Y PREVIA ADVERTENCIA DE LAS PENAS RE-
 43 LATIVAS AL FALSO TESTIMONIO QUE LE CONSTA PERSONALMENTE QUE-
 44 AL FALLECER QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, NO OTORGÓ TESTAMENTO-
 45 NI DONACIÓN POR CAUSA DE MUERTE Y PRECISAMENTE LOS HEREDEROS
 46 DE DON QUIRINO TRIGUEROS O SEA SUS HIJOS, DENTRO DE LOS CUALES
 47 SE ENCUENTRA LA DECLARANTE O EXPONENTE, COMO HIJA DE CARLOS-
 48 TRIGUEROS SE REPARTIERON EXTRA-JUDICIALMENTE Y VENDIERON TO-
 49 DO EL CAUDAL HEREDITARIO Y COMO CONSECUENCIA LA MADRE DE LA-
 50 EXPONENTE NICOLASA TRIGUEROS O SEA CARLOS TRIGUEROS, VENDIÓ-



PROTOCOLO

788/-

REGISTRO

Nº 723267

QUINQUENIO DE 1993 A 1997

1 SU HERENCIA AL SEÑOR ESTANISLAO TORRES RUBALLOS, CONFORME DO-
2 CUMENTO PRIVADO RECONOCIDO EL DOS (2) DE ENERO DE MIL NOVE--
3 CIENTOS SESENTIUNO (1961), Y DENTRO DE LA VENTA SE INCLUYÓI -
4 UNA FINCA RÚSTICA, UBICADA EN CONCEPCIÓN LAS MINAS, MUNICIPIO
5 DE ÉSTE DEPARTAMENTO DE CHIQUIMULA, LLAMADO TERRENO "SAN AN-
6 TONIO", EN EL PUNTO DENOMINADO "EL RINCON", CON UNA EXTENSIÓN
7 DE DOS CABALLERIAS, Y QUE SEGÚN TIENE CONOCIMIENTO SE ENCUEN
8 TRA; REGISTRADA BAJO EL NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS SETENTICUA
9 TRO (3,374) FOLIO CIENTO SETENTIOCHO (178), DEL LIBRO TREIN
10 TIOCHO (38) DE CHIQUIMULA, Y CUYAS COLINDANCIAS, Y DIMENSIO-
11 NES EN TODO CASO DEBE DE CONSTAR EN EL REFERIDO REGISTRO, -
12 SIENDO ESTA LA MISMA FINCA QUE PRECISAMENTE SU SEÑORA MADRE,
13 CARLOS TRIGUEROS TRIGUEROS COMO HEREDERA DE QUIRINO TRIGUEROS
14 MAYORGA, FUE OBJETO DE VENTA A FAVOR DE ESTANISLAO TORRES RU-
15 BALLOS, Y A SU VEZ ÉSTE LE VENDIÓ A JUAN ANTONIO MARTINEZ COR-
16 DERO, ANTONIO CORDERO SAMAYOA, Y A IGNACIO GUERRA MARTINEZ, -
17 CUYOS DOCUMENTOS FUERON RECONOCIDOS ANTE EL ANTIGUO JUZGADO-
18 DE PAZ, DEL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN LAS MINAS, DEL DEPARTA--
19 MENTO DE CHIQUIMULA; QUINTA; PROSIGUE EXPRESANDO LA OTORGANTE
20 MUJER, QUE ANTE ESAS CIRCUNSTANCIAS Y CONSCIENTES DE LA VENTA
21 DEL CAUDAL HEREDITARIO QUE ORIGINALMENTE PERTENECIÓ A QUIRINO
22 TRIGUEROS MAYORGA Y TENIENDO PLENO CONOCIMIENTO QUE SU SEÑOR
23 MADRE Y DEMÁS HEREDEROS VENDIERON TODOS LOS BIENES NO SE PRE-
24 CUPARON DE SEGUIR EL PROCESO SUCESORIO CORRESPONDIENTE, ACLA-
25 RANDO QUE CARLOS TRIGUEROS (MUJER), HIJA DE QUIRINO TRIGUEROS

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS





26 MAYORGA, TAMBIEN DEJO COMO HEREDEROS AB-INTESTATO A SOFIA -
 27 SAMAYOA TRIGUEROS Y ANGEL SAMAYOA TRIGUEROS, QUIENES POR LAS
 28 MISMAS RAZONES ANTERIORMENTE APUNTADAS POR SER HONESTOS JA-
 29 NÁS INTENTARON INICIAR PROCESO SUPERIOR ALGUNO (JUICIO). --
 30 SEXTA: QUE TIENE CONOCIMIENTO, AGREGA LA DECLARANTE NICOLASA-
 31 TRIGUEROS (UNICO APELLIDO), QUE LA SEÑORA AMADA TRIGUEROS MO-
 32 RALES, SE DECLARÓ ILEGALMENTE HEREDERA POR DERECHO DE REPRESENTEN-
 33 TACION DE QUIRINO TRIGUEROS, COMETIENDO UNA SERIE DE DELITOS
 34 POR CUANTO AMADA TRIGUEROS MORALES, Y EL PADRE DE ÉSTA RODRI-
 35 GO TRIGUEROS MAYORGA, NO TIENEN NI HAN TENIDO JAMÁS DERECHO-
 36 A HEREDAR LOS BIENES DEL CAUSANTE QUIRINO TRIGUEROS, POR LAS
 37 MOTIVACIONES YA EXPUESTAS:-- SEPTIMA: MANIFIESTA ASIMISMO LA
 38 COMPARECIENTE MUJER, QUE RATIFICA EN TODO SU CONTENIDO Y HUE-
 39 LIA DIGITAL Y LA FIRMA DE LOS TESTIGOS Y RECONOCE LA LEGALIDAD
 40 DE LA VENTA DE LA FINCA O FINCAS QUE VENDIO CARLOS TRIGUEROS
 41 O SEA LA MADRE DE LA EXPONENTE, A FAVOR DE ESTANISLAO TORRES
 42 RUBALLOS Y TAMBIÉN LAS QUE HICIERA A FAVOR DE IGNACIO GUERRA
 43 MARTINEZ Y DEMAS COMPAÑEROS, Y EN TODO CARGO PARA SEGURIDAD--
 44 PLENA DE LOS COMPARECIENTES O DEMANDADOS ANTERIORMENTE CITA-
 45 DOS LES OTORGA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO A FAVOR DE:--
 46 IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CUEOTILDE CORDERO SAMAYOA VIUDA DE
 47 MARTINEZ Y DE ANTONIO CORDERO SAMAYOA, POR CUANTO AMADA TRI-
 48 GUEROS MORALES, DE MANERA INMORAL SE DECLARÓ HEREDERA DE LOS
 49 BIENES DEL CAUSANTE QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, Y RECONOCE CO-
 50 MO ÚNICOS PROPIETARIOS Y POSEEDORES A LAS PERSONAS DEMANDA-



PROTOCOLO

789/-

REGISTRO

Nº 723268

QUINQUENIO

DE 1993 A 1997

2 - DAS, QUIÉNES HAN POSEÍDO DICHA FINCA DESDE HACE MÁS DE --
3 SESENTA Y SEIS (66) AÑOS, UNIDOS A LA POSESIÓN DE SUS ANTE-
4 CESORES, HA SIDO EN FORMA QUIETA, PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA
5 Y DE BUENA FÉ, Y A TÍTULO DE DUEÑOS, Y POR ENDE EL AUTO DE-
6 DECLARATORIA DE HEREDEROS QUE OBTUVO LA SEÑORA AMADA TRIGUEROS
7 MORALES DOLECE DE NULIDAD ABSOLUTA, CONFORME SE COLIGE DE -
8 TODA LA DOCUMENTACIÓN QUE DEBE OBRAR DENTRO DEL JUICIO SUMA
9 RIO Y OTROS QUE HA INICIADO INMORALMENTE LA SEÑORA AMADA TRI-
10 GUEROS MORALES SIN TENER DERECHO ALGUNO, OCTAVA: EN LOS TÉRMI-
11 NOS CONSIGNADOS, ACEPTA EL SEÑOR IGNACIO GUERRA MARTINEZ, -
12 PARA EL Y PARA SUS REPRESENTADOS LA RATIFICACION Y VENTA DE
13 LA FINCA O FINCAS QUE FUERON OBJETO DE VENTA POR PARTE DE SU
14 SEÑORA MADRE. POR ADVERTENCIA DEL INFRASCRITO NOTARIO, EXPRE-
15 SA LA OTORGANTE MUJER QUE SIENDOQUE HASTA AHORA SE DIÓ CUEN-
16 TA DE LA INMORALIDAD E ILEGALIDAD DE LOS ACTOS DE AMADA TRI-
17 GUEROS MORALES, FACULTA AL SEÑOR GUERRA MARTINEZ Y COMPARE-
18 ROS PARA QUE INICIEN LAS GESTIONES PERTINENTES PARA QUE DE-
19 OFICIO SE DECRETE LA NULIDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HE-
20 REDEROS Y DE LA INSCRIPCION REGISTRAL, AGREGANDO QUE COMO -
21 HEREDERA LEGÍTIMA OTORGA LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO
22 A FAVOR DE IGNACIO GUERRA MARTINEZ Y COMPAÑEROS, POR CUANTO
23 AMADA TRIGUEROS MORALES NO PODIA NI PUEDE HEREDAR NI RECLA-
24 MAR DERECHOS DE PROPIEDAD Y POSESION EN RELACION A LOS BIENES
25 DEL CAUSANTE QUIRINO TRIGUEROS MAYORGA, ABUELO DE LA EXPONEN-
TE.-YO EL NOTARIO DOY FÉ DE HABER TENIDO A LA VISTA LA DOCU-

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS



AGOSTO 16 1944 15-15 horas	PRIMERA HOJA ESTAMPADA EN EL TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO.
---	--

26 MENTACIÓN LEGAL CORRESPONDIENTE.-POR DESIGNACIÓN DE LOS COM-
 27 PARECIENTES LEÍ INTEGRAMENTE LO ESCRITO E IMPUESTOS DEL CON-
 28 TENIDO DEL PRESENTE INSTRUMENTO DE SU OBJETO, VALOR, EFECTOS
 29 LEGALES, CLÁUSULAS QUE ASEGURAN SU VALIDEZ, LO RATIFICAN, A-
 30 CEPTAN Y QUIÉNES POR IGNORAR FIRMAR IMPREGNAM SUS HUELLAS DI-
 31 GITALES DE SUS DEDOS PULGARES DERECHOS, FIRMANDO A SU RUEGO,
 32 LOS TESTIGOS CIVILMENTE CAPÁCES, IDÓNEOS Y DE MI CONOCIMIENTO
 33 NELY ROSSANA BRACAMONTE CERON Y AMILCAR RENE ESPAÑARIVERA.-
 34 JUNTAMENTE CON EL INERASCRITO NOTARIO QUE DE TODO LO RELACIO-
 35 NAO DA FE. TESTADOS: CASADO, PRIMERO DE, OMIÑANSE. ENTRE LÍNEAS;
 36 SOLTERO, SEGUNDO DE, SAMAYOA, LÉANSE.-

37
 38 *Amilcar R. España*
 39
 40
 41 *Notario*
 42 ANTE MÍ
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50

ACTORA: AMADA TRIGUEROS MORALES,

DEMANDADOS: IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CIBOTILIE CORDERO VIUDA DE MARTINEZ,
y AN TONIO CORDERO SAMAYOA.

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: 5a. Av. 4-01 Zona 1, Tel. 420-066 - Chiquimula
Residencia: 5a. Av. 4-40 Zona 1, Tel. 420-375 - Chiquimula



-HONORABLES SALA SEIXTA DE LA CORTE DE APELACIONES, CIUDAD DE SACAPA.-

1 IGNACIO GUERRA MARTINEZ, de generales conocidas en el Proceso Civil identi-
2 ficado. Utcupre que ahora se encuentra en dicha Sala en virtud de Apelación
3 interpuesta por las demandadas, de la manera más atenta cooperamos y

4 -- -- -- -- -- **EXPOSICION** -- -- -- -- --

5 (I).- Consta en el expediente que se unificó personería en el Exponente, --

6 (II).- El día ocho (8) de Marzo está señalada la VISTA PUBLICA A LOS DIEZ
7 HORAS, -- -- -- -- --

8 (III).- Resulta completa y total para el actor, hacer alusión a todos los
9 argumentos tanto de hecho como jurídicos, y todos en forma de

10 gados presentados y las pretensiones de la Parte Actora con la prueba
11 documental acompañada, por cuanto este amparante pretenc que AMADA

12 TRIGUEROS MORALES, desde el principio actua de mala fe, cometiendo
13 una serie de delitos al haberse declarado heredera por fraude de

14 Representación de su padre QUIRINO TRIGUEROS MAYORCA y de su Abuelo
15 La Actora se enfatica no tiene ningún derecho en la herencia de

16 rancia, por cuanto QUIRINO TRIGUEROS MAYORCA dejó descendencia, --
17 dentro de los cuales figuran las personas tantas veces mencionadas

18 CARLOS O CARLOTA TRIGUEROS (HERERA); EULALIA TRIGUEROS, etcétera, --
19 y precisamente el padre de la parte Actora jamás podía heredar de

20 rechos hereditarios inconsistentes y al haberse declarado heredera co
21 metió los delitos de falsedad ideológica, material e indujo a los He

22 rarios a que se hicieran tales declaratorias. -- -- -- -- --

23 (IV).- Véase como en mil novecientos ochanticuatro (1984), concretamente el
24 veintiocho (28) de Junio, ante los Oficios del Notario NAPOLEON HUMBERTO

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA
ABOGADO Y NOTARIO

26 VILLERA JAVIER, sorprendió la buena fé de éste, y logró tal pronunciamiento,
 27 argumentando que era la única y UNIVERSAL HEREDERA DE SU SEÑOR PADRE RODRIGO
 28 TRIQUEROS, quien a su vez, es hijo ^{hoyrino} de CUIRINE TRIQUEROS MAYORCA, y fué así como
 29 obtuvo tal declaración de buena fé y de legitimidad. Se afirma esto existiendo
 30 con falta a la verdad al afirmar que no tenía más hermanos cuando está pro-
 31 bado, todo lo contrario, prueba de ello, es que, LUISA TRIQUEROS, hermana de-
 32 ANADA TRIQUEROS conformó testamento Público número cuarenta y tres (41), que au-
 33 torizó al Notario Otto Francisco Javier Cerco Calderón, el once (11) de Fe-
 34 brero de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgólo vendiéndolo los dos
 35 hijos hereditarios en relación a la finca objeto del litigio a la parte actora o
 36 actora su hermana, y posteriormente, LUISA TRIQUEROS compareció ante los Oficios
 37 del infrascripto Notario, denunciando tal operación contractual por haber sido
 38 fraudulenta.
 39 (V) Ahora bien, conforme la documentación que acompaña la parte Actora se
 40 colige que, posteriormente mediante INSTRUMENTO EXTRA-JUDICIAL que se redi-
 41 cta en la misma Actora, ANADA TRIQUEROS NORLES, ante los Oficios del Nota-
 42 rio MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO, el dieciséis (16) de Septiembre de
 43 mil novecientos noventa y dos (1992), OBTUVO OTRO AUTO DE DECLARATORIA
 44 HEREDEROS COMPLETAMENTE IGUAL AL ANTERIOR, CUYO AUTO pronunciado por el
 45 Notario MARROQUIN OSORIO, el trece (13) de Marzo de mil novecientos no-
 46venta y tres (1993), hizo la misma declaración y de esta se liquidó la
 47 herencia y logró la inscripción registral de la finca objeto del litigio,
 48 y en la cual no tiene ningún derecho la Actora. Liquidación Fiscal que
 49 lleva número cuatrocientos dos guión ochenta y tres (412-83), del
 50 (22) de Abril de mil novecientos noventa y tres (1993), y la cual obra en-

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: 5a. Av. 4-01 Zona 1, Tel. 420-066 - Chiquimula
Residencia: 5a. Av. 4-40 Zona 1, Tel. 420-375 - Chiquimula

1 autos. Ahora bien, de inmediato surge y se da por bien probada la mala fé de
 2 la parte Actora por cuanto que, obtuve dos (2) AUTOS DE DECLARATORIA DE HERED
 3 RO por distinto Notario y, fué mediante el último que se logró la INSCRIPCION
 4 ANOMALA y de mala fé de AMADA TRIQUEROS MORALES. En esa virtud se IMPONE DE--
 5 CLARAR LA NULIDAD DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS, no SOLO DE LA QUE--
 6 PRONUNCIO EL NOTARIO VILLELA JAVIER, sino que también de la que pronuncio--
 7 el Notario MARROQUIN OSORIO, así como LA NULIDAD DE LA INSCRIPCION REGISTRAL,
 8 para cuyo efecto se IMPONE para tener más certeza que se pida al ARCHIVO GE
 9 NERAL DE PROTOCOLOS y al Notario MARROQUIN OSORIO EN CASO DE TENERLO EL EN
 10 SU PODER TOD EL INSTRUMENTO O PROCESO SUCESORIO EXTRA-JUDICIAL, así como tam
 11 bién Informe al REGISTRO DE PROCESOS SUCESORIOS si efectivamente se dieron
 12 los Avisos correspondientes. La Actora en uso de sus memoriales acepta q ue
 13 puede pedirse LA AMPLIACION DEL AUTO DE DECLARATORIO DE HEREDEROS, y ahora sí
 14 se está en tiempo, por cuanto no han transcurrido los diez años que señala la
 15 ley, pero ACTUAR EN ESA FORMA ENTRARÍA FALSIDAD, por cuanto que RODRIGO TRIQUEROS
 16 no tiene ningún derecho en su calidad de sobrino de QUERIDO TRIQUEROS MAYORCA,
 17 por todas las explicaciones anteriormente consignadas durante el proceso,--
 18 QUE PASARÍA SI SE PIDIERA LA AMPLIACION DE DICHO AUTO, LA RESPUESTA ES CATE
 19 GORICA, puesto que tendría que DECLARARSE QUE AMADA TRIQUEROS MORALES NO TIENE
 20 NI HA TENIDO NUNCA DERECHO ALGUNO, NI TAMPOCO SU SEÑOR PADRE, POR CUANTO QUI
 21 RIDO TRIQUEROS MAYORCA DEJO DESCENDENCIA, , actuando de manera clandestina.
 22 QUE PASARÍA SI SE CONFIRMA LA SENTENCIA Y SE DESPOJA A LOS DEMANDADOS DE UNA
 23 PROPIEDAD QUE ADQUIRIERON LEGALMENTE, POR CUANTO CARLOS TRIQUEROS Y EMMA HE
 24 REIDEROS ESTAN CONSCIENTES DE LA VENTA QUE SE HICIERON DEL CAUDAL HEREDITARIO
 25 DE QUERIDO TRIQUEROS MAYORCA, EL ACCEBER O CONFIRMAR LA SENTENCIA SE PODRÍA LLE

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA
 ABOGADO Y NOTARIO
 AV. 4-40 ZONA 1, CHIQUIMULA

26 - GAR A UN VERDADERO DESPOJO JUDICIAL. La Honorable Sala Tercera de La Corte de
 27 Apelaciones debe de ANALIZAR de manera amplia todos los documentos y juicios
 28 (CADENA DE JUICIOS INICIADOS POR LAPARTE ACTORA), de donde se pone de manifiesto
 29 to EL DOLO, LA MALA FE, Y LA INSEGURIDAD DE LA MISMA, AL PRETENDER TENER DERE
 30 -CHOS QUE SU SEÑOR PADRE JAMAS OSTENTO, con relación a la mortual de QUIRINO -
 31 -TRIGUEROS.-El demandado se pregunta, no se estaría conitiendo un DESPOJO JU-
 32 DICIAL de confirmarse la sentencia constructiva que pronunció el Juzgado Segun
 33 do de Primera Instancia del Ranco civil del Departamento de Michiquiliza, contra
 34 todos los demandados que ADQUIRIERON LEGALMENTE DICHA FINCA, DE BUENA FE, DE
 35 DE HACE MAS DE CUARENTA AÑOS, y fortalecidos por los verdaderos herederos.-
 36 No se estaría desnaturalizando la NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE COM-
 37 PRAVENTA QUE ES ESSENTIALMENTE CONSENSUAL y dando cabo a actos reñidos contra
 38 la ley y de manera fraudulenta como lo hizo AMADA TRIGUEROS MORALES, quien
 39 sin tener ningún derecho faltando a la verdad se atribuyo una calidad que no
 40 le corresponde ni a ella ni a su padre, es constructiva la sentencia por cuanto
 41 no se está en ninguno de los casos o supuestos de un Juicio Sucesorio de Deso
 42 cupación o de Desahucio, por cuanto los demandados no son intrusos ni de-
 43 tentadores de la finca que pretende la Parte Actora ser propietaria sin unirle
 44 ningún vínculo, honesto y legal en relación al Causante Quirino Trigueros -
 45 Mayorga, por ello se IMPONE dictar AUTO PARA MEJOR FALAR A EFECTO DE QUE SE
 46 TRAIGA A LA VISTA EL PROCESO SUCESORIO QUE MOTIVO UNA DECLARATORIA FALSA y-
 47 TAMBIEN UNA INSCRIPCION REGISTRAL INEXISTENTE, cuyo Auto fué dictado por el
 48 Abogado y Notario Marroquín Coorrie.- - - - -
 49 - - - FUNDAMENTO DE DERECHO - - -
 50 De conformidad con los Artículos 196, y 197, 198 del Decreto Ley No.107, VENCI

ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA

ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: 5a. Av. 4-01 Zona 1, Tel. 420-066 - Chiquimula
Residencia: 5a. Av. 4-40 Zona 1, Tel. 420-375 - Chiquimula

1 - DO EL TERMINO PROBATORIO EL JUZG SEÑALARA DIA Y HORA PARA LA VISTA, LA QUE
2 - PODRA SER PUBLICA, ASI COMO TAMBIEN LOS JUSCES PUEDEN ANTES DE CONOCER EL FA
3 - LTO PARASEJOR PROVEER, MANDAR A TRAER A LA VISTA CUALQUIER ACTUACION QUE TENGA
4 - RELACION CON EL PROCESO, DENTRO DE UN PLAZO NO MAYOR DE QUINCE (15) DIAS. En el
5 - caso de que en debe traerse a la vista el PROCESO SUCESORIO EXTRA-JUDICIAL-
6 - radicado ante los Oficios del Notario MARIO AMILCAR MARROQUIN OSORIO, el día
7 - dieciséis (16) de Septiembre de mil novecientos noventa y dos (1992), al Archivo
8 - General de Protocolos; En cuanto a los demás fundamentos de Derecho sirven de
9 - apoyo todos los argumentos esgrimidos expuestos en ininidad de alegatos pre
10 - sentados por los demandados en relación a LA VERDAD ABSOLUTA. En virtud de
11 - lo expuesto, Atentamente: - - - - P I D O - - - - -
12 - (I)-- QUE SE ACRÉDITE A LOS AUTOS EL PRESENTE MEMORIAL, - - - - -
13 - (II)-- QUE CONSTITUYE EL ALEGATO REPETITIVO. Oportunamente MANDAR A TRAER A
14 - LA VISTA PARA MEJOR FALLAR DICTANDO LA RESOLUCION RESPECTIVA DEL PRO
15 - CESO SUCESORIO DE REFERENCIA, por cuanto se está IMPUGNANDO LA EX
16 - ISTENCIA DE LA INSCRIPCION REGISTRAL ASI COMO DE DICHO PROCESO EN
17 - RELACION A LA FINCA OBJETO DE LA PRESENTE LITIS. Que oportunamente
18 - SE DICTE SENTENCIA, DECLARANDO CON LUGAR TODAS LAS EXCEPCIONES INTER
19 - PUESTAS, TANTO COMO DE PRIMERA COMO DE SEGUNDA INSTANCIA, y como con
20 - SECUENCIA SE REVOQUE LA SENTENCIA APELADO, DECLARANDO TAMBIEN LA NU
21 - LIDAD DEL PROCESO SUCESORIO, LIQUIDACION DEL MORTUO Y DE LA INSCRIP
22 - CION REGISTRAL. - - - - -
23 - (III)-- SE DEJE ABIERTO EL PROCEDIMIENTO PENAL CONTRA LA ACTORA POR LOS DE
24 - LITOS DE PERJURIO, FALSEDADE Y OTROS MAS QUE SE PUDIERAN TIPIFICAR.
25 - (IV)-- QUE SE CONDENE EN COSTAS A LA PARTE ACTORA. CITA DE LEYES los citados

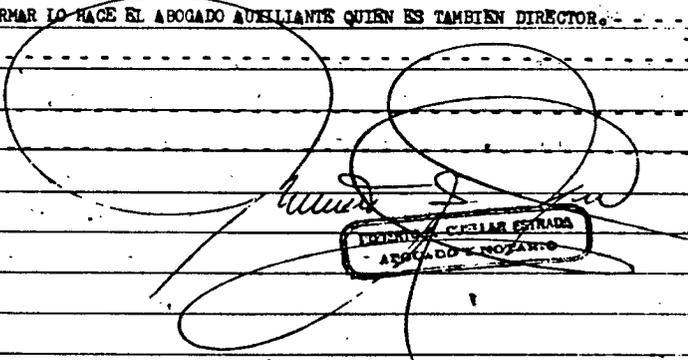
ROBERTO SALVADOR CUELLAR ESTRADA
 ABOGADO Y NOTARIO

26 61,62,63,66,67,68,229,250,257, 196,197,198 del Decreto Ley No.107, 573,575,
27 también del Decreto Ley No.107. 171,172 y 173 de la Ley del Organismo Judicial.

28 VAN TRES COPIAS. Chiquimula, 7 de Marzo de 1,996. Testados. Hijo, Omitase. En
29 tro Líneas; sobrino, Lé,se. A RUIBOO DEL PRESENTADO QUE POR EL MOMENTO NO PUE

30 ES FIRMAR LO HACE EL ABOGADO AUXILIANTE QUIEN ES TAMBIEN DIRECTOR. - - - - -

31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50





ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.

CIVIL NUMERO: 104-94.-

= 1
SECRETARIA DEL
137
ZAC

LA DE OFICINA DE
SECRETARIA
ZAC

SALA SEXTA DE LA CORTE DE APELACIONES: CIUDAD DE ZACAPA? --

VEINTISIETE DE A B R I L DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CIN-
CO. -----

En APELACION y con sus antecedentes respectivos, se examina
la sentencia, dictada por el señor Juez Segundo de Primera
Instancia del departamento de Chiquimula, el día once de oc-
tubre de mil novecientos noventa y cuatro, dentro del JUICIO
SUMARIO DE DESAHUCIO seguido por AMADA TRIGUEROS MORALES con-
tra IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CLOTILDE CORDERO VIUDA DE MARTI-
NEZ y ANTONIO CORDERO SAMAYOA. -----

Las partes son civilmente capaces para comparecer a juicio
de las generales que constan en autos.º Actuaron en nombre
propio, la actora actuó bajo la dirección y procuración del
abogado Julio Alberto Ramírez Lara; mientras que los demanda-
dos, actuaron bajo la dirección, procuración y auxilio del
también Abogado Roberto Salvador Cuéllar Estrada. -----

----- RESUMEN DE LA SENTENCIA RECURRIDA: -----

El Juez del conocimiento, al resolver, " DECLARA: I) CON LU-
GAR LA DEMANDA SUMARIA DE DESAHUCIO, planteada por AMADA TRI-
GUEROS MORALES contra Ignacio Guerra Martínez, Clotilde Cor-
dero Viuda de Martínez y Antonio Cordero Samayoa, por las ra-
zones antes consideradas; como consecuencia se les fija el
plazo de cuarenta días para que desocupen el inmueble objeto
de litis, bajo apercibimiento que si no lo hacen se ordenará
el lanzamiento a su costa; II) SIN LUGAR LAS EXCEPCIONES PE

ORGANISMO JUDICIAL

26 REPTORIAS a) AMBIGUEDAD, OSCURIDAD E IMPRECISION DE LA DE-
 27 MANDA; b) FALSEDAD EN LAS AFIRMACIONES VERTIDAS POR LA PARTE
 28 ACTORA EN SU DEMANDA; c) DOLO O MALA FE AL HABERSE DECLARADO
 29 HEREDERA DE QUIRINO TRIGUEROS POR CUANTO DICHO CAUSANTE DEJO
 30 COMO HEREDERA UNIVERSAL AB-INTESTATO A UNA HIJA LEGITIMA CU-
 31 YO NOMBRE YA SE IDENTIFICO; d) DOLO Y MALA FE AL HABERSE DE-
 32 CLARADO UNICA HEREDERA AB-INTESTATO DE RODRIGO TRIGUEROS MA-
 33 YORGA, por cuanto existen otros que ostentan la misma calidad;
 34 e) INADECUACION DE LA VIA SUMARIA DE DESAHUCIO POR CUANTO EL
 35 PROCEDIMIENTO O DEMANDA QUE DEBIO HABER PLANTEADO ES DE NATU-
 36 RALEZA ORDINARIA (JUICIO ORDINARIO DEL POSESION Y REIVINDICA-
 37 CION) EXCEPCION DE FALTA DE DERECHO DE LA PARTE ACTORA PARA
 38 PRETENDER RECLAMAR LA DESOCUPACION O DESAHUCIO DE LA FINCA A
 39 QUE ALUDE EN SU DEMANDA POR CUANTO YA NO CORRESPONDIAN AL PA-
 40 TRIMONIO DEL CAUSANTE QUIRINO TRIGUEROS; f) Así también se
 41 declaran sin lugar las excepciones propias de FALTA DE PERSO-
 42 NALIDAD EN LA PARTE ACTORA, POR CUANTO ANADA TRIGUEROS MOR-
 43 LES NUNCA HA TENIDO LA CALIDAD DE LEGITIMA PROPIETARIA Y PO-
 44 SEEDORA DEL INMUEBLE QUE FALSAMENTE INSCRIBIO EN EL REGISTRO
 45 GENERAL DE LA REPUBLICA; g) EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE PER-
 46 SONERIA EN LA PARTE ACTORA POR CUANTO ATRIBUYENDO UNA CALIDAD
 47 QUE NO LE CORRESPONDE POR LAS RAZONES EXPUESTAS; h) EXCEPCION
 48 PREVIA DE CADUCIDAD DEL DERECHO DE LA PARTE ACTORA; i) EXCEP-
 49 CION PREVIA DE PRESCRIPCION NEGATIVA Y POSITIVA A LA VEZ QUE
 50 EN VIRTUD DE QUE LA PARTE ACTORA JAMAS HA POSEIDO NI UN TAN



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C.A.

CIVIL NUMERO: 104-94.-

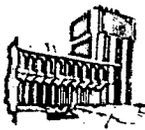
ORGANISMO JUDICIAL

SOLO MINUTO EL INMUEBLE QUE PRETENDE SER DESOCUPADO, por las
razones antes consideradas; III) se condena en costas judicia-
les a los demandados; IV) NOTIFIQUESE." - - - - -
- - - - - C O N S I D E R A N D O: - - - - -
DE LA DEMANDA: La actora señora Amada Trigueros Morales, re-
laciona su demanda en base a los siguientes: "HECHOS: De con-
formidad con la fotocopia legalizada que acompaño con la pre-
sente demanda, soy la legítima propietaria de la finca inscri-
ta en el Registro General de la Propiedad Inmueble bajo el
número tres, ^{mil} trescientos sesenta y cuatro, folio ciento se-
tenta y ocho, del libro treinta y ocho, de Chiquimula, con-
sistente en una finca rústica ubicada en el municipio de Con-
cepción las Minas, llamado terreno "San Antonio", en el punto
llamado "El Rincón", jurisdicción de Concepción las Minas,
con una extensión de dos caballerías, o sean ciento veintio-
cho manzanas, colindando así: NORTE: con sitio Santa Marta
de los Coyoles; al ORIENTE: con campo libre, Peña de los --
cuervos y llano de los Coyoles; al SUR: con Manuela Chinchil-
la de Martínez y al PONIENTE: con sitio "El Carrizal", río
Concepción por medio. Es el caso señor Juez que los demanda-
dos: IGNACIO GUERRA, CLOTILDE CORDERO VIUDA DE MARTINEZ y AN-
TONIO CORDERO SAMAYOA, sin motivo alguno se encuentran usurpan-
do el terreno ya identificado en líneas anteriores y se nie-
gan a desocuparlo y entregármelo a mí, que soy la legítima
propietaria, no obstante mis múltiples ruegos, lo que me obli-

26 ~~Se a presentar la correspondiente demanda de desahucio, con~~
 27 ~~el objeto a presentar la correspondiente demanda de desahucio,~~
 28 ~~con el objeto de que agotados los trámites de ley, se dicte~~
 29 ~~la sentencia que en derecho corresponde, declarando CON LUGAR~~
 30 ~~la presente demanda y como consecuencia se obligue a los de-~~
 31 ~~mandados a restituirme tal bien, fijándoles para el efecto~~
 32 ~~el plazo de ley, con el apercibimiento de que si así no lo~~
 33 ~~hicieren, se ordenará su lanzamiento con el auxilio de la -~~
 34 ~~fuerza pública."". - - - - -~~

35 ~~- - - - - C O N S I D E R A N D O: - - - - -~~

36 ~~DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA: Los demandados Ignacio Gua-~~
 37 ~~rra Martínez, Antonio Cordero Samayon y Cleotilde Cordero Sa-~~
 38 ~~mayoa Viuda de Martínez, contestaron la demanda en sentido ne-~~
 39 ~~gativo, argumentando los siguientes: " F E C H O S: (I) "~~
 40 ~~Fuimos notificados de la DEMANDA SUMARIA DE DESAHUCIO TRACTO~~
 41 ~~VIBA POR LA SEÑORA AMADA TRIGUEROS MORALES; (II). Y al res-~~
 42 ~~pecto expresamos lo siguiente: La parte actora ha entablado~~
 43 ~~una serie de juicios, primeramente contra Miguel Jordan, Ma-~~
 44 ~~nuel Acevedo López, Humberto Antonio Lemus (único apellido),~~
 45 ~~los que se identifican como juicios ordinario número ciento-~~
 46 ~~cinco y ochenta y seis, (158-94), un oral de jactan-~~
 47 ~~cia, que lleva número doscientos catorce guión ochenticinco -~~
 48 ~~(214-85), otro de Exhibición de documentos, que lleva número~~
 49 ~~sesenticinco guión ochenticinco (65-85), otras de Diligencia~~
 50 ~~de notificación que llevan números: DOSCIENTOS VEINTISIS.~~



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.

CIVIL NUMERO: 104-94



ORGANISMO JUDICIAL

guION OCHENTICUATRO(9226-84), y así podríamos adquirir en un fran
do una cadena de ACCIONES CIVILES, todo con los mismos argu-
mentos que ahora nuevamente está planteando contra los Expo-
nentes. No obstante, que la parte actora evidencia tener de-
rechos inscritos a su favor en relación a la Finca Rústica -
número TRES MIL TRESCIENTOS SETENTICUATRO (3374) folio CIENTO
SETENTIOCHO (178), del libro número TREINTIOCHO (38) DE CHI-
QUIMULA, cuya extensión y colindancias se coligen de la cer-
tificación del Registro General de la República y que acompa-
ñó a la demanda, LA VERDAD ES QUE SI SE TRATARA DE LAS FIN-
CAS QUE LOS EXPONENTES ESTAMOS ROSEYENDO Y DE SER LA MISMA -
CABE ARGUMENTAR QUE LA PARTE ACTORA SI DECLARA HEREDERA AR-
INTESTATO DE LOS CAUSANTES QUIRINO TRIGUEROS MAYORCA conocido
también únicamente con el nombre de QUIRINO TRIGUEROS quien
afirma la heredad a RODRIGO TRIGUEROS MAYORCA, padre de la par-
te actora ese auto es completamente falso y faltó a la verdad
la señora AMADA TRIGUEROS MORALES cometiendo una serie de de-
litos que no es el caso mencionar, ello por cuanto AMADA TRI-
GUEROS MORALES jamás pudo haber heredado falsamente, tomando
como tronco común el del Causante, QUIRINO TRIGUEROS, ya qd
obra en nuestro poder, más concretamente para ser claros en
poder de MIGUEL JORDAN, MANUEL ACEVEDO LOPEZ, HUMBERTO ANTONIO
LEMONS (UNICO APELLIDO), la partida de nacimiento de una hija
del Causante QUIRINO TRIGUEROS que responde al nombre de CAR-
LOS (MUJER), conocida legalmente como CARLOTA TRIGUEROS hija

de: QUIRINO TRIGUEROS, quien nació el cuatro (4) de noviembre
 de mil novecientos noventa y ocho (1892),
 en Metapán, República de El Salvador, página setenta y tres
 (73) del libro de partidas de nacimiento de la Alcaldía municipal de Metapán, Partida número cuatrocientos cincuenta y uno (451), donde se asienta el nacimiento de CARLOS TRIGUEROS (HEMBRA); hija ilegítima de DAMASA TRIGUEROS; pero que al margen se lee que por sentencia ejecutoriada a las catorce horas del veinticinco (25) de Marzo último por el Juez de Primera Instancia de este Distrito se declara que la Señora CARLOS (HEMBRA) TRIGUEROS conocida también como CARLOTA TRIGUEROS; es hija Natural de QUIRINO TRIGUEROS Y TIENE TODOS LOS DERECHOS Y PRIVILEGIOS QUE LA LEY LE CONCEDE, según razón puesta en dicha partida por la Alcaldía municipal de Metapán, el tres (3) de Abril de mil novecientos cuarenta y seis (1946); cuya certificación fue extendida por la Alcaldía municipal de Metapán, el veinticuatro (24) de Octubre de mil novecientos sesenta (1960), de tal suerte que la actora jamás pudo ostentar ni ostenta la calidad de heredera de QUIRINO TRIGUEROS y por estirpe de su señor padre RODRIGO TRIGUEROS MAYORGA y para el efecto se aprovechó y cometió el delito de Falsedad y deshonra al atribuirse una calidad que no tiene, por cuanto además debe de aclararse que RODRIGO TRIGUEROS también dejó otros hijos tales como: LUISA TRIGUEROS MORALES, SILVANO MORALES TRIGUEROS, UTILIA TRIGUEROS MORALES y en esa virtud



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.

CIVIL NUMERO: 104-94.-

ORGANISMO JUDICIAL

1 la actora jamás pudo haberse declarado HEREDERA DE QUIRINO
2 TRIGUEROS, por cuanto se enfatiza éste causante dejó como hi-
3 ja a CARLOS O CARLOTA TRIGUEROS, tal como ya se explicó ante-
4 riormente, partida de nacimiento que tiene todo el pase de -
5 ley y obra en poder de las otras personas que ha demandado la
6 actora en distintas oportunidades en distintos juicios y si
7 logró una inscripción la misma es inexistente e inexistente
8 por cuanto tal declaración está fundada en hechos falsos y
9 adolece de Nulidad Absoluta y por ende no está sujeta a su -
10 inscripción por tratarse de un caso típico de inexistencia.
11 Ahora bien, CARLOS O CARLOTA TRIGUEROS, le vendió a ESTANIS-
12 LAO TORRES LEBALLOS y éste a su vez le vendió a IGNACIO GUE-
13 RRA MARTINEZ, o sea a uno de los demandados una FRACCION DE
14 UNA CABALLERIA DE EXTENSION, conforme Documentos Privados de-
15 bidamente reconocidos por el Juzgado de Paz de Concepción Las
16 Minas, cuya acta de Reconocimiento lleva fecha dos (2) de Ene-
17 ro de mil novecientos sesenta y uno (1961), llevando al Docu-
18 mento Privado reconocido fecha dos (2) de Enero de mil nove-
19 cientos sesentuno (1961) por medio del cual CARLOS O CAR-
20 LOTTA TRIGUEROS le vendió a ESTANISLAO TORRES LEBALLOS y quien
21 a su vez le vendió a JUAN ANTONIO MARTINEZ CORDERO, y ANTONIO CORDE-
22 RO SAMAYOA, y así fue como también compró IGNACIO GUERRA MAR-
23 TINEZ, conforme Documentos Privados reconocidos ante el Juz-
24 gado de Paz de Concepción Las Minas, de tal suerte que jamás
25 hemos estado usurpando ninguna finca o fracción correspondien-

te al caudal que heredó QUIRINO TRIGUEROS. La parte actora
 en su demanda no indica con claridad y precisión desde que
 fecha es que los demandados están usurpando el terreno a que
 se refiere en su demanda ni tampoco hace el debido acento
 de ser la misma propiedad a que se refiere su demanda que ex-
 tensión está poseyendo cada uno de los demandados entrafando
 esto una verdadera obscuridad y ambigüedad, ya que incluso de-
 bió haber indicado colindancias, extensiones, medidas por cada
 uno de los puntos cardinales de las fracciones que ocupan los
 demandados de llegarse a identificar que la finca que se re-
 fiere en su demanda es la misma que estamos poseyendo los de-
 mandados, deviniendo como consecuencia una verdadera obscuri-
 dad, ambigüedad e imprecisión, unido a que tampoco expresa en
 forma clara desde que fecha, mes, año, estamos usurpando la
 finca en mención. La única y auténtica realidad es que las
 fracciones que estamos ocupando los demandados IGNACIO GUERRA
 MARTINEZ, UNA CABALLERIA, y ANTONIO CORDERO SAMAYOA, Y CLER-
 TILDE DE LOS APELLIDOS CITADOS, poseemos MEDIA CABALLERIA CA-
 DA UNO, y dichas fracciones las obtuvimos legalmente por com-
 pra que se hicieron en Documentos Privados habiendo vendido
 originalmente CARLOS O CARLOTA TRIGUEROS y la exponente mujer
 que adquirió la posesión y sus derechos juntamente con los hi-
 jos procreados con el esposo de la misma.⁽¹⁾ Esos derechos de po-
 sesión se han venido ejercitando de manera QUIETA, PUBLICA,
 PACIFICA, TRANQUILA Y DE BUENA FE, A TITULO DE DUEÑO, DESDE



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.

CIVIL NUMERO: 104-947-



ORGANISMO JUDICIAL

1 hace MAS DE TREINTA AÑOS, Y EN CAMBIO LA DEMANDANTE JAMAS FU
2 DO HABERSE DECLARADO HEREDERA PRIMERAMENTE DE QUIRINO TRIGUE
3 ROS Y DESPUES POR DERECHO DE REPRESENTACION DE SU PADRE RO-
4 DRIGO DE LOS APELLIDOS YA CITADOS Y SI LO HIZO FUE DE MALA FE
5 COMETIENDO una serie de delitos y faltando a la verdad por
6 las razones ya expuestas, y jamás la actora ha poseído ni un
7 tan sólo minuto las propiedades a que alude en su demanda y
8 mucho menos de coincidir con la que actualmente estamos los
9 demandados poseyendo en forma quieta, pública, pacífica, y
10 de buena fé, de tal suerte que AMADA TRIGUEROS TORALES NO PU
11 DO HEREDAR DE SU PADRE TOMANDO COMO TRONCO COMUN A QUIRINO
12 TRIGUEROS POR CUANTO SE INSISTE ESTE ULTIMO CAUSANTE DEJO UNA
13 HIJA, cuyos NOMBRES YA SE CITARON DEBIDAMENTE RECONOCIDOS y
14 esta hija fué precisamente quién vendió las propiedades de
15 su señor padre. En consecuencia la situación de los demandados
16 no se encaja en ninguno de los presupuestos a que se refiere
17 al artículo doscientos treintisiete (237) del Decreto Ley núm
18 ero, ciento siete (107), Código Procesal Civil y Mercantil,
19 por cuanto está plenamente probado y así se evidenciará den-
20 tro del término probatorio que la parte actora jamás pudo ha-
21 ber heredado por derecho de representación de su señor padre,
22 ya que se enfatiza el señor QUIRINO TRIGUEROS, dejó una hija
23 debidamente reconocida que se identifica con el nombre de
24 CARLOS (MUJER) O CARLOTA, TRIGUEROS y por ende el auto de De-
25 claratoria de Herederos que obtuvo extra judicialmente es ile-

gal y cometic incluso varios delitos dentro de los cuales
 26 se ammarca La Falsedad, y La Usurpación de Calidad. Debe te-
 27 nerse presente que de acuerdo con el artículo Un mil setecien-
 28 tos noventa (1790) y Un mil setecientos noventiumo (1791) del
 29 Código Civil, "EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA ES EMINENTEMENTE
 30 CONSENSUAL Y LAS FORMALIDADES EN CUANTO A ESCRITURACION Y RE-
 31 GISTRO SON FORMALIDADES PARA SU CONSUMACION O PERFECCION, PE-
 32 RO, DESDE EL MOMENTO EN QUE LA HEREDERA UNIVERSAL DE QUIRINO
 33 TRIGUEROS, O SEA CARLOTA DEL MISMO APELLIDO, VENDIO LA FINCA
 34 QUE DE SER LA MISMA A LA QUE SE REFIERE LA PARTE ACTORA NO
 35 PODIA HEREDAR NINGUNA CLASE DE BIENES QUE NO PERTENECEN AL
 36 PATRIMONIO DEL CAUSANTE. En el caso de exámen existe jurisa-
 37 prudencia mediante Recursos de Casación interpuestos por el
 38 Abogado Auxiliante, donde aparece como actor MARCELINO LOPEZ
 39 VASQUEZ, contra JOSE CUPERTINO MONROY Y MONROY, cuyo Recurso
 40 lo interpuso el Abogado Auxiliante y aparece publicado en la
 41 GACETA DE JULIO A DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTICUATRO
 42 (1974), página 114, donde se cita LA JURISPRUDENCIA siguiente:
 43 " POR LA HERENCIA, TESTAMENTARIA O INTESTADA SE TRANSMITEN
 44 LOS BIENES, DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE EL CAUSANTE TENIA AL
 45 TIEMPO DE SU MUERTE, APLICADA ESTA JURISPRUDENCIA AL CASO DE
 46 EXAMEN JAMAS PUDO HABERSE DECLARADO HEREDERA LA ACTORA TOMANDO
 47 COMO TRONCO COMUN EL DE QUIRINO TRIGUEROS, POR CUANTO ESTE YA
 48 HABIA VENDIDO Y COMO CONSECUENCIA BALTO A LA VERDAD Y SOBREN-
 49 DIO AL NOTARIO Y AL REGISTRADOR AL CULMINAR CON LA INSCRIPCION
 50



ORGANISMO JUDICIAL
 GUATEMALA C.A.
 CIVIL NUMERO: 104-94



ORGANISMO JUDICIAL

1 DE LA FINCA OBJETO DE LA DEMANDA, ello por una parte, y por
 2 la otra SI SE TRATA DE RODRIGO MORALES TAMBIEN NO ERA EL LA
 3 LA UNICA HEREDERA, SINO HABIAN MAS. La lógica, y buen enten-
 4 dimiento indican que la parte actora sorprendió LA BUENA FE
 5 DEL NOTARIO Y DEL REGISTRADOR AL PRONUNCIARSE UN AUTO QUE CA
 6 RECE DE NULIDAD ABSOLUTA, Y NO ERA NI ES ESTA LA VIA ADECUADA
 7 PARA PRETENDER LA DESOCUPACION DE UN INMUEBLE QUE DE SER EL
 8 MISMO A QUE AJUDE LA ACTORA Y QUE POSEEN LOS DEMANDADOS, DE
 9 BLO HABER PLANTREADO UN JUICIO ORDINARIO Y EN DONDE SE PODRIAN
 10 HABER DISCUTIDO AMPLIAMENTE LOS DERECHOS, y LA NULIDAD DEL
 11 AUTO E INSCRIPCION EN EL REGISTRO MEDIANTE LA RECONVENCION.
 12 Los demandados no ostentan la calidad de simples ocupantes ni
 13 de intrusos, y mucho menos, recibieron un inmueble con la o-
 14 bligación de restituirlo, razones por las cuales nos reserva-
 15 mos el Derecho de acudir a la 'via Penal' para deducirles las
 16 Responsabilidades penales, a la señora AMADA TRIGUEROS MORA-
 17 LES, A COMO ES POSIBLE QUE DESPUES DE TREINTA O CUARENTA AÑOS,
 18 DE HABER VENDIDO LA HEREDERA UNIVERSAL DE QUIRINO TRIGUEROS
 19 TODO SU CAUDAL HEREDITARIO AHORA PRETENDA UNA "SOBRINA", ARRO-
 20 GARSE FALSA-MENTE LA CALIDAD DE HEREDERA, SIN SERLO. Asimis-
 21 mo conviene a hacer énfasis en lo normado por el artículo un
 22 mil setecientos noventicuatro (1794) del Código Civil vigen-
 23 te, el cual prescribe "QUE NINGUNO PUEDE VENDER SI NO LO QUE
 24 ES DE SU PROPIEDAD. LA VENTA DE COSA AJENA ES NULA E INEJECU-
 25 TENTE", Y EL VENEDOR DEBE RESTITUIR EL PRECIO SI LO HUBIERE

INTEGRADO DE LOS ARCHIVOS DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 Biblioteca Central

RECIBIDO MAS LOS DAÑOS Y PERJUICIOS SI HUBIERE PRODUCIDO MALA

FE. En el caso de exámen la heredera legítima de QUIRINO TRI
GUEROS, ya HABIA VENDIDO, EL CAUDAL HEREDITARIO MEDIANTE DO-
CUMENTOS PRIVADOS DEBIDAMENTE RECONOCIDOS Y A LOS CUALES YA
SE HIZO REFERENCIA. Y de todo ello tenía y tiene pleno cono-
cimiento la PARTE ACTORA." - - - - -

- - - - - C O N S I D E R A N D O: - - - - -

DE LAS EXCEPCIONES INTERPUESTAS EN PRIMERA INSTANCIA:

Los demandados Ignacio Guerra Martínez, CLEOTILDE CORDERO SA-
MAYOA VIUDA DE MORALES Y ANTONIO CORDERO SAMAYOA, interpusie-
ron las excepciones siguientes: A) AMBIGÜEDAD, OSCURIDAD E
IMPRECISION DE LA DEMANDA; B-) FALSIEDAD EN LAS AFIRMACIONES
VERTIDAS POR LA PARTE ACTORA EN SU DEMANDA; C-) DOLO O MALA
FE AL HABERSE DECLARADO HEREDERA DE QUIRINO TRIGUEROS POR CUAN-
TO DICHO CAUSANTE DEJO OCHO HEREDERA UNIVERSAL AB INTESTATO A
UNA HIJA LEGITIMA CUYO NOMBRE YA SE IDENTIFICO, D) DOLO Y MALA
FE AL HABERSE DECLARADO UNICA HEREDERA AB-INTESTATO BR RODRIGO
Trigueros Mayorga, por cuanto existen otros que OSTENTAN LA
MISMA CALIDAD; E) INADECUACION DE LA VIA SUMARIA DE DESAHUCIO
POR CUANTO EL PROCEDIMIENTO O DEMANDA QUE DESIO HABER PLANTEA-
DO ES DE NATURALEZA ORDINARIA (JUICIO ORDINARIO DE POSESION Y
REIVINDICACION), Asimismo interpone LA EXCEPCION DE FALTA DE
DERECHO DE LA PARTE ACTORA PARA PRETENDER RECLAMAR LA DESOCUPA-
CION O DESAHUCIO DE LA FINCA A QUE ALUDE EN SU DEMANDA POR --
CUANTO YA NO CORRESPONDIAN AL PATRIMONIO DEL CAUSANTE, QUIRINO



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.

CIVIL NUMERO: 104-94-

ORGANISMO JUDICIAL

1 TRIGUEROS; F) EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE PERSONALIDAD, EN
2 LA PARTE ACTORA, POR CUANTO AMADA TRIGUEROS MORALES NUNCA HA
3 TENIDO LA CALIDAD DE LEGITIMA PROPIETARIA Y POSEEDORA DEL IN-
4 MUEBLE QUE FALSAMENTE INSCRIBIO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA
5 REPUBLICA; G) EXCEPCION PREVIA DE FALTA DE PERSONERIA, EN LA
6 PARTE ACTORA POR CUANTO SE ATRIBUYENDO UNA CALIDAD QUE NO LE
7 CORRESPONDE POR LAS RAZONES YA EXPUESTAS. H) EXCEPCION PREVIA
8 DE CADUCIDAD DEL DERECHO DE LA PARTE ACTORA; I) EXCEPCION PRE-
9 VIA DE PRESCRIPCION NEGATIVA Y POSITIVA A LA VEZ EN VIRTUD DE
10 QUE LA PARTE ACTORA JAMAS HA POSEIDO NI UN TAN SOLO MINUTO EL
11 INMUEBLE QUE PRETENDE SER DESOCCUPADO; Estas excepciones debe-
12 rán tenerse por interpuestas para resolverlas en sentencia.º.
13 Fundamento su demanda ofrece las pruebas que estimo pertinen-
14 tes e hizo su petición en términos claros y precisos. - - -
15 - - - - - TRAMITE EN SEGUNDA INSTANCIA: - - - - -
16 En ésta Cámara se dió audiencia por tres días que al ser eva-
17 cuada por la parte apelante planteó las excepciones siguien-
18 tes: (a)-- SIMULACION ABSOLUTA POR ADOLBER EL AUTO DE DECLA-
19 RATORIA DE HEREDEROS Y LA INSCRIPCION REGISTRAL DE NULIDAD AB-
20 SOLUTA, TANTO EN CONTRA DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS
21 COMO LA INSCRIPCION REGISTRAL EN RELACION A LA FINCA QUE PRE-
22 TENDE ILEGALMENTE SER PROPIETARIA LA PARTE ACTORA. -----
23 (b) INEXISTENCIA DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS, PRO-
24 NUNCIADO POR EL NOTARIO NAPOLEON HUMBERTO VILLELA JAVIER EN
25 EL PROCESO SUCESORIO EXTRA-JUDICIAL QUE LLEVA FECHA VEINTIOCHO

(28) DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTICUATRO (1984). - - -

(c) INEXISTENCIA POR ADOLESCER DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA INSCRIPCION REGISTRAL EN RELACION A LA FINCA A QUE ALUDE LA ACTORA EN SU DEMANDA POR ADOLESCER DE NULIDAD ABSOLUTA LA MISMA POR CUANTO LA ACTORA NO TIENE NINGUN DERECHO SOBRE DICHA FINCA. - - - - -

Esta Sala a petición de parte señaló los demandados IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CLEOTILDE CORDERO VIUDA DE MARTINEZ y ANTONIO CORDERO SANAYOA señaló vista pública para el día ocho de marzo del año en curso, en la cual comparecieron las partes con sus abogados directores, manifestando éstos los argumentos que estimaron convenientes a sus intereses.

- - - - - C O N S I D E R A N D O: - - - - -

La actora Amada Trigueros Morales, interpuso Demanda Sumaria de Desahucio en contra de los señores Ignacio Guerra Martínez, Clotilde Cordero Viuda de Martínez y Antonio Cordero Sanayoa, argumentando ser la legítima propietaria de la Finca Rústica inscrita en el Registro General de la Propiedad Inmueble con el número tres mil trescientos setenticuatro (3374), folio ciento setenta y ocho (178) del libro treinta y ocho (38) de Chiquimula, ubicada en el municipio de Concepción Las Minas, denominado Terreno "San Antonio", en el punto llamado "El Rincon" jurisdicción de dicho municipio; que tiene una extensión de dos caballerías o sean ciento veintiocho manzanas, colindando al Norte con sitio Santa Marta de los Coyoles, Oriente



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.

CIVIL NUMERO: 404-94

- 8 -



151



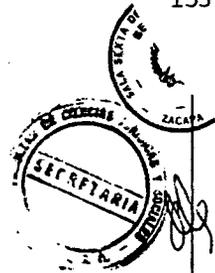
ORGANISMO JUDICIAL

1 con campo libre; Pofia de los Cuervos y Llano de Los Coyoles,
2 al Sur con Manuela Chinchilla de Martías y al Poniente con
3 Sitio "El Carrizal", río Concepción por medio. Que los deman-
4 dados sin motivo alguno se encuentran usurpando el terreno -
5 identificado y se niegan a desocuparlo y entregárselo, no obs-
6 tante sus múltiples ruegos, lo que la obliga a presentar la
7 demanda. Ofreció como prueba fotocopia legalizada del título
8 de propiedad del inmueble, declaraciones testimoniales, reco-
9 nocimientos judiciales, declaración de parte mediante absolu-
10 ción de posiciones, informes, repreguntas a testigos y presun-
11 ciones. ----- Los demandados, por su parte, Contestaron
12 la demanda en sentido negativo e interpusieron las excepcio-
13 nes perentorias de: A) Ambigüedad, obscuridad e imprecisión
14 en la demanda; B) Falsedad en las afirmaciones vertidas por
15 la parte actora en su demanda; C) Dolo o mala fé, al haberse
16 declarado heredera de Quirino Trigueros por cuanto dicho causan-
17 te dejó como heredera universal ab-intestato a una hija legí-
18 tima; D) Dolo y mala fe al haberse declarado única heredera
19 ab-intestato de Rodrigo Trigueros Mayorga, por cuanto existen
20 otros que ostentan la misma calidad. E) Inadecuación de la
21 vía sumaria de desahucio por cuanto el procedimiento o deman-
22 da que debió haber planteado es de naturaleza ordinaria (Jui-
23 cie Ordinario de Posesión y Reivindicación). Falta de derecho
24 de la parte actora para pretender reclamar la desocupación
25 o desahucio de la finca a que alude en su demanda, por cuanto

ya no correspondían al patrimonio del causante Quirino Trigueros; asimismo, interpusieron las excepciones previas siguientes: a) Excepción de Falta de Personalidad en la parte actora, por ^{cuanto} Amada Trigueros Morales nunca ha tenido la calidad de legítima propietaria y poseedora del inmueble que falsamente inscribió en el Registro General de la República; b) Excepción previa de falta de personalidad en la parte actora por cuanto se atribuye una calidad que no la corresponde por las razones ya expuestas; c) Excepción previa de Caducidad del derecho de la parte actora; d) Excepción previa de Prescripción negativa y positiva a la vez en virtud de que la parte actora jamás ha poseído ni un tan sólo minuto el inmueble que pretende sea desocupado. Ofrecieron como pruebas los siguientes medios: A) DOCUMENTAL: Partida de nacimiento de Carlos o Carlota Trigueros Trigueros, fotocopia legalizada con el pase de ley, por haber nacido en la República de El Salvador; Partida de Defunción y de nacimiento del causante Quirino Trigueros y del Auto de Declaratoria de Herederos a favor de la actora. Documentos privados que contienen las ventas que hizo la heredera legítima del causante Quirino Trigueros, reconocidos ante el Juzgado de Concepción Las Minas, de fechas dos y trece de enero de mil novecientos sesenta y uno, Certificación del Registro General de la Propiedad que adjuntó la parte actora; Certificaciones de las partidas de nacimiento de los herederos de Rodrigo Trigueros Mayorga. Documen-



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.
CIVIL NUMERO: 104-94.-



ORGANISMO JUDICIAL

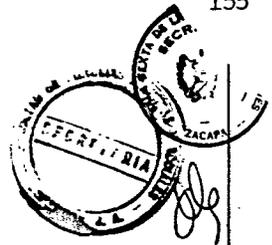
1 tos privados de las ventas que se hicieron a Juan Antonio -
2 Martínez Guerra, B). DECLARACION DE PARTE: (confesión judicial)
3 que en forma personal deberá prestar la parte actora. C) Do-
4 claración de testigos; D) Reconocimiento Judicial; E) Exper-
5 tajos y F) Presunciones. En esta Instancia, los demandados,
6 por sendo memorial hicieron saber los motivos de su inconfor-
7 midad; al evacuar la audiencia confesada en relación al Re-
8 curso de Apelación que interpusieron contra la sentencia -
9 pronunciada en primera instancia e interpusieron las excep-
10 ciones perentorias de: A) Simulación absoluta por adolecer
11 el auto de Declaratoria de Herederos y la Inscripción Regis-
12 tral de Nulidad absoluta, tanto en contra del auto de Decla-
13 ratoria de Herederos como la Inscripción Registral en rela-
14 ción a la Finca que prestaba ilegalmente ser propietaria la
15 parte actora; B) Inexistencia del auto de declaratoria de He-
16 rederos, pronunciado por el Notario Napoleón Humberto Ville-
17 la Javier en el proceso sucesorio extra-judicial que lleva
18 fecha veintiocho de junio de mil novecientos ochenticuatro;
19 y, c) Inexistencia por adolecer de nulidad absoluta de la
20 inscripción registral en relación a la finca a que alude la
21 actora en su demanda por adolecer de nulidad absoluta la mis-
22 ma, por cuanto la actora no tiene ningún derecho sobre dicha
23 finca. Al realizar el estudio y análisis minucioso de
24 las actuaciones que sirven de base al presente proceso, es-
25 pecialmente la prueba documental aportada por las partes, -

esta Cámara disiente del criterio sustentado por el jurisdicente de primera instancia al declarar con lugar la demanda sumaria de Desahucio planteada y sin lugar la totalidad de las Excepciones perentorias interpuestas por los demandados; porque, si bien es cierto que la actora acredita con la fotocopia legalizada de la certificación expedida por el Registrador de la Propiedad, Zona Central, ser propietaria del Inmueble inscrito como finca rústica número tres mil trescientos setenticuatro (3974), folio ciento setenta y ocho (178) del libro treinta y ocho (38) de Chiquimula; también lo es, que los demandados, con prueba documental reconocida ante autoridad judicial competente, evidenciaron haber adquirido las fracciones de terreno que poseen en forma legal, tal como los casos de: a) Ignacio Guerra Martínez, que compró a Estanislao Torres Ruballos, quien anteriormente había comprado a Carlota Trigueros Trigueros, hija de Quirino Trigueros; y, b) Juan Antonio Martínez Cordero y Antonio Cordero Samayoa que compraron a Estanislao Torres Ruballos, quien a su vez, había adquirido el bien raíz de Carlota Trigueros Trigueros. Robusteciendo la prueba antes relacionada, se encuentran las declaraciones testimoniales rendidas por Francisco Noya Acevedo, Manuel de Jesús Martínez, Maximiliano Guadrón Cordero, Eugenio Alarcón Chavez y Roberto Alarcón Lara, quienes indicaron que la señora Carlos Trigueros le vendió a Estanislao Torres Ruballos y éste último a los demandados. En más, la actora al prestar



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.

CIVIL NUMERO: 104-94.-



ORGANISMO JUDICIAL

1 su declaración de parte, acepta que los demandados han poseí-
2 do la finca, pero indicó sin ningún papel; lo que está comple-
3 tamente desvirtuado, con la prueba documental descrita, por
4 medio de la cual adquirieron la posesión de los terrenos. --
5 De lo anteriormente relacionado, sin entrar a analizar los
6 otros medios de prueba obrantes en las actuaciones, por no in-
7 ferir en el resultado del proceso, ésta Sala estima que la -
8 demanda de Desahucio objeto del presente juicio, procede ser
9 declarada sin lugar; consecuentemente, la sentencia impugnada
10 debe revocarse. Asimismo, procedente es, declarar con lugar
11 la excepción perentoria de Inadecuación de la vía sumaria
12 de Desahucio por cuanto el procedimiento o demanda que debió
13 haber planteado es de naturaleza ordinaria (juicio ordinario
14 de posesión y reivindicación); por ser ineficaz la acción
15 planteada, por la existencia de circunstancias que imposibili-
16 tan que la actora pueda hacer valer su pretensión, dado la
17 confusión de derechos y no haberse podido establecer debida-
18 mente en la substanciación procesal a quien realmente corres-
19 ponde; por no ser la vía correcta. Se declara sin lugar las
20 Excepciones interpuestas en primera instancia y las plantea-
21 das en ésta Instancia, las que por la forma en que se resual-
22 va, resulta innecesario entrar a analizarlas. En consecuencia
23 debe declararse con lugar la Excepción perentoria de Inadecua-
24 ción de la vía Sumaria de Desahucio por cuanto el procedimien-
25 to o demanda que debió haber planteado es de naturaleza ordi-

maria (Juicio Ordinario de Posesión y Reivindicación); revocarse la sentencia, en cuanto a que se declare sin lugar la Demanda Sumaria de Desahucio y confirmarse el punto II) en cuanto a declarar sin lugar las excepciones planteadas en primera instancia a excepción de la contenida en el inciso E); Inadecuación de la vía Sumaria de Desahucio por cuanto el procedimiento o demanda que debió haber planteado es de naturaleza ordinaria (Juicio Ordinario de Posesión y Reivindicación); y declarar sin lugar las excepciones perentorias interpuestas en ésta instancia; por lo que así debe resolverse. - - - -

LEYES APLICABLES: Artículos 10, 25, 26, 29, 31, 44, 50, 51, 57, 61, 66, 67, 79, 96, 106, 107, 116, 118, 120, 121, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 142, 145, 146, 148, 149, 161, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 184, 186, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 237, 238, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609, 610, 299, del Código Procesal Civil y Mercantil; 464, 465, 466, 612, 617, 622, 623, 624 del Código Civil; 88, 141, 142, 143, 144, 17, 148, 156, 157 de la Ley del Organismo Judicial. - - - -

- - - - - P O R T A N T O - - - - -

Esta Sala, con fundamento en lo considerado y leyes citadas, al resolver: DECLARA: A) CON LUGAR LA EXCEPCION PERENTORIA DE INADECUACION DE LA VIA SUMARIA DE DESAHUCIO POR CUANTO EL PROCEDIMIENTO O DEMANDA QUE DEBIO HABER PLANTEADO ES DE NATURALEZA ORDINARIA (Juicio Ordinario de Posesión y Reivindicación);



ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA C. A.
C VIL NUMERO/ 104-94.-



ORGANISMO JUDICIAL

B) CONFIRMA la sentencia en el contenido del numeral romano I) Exceptuando lo referente al inciso E), que contiene la excepción que se declara con lugar, en ésta instancia. C) REVOCA las declaraciones de los numerales romanos I) y III) en todo su contenido; y, resolviendo conforme a derecho; DECLARA SIN LUGAR la demanda SUMARIA DE DESAHUCIO promovida por AMADA TRIGUEROS MORALES en contra de IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CLOTILDE CORDERO VIUDA DE MARTINEZ y ANTONIO CORDERO SAMAYOA.

D) SIN LUGAR las EXCEPCIONES PERENTORIAS presentadas en ésta Instancia de: a) SIMULACION ABSOLUTA POR ADOLESCER EL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS Y LA INSCRIPCION REGISTRAL DE NULIDAD ABSOLUTA, TANTO EN CONTRA DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS COMO LA INSCRIPCION REGISTRAL EN RELACION A LA FINCA QUE PRETENDE ILEGALMENTE SER PROPIETARIA LA PARTE ACTORA. b) INEXISTENCIA DEL AUTO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS7 pronunciado POR EL NOTARIO NAPOLEON HUMBERTO VILLELA JAVIER EN EL PROCESO SUCESORIO EXTRA-JUDICIAL QUE LLEVA FECHA VEINTIOCHO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTICUATRO. c) INEXISTENCIA POR ADOLESCER DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA INSCRIPCION REGISTRAL EN RELACION A LA FINCA A QUE ALUDE LA ACTORA EN SU DEMANDA POR ADOLESCER DE NULIDAD ABSOLUTA LA MISMA, POR CUANTO LA ACTORA NO TIENE NINGUN DERECHO SOBRE DICHA FINCA. E) NO HAY ESPECIAL CONDENA EN COSTAS por la forma en que se resuelve. NOTIFIQUESE y con certificación de lo resuelto, devuélvase los antecedentes al juzgado de origen. Testado: a presentar la correspondiente

demanda de desahucio con el objeto - novecientos noventidos-
-inexistencia- ~~parte de~~ D - abogados - 729.-, Omitase.

Lic. Abraham Humberto Estrada Urzúa
Presidente.

Lic. Fernando de Jesús Fortuny López
Vocal Primero.

Lic. Amador Oliverio Solís Salván
Vocal Segundo.

Prof. Alex. de Paz Sosa
Secretario.



NUEVO: Juicio Ordinario Plenario de PROPIEDAD Y REIVINDICACION
DE UN BIEN INMUEBLE. Número _____ ; OFICIAL: _____



1 SEÑOR JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA RAMO CIVIL:

2 AMADA TRIGUEROS MORALES, de cincuenta y seis años de edad, soltera,
3 guatemalteca, de oficios del hogar y de este domicilio, señalo para
4 recibir notificaciones en la oficina ubicada en la segunda calle, cin-
5 co guión dieciocho, de la zona uno, de esta ciudad; actúo bajo la di-
6 rección del abogado que me auxilia, por este medio comparezco ante up-
7 ted con el objeto de iniciar juicio ORDINARIO PLENARIO DE PROPIEDAD
8 y REIVINDICACION de un bien inmueble en contra de los señores: CLEO-
9 TILDE CORDERO SAMAYOA VIUDA DE MARTINEZ, IGNACIO GUERRA MARTINEZ y -
10 ANTONIO CORDERO SAMAYOA, quienes pueden ser notificados en el lugar
11 de su residencia que es en la aldea: El Obraje / del municipio de Con-
12 cepción las Minas, de este departamento de Chiquimula, por medio de
13 despacho que se deberá de librar al Juez de Paz Comarcal con sede en
14 el municipio de Esquipulas, departamento de Chiquimula. Me fundo en
15 los siguientes,

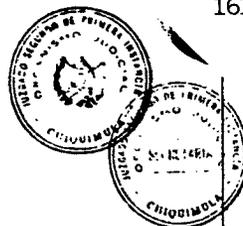
16 HECHOS:

17 De conformidad con la fotocopia legalizada que acompaño con la presen-
18 te demanda, soy la legítima propietaria de la finca inscrita en el Re-
19 gistro General de la Propiedad Inmueble bajo el número tres mil, tres-
20 cientos setenta y ocho, cuatro (3374), folio número ciento setenta y
21 ocho (178), del libro número: treinta y ocho (38), de Chiquimula, -
22 consistente en una finca rústica ubicada en la jurisdicción del muni-
23 cipio de Concepción las Minas, llamada Terreno San Antonio, en el pun-
24 to llamado: "El Rincón", con una extensión de dos caballerías o sea
25 ciento veintiocho manzanas, colindando así: al NORTE: Con sitio Santa

26 Marta de los Coyoles, al ORIENTE: Con campo libre, peña de los cuervos
27 y llano de los Coyoles; al SUR: Con Manuela Chinchilla de Martínez y
28 /Correzal
29 al PONIENTE: Con Sitio El-carriçal/rio concepción por medio. Es el
30 caso señor Juez que los demandados: IGNACIO GUERRA MARTINEZ, CLEOTIL-
31 DE CORDERO SAMAYOA VIUDA DE MARTINEZ y ANTONIO CORDERO SAMAYOA, sin
32 tener ninguna base legal, se encuentran usurpando el terreno ya iden-
33 tificado en líneas anteriores y se niegan a desocuparlo y entregarlo
34 a mí que soy la legítima propietaria, no obstante mis múltiples ruegos.
35 Lo anterior me obligó a plantear un juicio sumario de desahucio en -
36 tud de que la Sala de Apelaciones sostuvo el criterio de que esta li-
37 tigio no se adecúa a la vía sumaria y por tal virtud, comparezco a de-
38 mandarlos en la vía ordinaria, a efecto de que en sentencia se decla-
39 re y se reconozca a la presentada como la única y legítima propieta-
40 ria del inmueble y reivindicando dicha propiedad, se me ponga en po-
41 sésión de la misma.-

42 DERECHO:

43 Dice el artículo 464 del Código Civil que la propiedad es el derecho
44 de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la ob-
45 servancia de las obligaciones que establecen las leyes y el artículo
46 468 y el 429 del mismo Código Civil preceptúan que el propietario tie-
47 ne derecho de defender su propiedad por los medios legales, así como
48 de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. Por su parte, el
49 artículo 96 del Código Procesal Civil y Mercantil determina que las
50 contiendas que no tengan señalada tramitación especial en este código



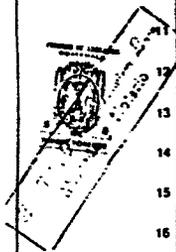
1 se ventilarán en la vía ordinaria. Ofrezco las siguientes,

2 PRUEBAS:

- 3 a) Fotocopia legalizada de la certificación extendida por el Registra-
 4 dor de la Propiedad de la zona central, con la cual pruebe mi calidad
 5 de propietaria del inmueble objeto de la presente litis, acompaño de
 6 una vez tal documento;
- 7 b) Fotocopia legalizada de las sentencias de primer y segundo grados
 8 dictadas en el juicio sumario de desahucio que inicié y tramité en
 9 contra de los demandados, siempre referente a la misma finca identi-
 10 ficada en esta demanda, acompaño dicho documento;
- 11 c) Absolución de posiciones que en forma personal deberán absolver -
 12 los tres demandados;
- 13 d) Declaraciones de testigos que propondré en su oportunidad;
- 14 e) Reconocimientos judiciales, sobre puntos que propondré en el momen-
 15 to procesal oportuno y presunciones de hecho y de derecho que se de-
 16 riven de lo actuado. Al señor Juez con todo respeto,

17 SOLICITO:

- 18 1.- Que se admita para su trámite en la vía ordinaria la presente de-
 19 manda de PROPIEDAD Y REVINDICACION de un inmueble en contra de los
 20 señores: CLEOTILDE CORDERO SAMAYOA VIUDA DE MARTINEZ, IGNACIO GUERRA
 21 MARTINEZ y ANTONIO CORDERO SAMAYOA;
- 22 2.- Que se tome nota del lugar que señalo para recibir notificaciones
 23 así como de mi Abogado director y procurador;
- 24 3.- Que se tengan por ofrecidas las pruebas puntualizadas y se agre-
 25 guen a los antecedentes los documentos que adjunto;



26 4.- Que se emplace a los demandados confiriéndoles audiencia por nueve
27 días hábiles, mas el de la distancia, previéndoles la obligación -
28 que tienen para señalar casa o lugar en esta ciudad para sus futuras
29 notificaciones;

30 5.- Que para notificar a los demandados: CLEOTILDE CORDERO SAMAYOA
31 VIUDA DE MARTINEZ, IGNACIO GUERRA MARTINEZ y ANTONIO CORDERO SAMAYOA
32 se libre despacho al señor Juez de Paz Comarcal, con sede en el muni-
33 cipio de Esquipulas, departamento de Chiquimula, por residir en la al-
34 dea ya citada;

35 6.- Que se abra a prueba el presente juicio por el plazo legal de trein-
36 ta días hábiles y vencido el mismo, se señale día y hora para la vis-
37 ta y efectuada que sea la vista;

38 7.- Se dicte la sentencia que en derecho corresponde, declarando: -
39 CON LUGAR la presente demanda ordinaria de PROPIEDAD Y REIVINDICACION
40 de la finca rústica identificada en la sección de hechos de la presen-
41 te demanda y como consecuencia que la presentada: AMADA TRIGUEROS MO-
42 RALES es la legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro
43 General de la Propiedad bajo del número treinta-y-ocho mil tres-
44 cientos setenta y cuatro, folio ciento setenta y ocho, del libro trein-
45 ta y ocho de Chiquimula, y como legítima propietaria se le reivindique
46 en sus derechos, ordenando ponerse en posesión de la referida finca,
47 fijándole para el efecto el plazo de diez días a los demandados para
48 la entrega del inmueble, con el apercibimiento de ordenar el lanza-
49 miento a su costa si no cumplieren y se les condene así mismo al pago
50 de las costas procesales. Acompaño este escrito con cuatro copias y



1 dos documentos con sus copias y me fundo en las leyes citadas y en los
 2 artículos: 29,44,51,61,63,66,67,69,79,80,81,82,83,106,107,111,112,115,
 3 123,126,127,128,129,130,142,172,173,177,178,186,194,195,196,198,341,
 4 572,573 del Código Procesal Civil y Mercantil; 464,468,469, del Cód-
 5 go Civil. Testados: ocho. El carrizal, treinta y ocho. s: Omitanse.-
 6 Entre líneas: San Antonio, Correzal: Léanse.-

Chiquimula, 10 de agosto de 1.995.

(r) *[Handwritten signature]*

EN SU AUXILIO:

[Large handwritten signature]



7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



1 SEÑOR JUEZ SEGUUNDO DE PRIMERA INSTANCIA, RAMO CIVIL.

2 CLEOTILDE CORDERO SAMAYOA VIUDA DE MARTINEZ, de sesenticuatro

3 años de edad, soltera, por viudéz, de oficios domésticos, de éste

4 domicilio: IGNACIO GUERRA MARTINEZ, de sesentisiete años de e-

5 dad, casado, guatemalteco, labrador, de éste domicilio; y ANTO-

6 NIO CORDERO SAMAYOA, de sesentidós años de edad, casado, labra-

7 dor, de éste domicilio: ante usted respetuosamente comparece-

8 mos y

EXPONEMOS.

- 9 1- Que actuamos bajo la dirección y procuración del Abogado-
- 10 que nos auxilia.
- 11
- 12 2- Que señalamos para recibir notificaciones la séptimo ave-
- 13 nida número cinco guión veintisiete de la zona uno de ést-
- 14 ciudad, EDIFICIO "GALERIAS PERLA" Segundo nivel.
- 15
- 16 3- Que unificamos nuestra personería en el compareciente Ign-
- 17 cio Guerra Martinez.
- 18
- 19 4- Que antes de CONTESTAR LA DEMANDA ORDINARIA FLENERIA DE -
- 20 PROPIEDAD Y REIVINDICACION promovida por la señora Amada -
- 21 Trigueros Morales, venimos a interponer las EXCEPCIONES PRE-
- 22 VIAS DE DEMANDA DEFECTUOSA Y FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PL-
- 23 ZO DE LA CONDICION A QUE ESTUVIERE SUJERA LA OBLIGACION -
- 24 O EL DERECHO QUE SE HAGAN VALER, en base a los siguientes:

HECHOS.

25 I- En la Secretaría del Juzgado de Paz de la ciudad de Esqui-

pulas de éste Departamento, se nos notificó la demanda y -



26 resolución que le dió el trámite correspondiente a la mis-
27 ma y que inició la señora Amada Trigueros Morales en el Juz-
28 zado a que nos dirigimos.

29 II-Antes de contestar la demanda Ordinaria Lenaria de Propie-
30 dad y Reivindicación, interponemos las Excepciones Previas
31 de DEMANDA DEFECTUOSA y FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE
32 LA CONDICION A QUE ESTUVIERE SUJETA LA OBLIGACION O EL DERE-
33 CHO QUE SE HACE VALER, en base a los siguientes considera-
34 ciones. Al ser leído el memorial de la demanda promovida -
35 por la señora Amada Trigueros Mayan Morales, se ve que no
36 cumple con los requisitos señalados por el artículo 61, 106
37 y 107 del Código Procesal Civil y Mercantil contenido en el
38 Decreto Ley 107. 1) La demandante al hacer la relación de -
39 los hechos es imprecisa porque dice que nosotros tenemos -
40 en posesión o usurpando el terreno llamado San Antonio, en-
41 el punto llamado "El Rincón" con una extensión de dos caba-
42 llerías o sean ciento veintiocho manzanas, colindando al Nor-
43 te, con sitio Santa Marta de los Coyoles, al Oriente, con Cam-
44 po Libre, paña de los cuervos y llano de los Coyoles; Sur, con
45 Manuela Chinchilla de Martínez y al Poniente, con sitio Co-
46 rre-sal río concepción por medio, y que está ubicado en la-
47 Jurisdicción del municipio de Concepción Las Minas de éste
48 Departamento, inscrita en el Registro de la Propiedad de la
49 Zona Central bajo el número tres trescientos setenta y cua-
50 tro, del libro número: treinta y ocho (38) de Chiquimula, fo-



1 lio número ciento setenta y ocho (178); en primer lugar la
 2 actora no dice desde que fecha supuestamente nos encontra
 3 mos usurpando la propiedad que dice es de su propiedad, cree
 4 mos que ello es fundamental en esta clase de juicios porque
 5 se va discutir ampliamente en cuanto a la finca mencionada,
 6 hay imprecisión en la relación de los hechos; en segundo lu
 7 gar, en la certificación extendida por el Registro de la -
 8 Propiedad de la Zona Central acompañada en fotocopia lega
 9 lizada por la actora, NO DICE QUE EL INMUEBLE QUE IDENTIFI
 10 CA COMO DE SU PROPIEDAD SE ENCUENTRE UBICADO EN LA JURISDI
 11 CCION DEL MUNICIPIO DE CONCEPCION LAS MINAS DE ESTE DEPAR
 12 TAMENTO, pues en la certificación acompañada a la demanda -
 13 por la señora Trigueros Morales DICE TERRENO SAN ANTONIO
 14 EN JURISDICCION DE CHIQUIMULA, DEPARTAMENTO DEL MISMO NOM
 15 BRE, eso es diferente a lo expuesto en la relación de los
 16 hechos por la demandante, porque Administrativamente el De
 17 partamento de Chiquimula, está dividido en Municipios y com
 18 se encuentra la inscripción NO SE SABE EN EL LUGAR DEL DE
 19 PARTAMENTO SE ENCUENTRA UBICADO EN TERRENO QUE AMPARA LA -
 20 INSCRIPCION REGISTRAL, por lo tanto el documento acompañado
 21 a la demanda no llena los requisitos que la ley exige; en -
 22 tercer lugar, promueve la acción de Juicio ORDINARIO PLENA
 23 RIO DE PROPIEDAD Y REIVINDICACION, pero no dice reivindica
 24 ción de qué, considero que debería ser claro y preciso de
 25 cir Juicio ORDINARIO PLENARIO DE PROPIEDAD Y REIVINDICACION



26 DE POSESION, porque en la petición de fondo se dice que se
 27 reivindica la finca rústica, pero no existe congruencia
 28 entre los hechos y la petición, y como consecuencia de to-
 29 do ello la demanda es defectuosa no llenan los requisitos
 30 señalados en los artículos 61, 106 y 107 del Código Procesal
 31 Civil y Mercantil Decreto Ley 107, porque la relación de
 32 los hechos deben ser precisos, asimismo lo relaciona el ar-
 33 tículo 106 del Código mencionado; y se da la excepción pre-
 34 via Falta de cumplimiento del plazo de la condición a que
 35 estuviera sujeta la obligación O EL DERECHO QUE SE HACE VA
 36 LER, porque el artículo 107 del mismo código mencionado ante-
 37 riormente, dice que el actor deberá acompañar a su demanda
 38 los documentos en que funda su derecho, FERO LA ACTORA ACOM-
 39 PARA UN DOCUMENTO QUE NO LLENA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR
 40 LA LEY PARA RECLAMAR UN DERECHO, pues ya se consideró el moti-
 41 vo anteriormente.

42 III-En base a las consideraciones hechas, en que se plantean --
 43 las excepciones previas indicadas y a las cuales debe dár-
 44 seles el trámite respectivo.

45 FUNDAMENTO DE DERECHO.

46 Artículo 61 3o. y 6o. del Código Procesal Civil y Mercantil di-
 47 cen: ...3o. Relación de los hechos a que se refiere la petición.
 48 6o. La petición, en términos precisos. ... Artículos 106 del mis-
 49 mo Código dice: "En la demanda se fijarán con claridad y preci-
 50 sión los hechos en que se funde, las pruebas que van a rendirse



1 ... El artículo 107 del mismo Código mencionado, dice: "El actor
 2 deberá acompañar a su demanda los documentos en que funde-
 3 su derecho... Artículo 116 del Código invocado dice: "El de-
 4 mandado puede plantear las siguientes excepciones previas:
 5 ... 3o. Demanda defectuosa... 7o. Falta de cumplimiento del pla-
 6 zo de la condición a que estuvo sujeta la obligación o
 7 el derecho que se hagan valer... Artículo 120 del mismo Có-
 8 digo mencionado dice: "Dentro de los seis días de emplazado
 9 podrá el demandado hacer valer las excepciones previas."

10 **- P R U E B A S.**

11 Las pruebas que se ofrecen para el caso concreto son las si-
 12 guientes: 1) DOCUMENTOS: Consistente en la certificación exten-
 13 dida por el Registro de la propiedad de la Zona Central de la
 14 finca inscrita al número tres mil trescientos setenticuatro
 15 (3374) folio ciento setentiocho (178) del libro número treinta
 16 cho (38) de Chiquimula, la que presentaré en su oportunidad; el
 17 memorial de fecha diez de agosto del corriente año, que contie-
 18 ne la demanda Ordinaria Plenaria de Propiedad y Reivindicación
 19 presentado por la señora Amada Trigueros Morales, que corre a
 20 grezada al expediente respectivo, juicio identificado en la pa-
 21 rte superior de éste memorial. 2) DECLARACION DE PARTE: Que me
 22 diante aboulución de posiciones debe rendir la actora Amada
 23 Trigueros Morales, en su debida oportunidad. 3) PRESUNCIONES LEGA-
 24 LES Y HUMANAS que se derivan de los hechos probados.
 25 En virtud de todo lo anteriormente expuesto, al señor Juez ha-



26 la siguiente:

27 PETICION.

28 DE TRAMITE:

29 1.) Que se incorpore a sus antecedentes el presente memorial.

30 2.) Que se tenga presente el lugar señalado para recibir noti-
31 ficaciones.

32 3.) Que se tenga como nuestro Abogado Director y procurador
33 al profesional que nos auxilia.

34 4.) Que se tenga por unificada la personería de los compare -
35 cientes en Ignacio Guerra Martínez.

36 5.) Que se tenga por interpuestas las EXCEPCIONES PREVIAS DE
37 DEMANDA DEFECTUOSA Y FALTA DE CUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE LA
38 CONDICION A QUE ESTUVIERE SUJETA LA OBLIGACION O EL DERE-
39 CHO QUE SE HAGAN VALER, en contra de la demanda identifica-
40 da en el margen superior promovida por Amada Trigueros -
41 Morales.

42 6.) Que se corra audiencia a la parte demandante en incidente.

43 7.) Que se abra a prueba por el plazo de ley, si fuere necesari-
44 rio.

45 8.) Que se tengan por ofrecidos los medios de prueba individu-
46 lizados.

47 DE FONDO: Una vez agotado el trámite, se dicte la resolución-
48 que en derecho corresponde. DECLARANDO: I.) CON LUGAR LAS EXCEP-
49 CIONES PREVIAS DE DEMANDA DEFECTUOSA Y FALTA DE CUMPLIMIENTO-
50 DEL PLAZO DE LA CONDICION A QUE ESTUVIERE SUJETA LA OBLIGACION

LA
CASA S. A.
[Handwritten signature]

1 O EL DERECHO QUE SE HAGAN VALER, en contra de la demanda promo
 2 vida por Amada Trigueros Morales; y, II) Que se le condene al pa
 3 go de las costas judiciales a la actora.----
 4 GITA DE LEYES: Artículos. 29, 31, 44, 45, 46, 50, 51, 61, 62, 63, 64, 65,
 5 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 79, 106, 107, 108, 126, 128, 129, 130, 131, -
 6 13 2, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 116, 120, 177, 178, 186, 194, 195, del
 7 Código Procesal Civil y Mercantil; 141, 142, 143, de la Ley del
 8 Organismo Judicial. Acompaño tres copias. -Entre líneas: mil--
 9 Léase. Testado-Mayor-Omitase.-

Chiquimula, 1 de septiembre de 1995.

A BUERO DE LOS PRESENTADOS QUE IGNORAN FIRMAR Y EF SU AUXI -

13 LIO: *Adolfo Juguí*
 14 *Adolfo M. Juguí*
 15 *ABOGADO EN LA LEY*



JUICIO EN EL TRIBUNAL CHIMULA
 PENAL Y CIVIL
RECIBIDO
 01 SET. 1995
 J. G. G. M.
 P. M.

25