

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

**ANÁLISIS DEL MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE  
LA MUNICIPALIDAD DE PALENCIA, DEPARTAMENTO DE  
GUATEMALA, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO  
GOBIERNATIVO DEL VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE MIL  
NOVECIENTOS DIEZ.**



**INGRID AMELIA SANDOVAL CHUA**

Previo a conferirsele el Grado Académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, julio de 1,996.

(40)  
4

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

PRINCIPAL: Lic. Juan Francisco Flores Juárez.  
MEMBRAL I: Lic. Luis César López Permouth.  
MEMBRAL II: Lic. José Roberto Mena Izeppi.  
MEMBRAL III: \_\_\_\_\_  
MEMBRAL IV: Br. Edgar Orlando Najarro Vásquez.  
MEMBRAL V: Br. Carlos Leonel Rodríguez Flores.  
SECRETARIO: Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt.

DECLARACION: El autor declara que es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis" (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público (Tesis)

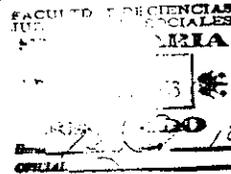
**HILDA RODRIGUEZ DE VILLATORO**  
ABOGADO Y NOTARIO  
Oficina: Edificio Valenzuela 14 Calle 6-12, Zona 1  
4o. Nivel - Oficina 402 - Teléfono: 27-4-58  
Tel. 310088



1567-96

Guatemala, 14 de Junio de 1996.

Licenciado  
Juan Francisco Flores Juárez  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Sociales de la Universidad  
de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria



Señor Decano:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de cumplir con la providencia de fecha 6 de Mayo del presente año, por medio de la cual fui designada asesora o consejera de Tesis de la Bachiller INGRID - AMELIA SANDOVAL CHUA del trabajo intitulado ANALISIS DE LA TITULACION SUPLETORIA EN LA MUNICIPALIDAD DE PALENCIA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO GUBERNATIVO DEL VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS DIEZ.

Al respecto puedo indicar que el trabajo se realizó de conformidad con las técnicas de investigación modernas, se utilizó la bibliografía adecuada y se aplicaron las leyes pertinentes.

En el presente trabajo se expone la forma en que se aplica la titulación supletoria en Palencia, municipio de Guatemala, fundamentándose en Acuerdos Gubernativos, lo que hace el procedimiento sencillo, rápido, seguro y sobre todo económico.

Por lo que al emitir dictamen el mismo es en sentido FAVORABLE, para que pueda ser discutido en Examen Público, previo dictamen del señor revisor.

Sin otro particular se suscribe de usted, su segura servidora.

Licda. M.A. Hilda Rodríguez de Villatoro

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Calle de Universidad, s/n, 12  
Guatemala, Guatemala



*[Handwritten signature]*

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

Atentamente pase a la Licenciada MAURA OFELIA PANIAGUA CORZANTES,  
para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la Bachiller  
INGRID AMELIA SANDOVAL CHDA, y en su oportunidad emita el dictamen  
correspondiente. \_\_\_\_\_

ang.-



*[Large handwritten signature]*



**Maura Ofelia Paniagua Corzantes**  
**Abogado y Notario**

Oficina: 10a. Avenida 12-42, Zona 1 - Apto. 22 y 23 - Teléfono: 514217 -- Guatemala, Guatemala, C. A.



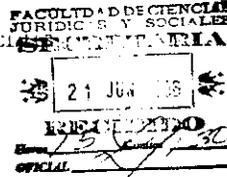
1637-96 *[Handwritten initials]*

Guatemala, 20 de junio de 1990.

Licenciado:

JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ

DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.



Señor decano:

En cumplimiento a la resolución emitida por ese becanato, procedí a revisar el trabajo de tesis "ANÁLISIS DEL MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD A TRAVÉS DE LA MUNICIPIALIDAD DE PALENCIA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, DE CONFORMIDAD CON EL ACUERDO GUBERNATIVO DEL VEINTICATRO DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO", de la bachiller INGRID ADELIA SANDOVAL CHOA; con acuerdo con la señora asesora de tesis y le doy a la misma mi aprobación, previa discusión en examen público.

Atentamente,

En fe:

*[Handwritten signature]*  
Maura Ofelia Paniagua Corzantes  
ABOGADO Y NOTARIO



*[Firma manuscrita]*

DECRNATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES:  
Guatemala, veintiseis de junio de mil novecientos noventa  
y seis. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden se autoriza la  
Impresión del Trabajo de Tesis de la Bachiller INGRID -  
AMELIA SANDOVAL CHUA intitulada "ANALISIS DEL MODO DE AD  
QUIRIR LA PROPIEDAD A TRAVES DE LA MUNICIPALIDAD DE PA -  
LENCIA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, DE CONFORMIDAD CON EL  
ACUERDO GUBERNATIVO DEL VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE -  
MIL NOVECIENTOS DIEZ". Artículo 22 del Reglamento para  
Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis. -----

ajh3.



## ACTO QUE DEDICO

A Dios	Por ser mi luz
A mis padres	<b>ARMANDO SANDOVAL</b> Como una ofrenda a su memoria.
	<b>TERESA CHUA PEREZ DE SANDOVAL</b> Como un reconocimiento a su incansable esfuerzo y a su amor. Gracias por ser mi inspiración.
A mi esposo	<b>JUAN RAMON GRAMAJO</b> Por su amor y apoyo, lo cual me ha permitido llegar a esta meta.
A mi hijo	<b>JUAN ALEJANDRO GRAMAJO SANDOVAL</b> Con inmenso amor.
A mis hermanos	<b>EDGAR, FLOR DE MARIA ELIZABETH, ANABELLA</b> Con amor fraternal
A la memoria de	Mi hermano <b>BRENNY ARMANDO SANDOVAL CHUA</b> Mis Tías <b>NAYITA y CATALINA</b>
A mis tíos, tías, primos y primas	Gracias por su exortación y cariño.
A mis amigos, en especial a	<b>HILDA, GABRIEL, OBED, LAURA, CRISTY Y BETTY</b>
A la Facultad de	<b>CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA</b>

## INDICE

	Página
<b>INTRODUCCION</b>	<b>i</b>
 <b>CAPITULO PRIMERO</b>	
<b>A. ASPECTOS GENERALES</b>	<b>1</b>
1. La Propiedad	1
a. Definición	1
b. Regulación legal	3
c. Modos de adquirirla	4
d. Modos de perderla	5
2. La Posesión	8
a. Definición	8
b. Regulación legal	10
c. Clases	10
d. Adquisición y pérdida de la misma	14
e. Diferencia con la propiedad	18
3. La Usucapión	19

	Página
a. Definición	19
b. Regulación legal	21
c. Requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva	21

## CAPITULO SEGUNDO

<b>A. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD</b>	<b>25</b>
a. Definición	25
b. Clasificación	27
c. Originarios	27
d. Derivativos	27

## CAPITULO TERCERO

<b>A. LA TITULACION SUPLETORIA</b>	<b>28</b>
a. Titulación ordinaria	28
b. Titulación supletoria	29
c. Regulación legal	29
d. Trámite	30

CAPITULO CUARTO

ANALISIS DE UN CASO DE MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD, CONFORME EL ACUERDO GUBERNATIVO DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1,910, SEGUIDO ANTE LA MUNICIPALIDAD DE PALENCIA, DEPARTAMENTO DE TAMALA.	38
EXCLUSIONES	66
RECOMENDACIONES	69
BIBLIOGRAFIA	71
EXD "A"	76
EXD "B"	79
EXD "C"	85

## INTRODUCCION

Conociendo el conocimiento de la importancia que tiene el hecho de tener un título de propiedad sobre nuestros bienes y conociendo también sobre el trámite de titulación supletoria (decreto 49-79 del Congreso de la República), el cual según nos lo ha demostrado la práctica, es de larga duración, además de oneroso; he querido demostrar en este trabajo, lo rápido, sencillo, seguro y económico que resulta el trámite que se sigue en el caso especial que se aplica al municipio de Palencia, departamento de Guatemala, de conformidad con el Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1,910.

En este procedimiento, se ayuda a la mayoría de la población guatemalteca, que carece de título de propiedad y además de recursos económicos, pues resulta beneficiado con las ventajas que éste tiene. Tal es el caso exclusivo de Palencia; teniendo como requisito primordial, que sea originario y vecino del municipio. Esto hace que el procedimiento tenga veracidad, ya que en las autoridades, en muchas ocasiones conocen a los solicitantes; en igual forma los testigos, deben ser

---

originarios y vecinos del municipio, para que puedan dar testimonio sobre el conocimiento que tengan del solicitante como del inmueble objeto de la titulación supletoria.

Siendo los objetivos: Determinar por medio de esta investigación, si el modo de adquirir la propiedad por medio del Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1,910, es seguro y analizar las leyes, así como expedientes y registros de los títulos adquiridos desde 1,910 a la fecha; que se utilizan en el procedimiento que se sigue para adquirir el título de propiedad respectivo, ante la municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala.

El presente trabajo se dividió en cuatro capítulos que comprenden:

CAPITULO PRIMERO, aspectos generales sobre propiedad, posesión y usucapión.

El CAPITULO SEGUNDO, se refiere a los Modos de adquirir la Propiedad.

El CAPITULO TERCERO, a la Titulación Supletoria.

Y el CAPITULO CUARTO, se refiere al análisis de un caso concreto. Y la hipótesis: El procedimiento seguido para adquirir la propiedad en la municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala, es seguro, porque hasta la fecha no se a presentado ningún problema al respecto.

## CAPITULO PRIMERO

### ASPECTOS GENERALES

#### LA PROPIEDAD

##### DEFINICION:

Según el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas (Tomo V 1979: Pág.462-466) define la propiedad como: " Que es la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa, como derecho real máximo de una persona sobre una cosa".

Para Aubry y Rau, también tomado del Diccionario Enciclopédico antes citado, la propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.

Scrive, también citado por Guillermo Cabanellas, reconoce dos acepciones de propiedad: a) que expresa el derecho en sí mismo y se le llama también dominio y b) que significa la misma cosa en que se tiene el derecho.

La propiedad para el citado autor, es el derecho de

gozar, esto es de hacer de ella el uso que mejor nos parezca; de mudar su forma, de enajenarla, destruirla, en cuanto no se opongan las leyes y el derecho, sobre todo lo que la cosa produzca, así como lo que se incorpore accesoriamente por obra de la naturaleza o de nuestras manos.

A manera de antecedentes históricos, hay que recordar que el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más que el derecho, la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte le privaba de ellas. Por lo que las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían por la pérdida de esta.

La propiedad es obra de la ley civil que estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido, vínculo que ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona, aún cuando la cosa no estuviere en su mano. Este vínculo era el derecho de propiedad.

Como defensa jurídica de la propiedad, según el

cionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo  
Inellias (Tomo V 1979: Pág.466) se encuentra la  
ción reivindicatoria, la confesoria, la negatoria y  
a la publiciana, si el propietario, a la vez  
cedor, prefiere utilizar la prueba más sencilla en  
principio de la posesión.

propiedad es un derecho y puede conservarse aunque  
pierda la posesión. Mientras la posesión no es más  
un hecho y puede conservarse aunque se pierda la  
propiedad.

el digesto, Ulpiano hace la diferencia entre dominio  
posesión, indicando que el dominio permanece aún no  
riendo ser uno dueño, pero la posesión se pierde  
ndo no se quiere ser.

sustentante define la propiedad como: El derecho  
oluto y exclusivo de usar, disfrutar y disponer de  
bienes de conformidad con la ley.

#### REGULACION LEGAL:

=====

En el artículo 464 del Código Civil, (Decreto Ley 106).

Regula:

"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes."

La Constitución de la República de Guatemala, en su artículo 39 dice: Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana.

Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

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

c. MODOS DE ADQUIRIRLA.

De conformidad con Diego Espin Canovas, la clasificación más importante para el derecho moderno,

es la que la divide en modos originario y derivativo.

Esto se explicará más adelante en el presente trabajo.

#### d. MODOS DE PERDERLA.

El derecho de propiedad puede perderse por modos jurídicos que en cierta forma tienen similitud con los modos de adquirirlo. Se verá por ejemplo que, el derecho de propiedad sobre una cosa o bien, puede adquirirse a través de la usucapión o prescripción adquisitiva y ese mismo derecho puede perderse por dejación de la cosa o bien.

#### i. Modos Voluntarios:

a. Abandono o dejación. Esta figura se tipifica cuando el propietario de un bien lo abandona intencionalmente con ánimo de desapoderarse del mismo, esto es, con ánimo de no seguir siendo propietario de él.

Al bien abandonado se le considera res nullius (cosa de

ninguno, de nadie) y en esa consideración se encuentra el fundamento jurídico del abandono de la propiedad. Dicho en otras palabras, el abandono es el desprendimiento voluntario que de su derecho de propiedad hace el titular del mismo.

b. Enajenación. Existe la idea muy generalizada de que enajenación es sinónimo de venta. En realidad, el concepto de enajenación es más amplio; toda forma jurídica de transmitir la propiedad de una persona a otra. Por ejemplo, y además de la compraventa, la permuta y la donación.

A diferencia del abandono, en la enajenación el propósito de desprenderse del derecho de propiedad, obedece al ánimo de transmitir ese derecho a un tercero.

## 2. Modos Involuntarios:

a. Extinción. La extinción de un bien ocurre cuando deja de existir físicamente, por cualquier causa. Ocurre también la extinción de un bien cuando, por

mplo, se mezcla con otro bien, que predomina.

Expropiación forsoza. Esta figura jurídica, con más evancia en el derecho administrativo, tiene lugar ando, por utilidad pública o necesidad social, el ado dispone adquirir para sí un bien cuyo opietario, generalmente, se niega a vendérselo o pide él un precio excesivo.

civilista español Valverde, refiriéndose a esta gura, escribe. "La expropiación del derecho de opiedad particular fúndase sobre el concepto de la compatibilidad del goce de las cosas por parte del dividuo y el de la colectividad, por lo mismo que el terés individual cede ante el interés público, más no ede el propietario ser despojado de una propiedad quirida legítimamente, sin que se le indemnice, pues otro modo resultaría una absorción de los derechos rticulares por la comunidad, que además de ser justa, envolvería una verdadera desigualdad, ya que propietario, a quien se tomará su propiedad sin indemnización alguna, contribuiría al bien del estado

---

en mayor proporción que los demás a quien no hubiera necesidad de expropiarle ninguno de sus derechos. Alfonso Brañas, (Tomo I, Pág. 319-321).

## 2. LA POSESION

### a. DEFINICION:

Según el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas (tomo V 1979: Pág. 322-323) La posesión es estrictamente el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material).

Para Planiol y Ripert se trata del ejercicio de un simple poder de hecho sobre una cosa, que corresponde exteriormente al ejercicio de un derecho. Posesión pues, generalmente hablando, es la tenencia de una cosa corporal.

a Puig Peña, la posesión es una situación jurídica tutelada, por cuya virtud, una persona tiene una cosa o ejerce un derecho, de tal forma, que actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero.

El tratadista Efraín Moto Salazar. Elementos de derecho. Pag. 206, define: La posesión es un estado de hecho que permite a una persona detentar una cosa, de manera exclusiva, para ejercitar sobre ella actos materiales de uso y goce como si fuera dueño.

Usualmente la posesión no es solo la tenencia de una cosa, sino aún más de un derecho, como si se fuera su titular.

Para Diego Espin Canovas, posesión, es la idea más elemental de la posesión, es la de un poder de hecho sobre una cosa independiente del concepto en que esta se tenga como propia o como ajena, con derecho o sin

La sustentante considera que, la posesión es un hecho, poder que se ejerce sobre una cosa o el disfrute de un derecho sobre cosas inmateriales.

b. REGULACION LEGAL:

El artículo 612 del Código Civil, (Decreto Ley 106) regula: Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

El artículo 617 del Código Civil establece que, la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario.

c. CLASES. A diferencia de otros derechos, en que su unidad es manifiesta, material y formalmente, las distintas posibilidades de posesión dan origen a distintas formas de ella. Señálanse, como las más importantes aquellas que se expresan a continuación:

Posesión Natural y Posesión Civil. La posesión natural, es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, por una persona (C. español). La posesión civil, es la

misma tenencia o disfrute unidas a la intención de haber la cosa como propia (C. español).

Conforme al código civil de Guatemala, solo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación, rigiéndose la posesión de los derechos por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales (art. 616).

posesión personal y posesión por otro. La posesión personal es la que se ejerce por quien tiene en su poder el bien o el derecho. La posesión por otro es aquella que se ejerce en nombre de otro sin ser poseedor. El código civil no se refiere expresamente a esta distinción. Aunque en la práctica es de por sí corriente.

posesión de Buena Fe y Posesión de Mala Fe. La posesión de buena fe existe cuando se tiene la creencia de que la persona de quien se recibió la cosa, era dueña de ella y podía transmitir su dominio (art. 622). Y durante las circunstancias permiten al poseedor

presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio (art. 623).

La posesión de mala fe, existe cuando la persona entra a la posesión sin título alguno para poseer y también cuando se conocen los vicios de un título que impide poseer con derecho (art. 628).

Posesión Inmediata y Posesión Mediata. Es una distinción que tiene su origen en el derecho alemán ocurre según el código civil, art. 613, cuando el poseedor temporal en virtud de un derecho (por ejemplo el arrendamiento) deviene poseedor inmediato correspondiendo la posesión mediata a quien le confiere tal derecho (en el mismo ejemplo, al propietario).

Posesión Discontinua y Posesión Continua. Dispone el código civil art. 630 que, existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla. A contrario sentido, existe posesión continua, cuando no ocurren dichas circunstancias.

posesión Pacífica y Posesión Violenta. El código no define la posesión pacífica. Si lo hace respecto a la posesión violenta, en los términos siguientes: Es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquel (art. 631). Por tanto, ha de entenderse como posesión pacífica, aquella en que no se presentan tales circunstancias.

posesión Pública y Posesión Clandestina. La posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella (art. 632 Código Civil).

La posesión pública se ejerce generalmente de buena fe, cuando la cosa deviene de buena fe en poder del poseedor. La posesión clandestina, por regla general, se presenta cuando ilícitamente se adquiere una cosa.

posesión Registrada y Posesión no Registrada. Esta

distinción tiene importancia muy especialmente respecto a bienes inmuebles. Existe posesión registrada cuando se inscribe un título supletorio sobre un bien inmueble, conforme a lo dispuesto por la ley de la materia y posesión no registrada, cuando se posee un inmueble con los requisitos previstos en esa ley, pero no se han iniciado las diligencias de titulación o no se ha inscrito la resolución judicial.

Posesión Individual e Indivisa. La posesión individual es aquella que sobre un bien o un derecho ejerce una sola persona; es el principio general que desarrollan las legislaciones. Posesión indivisa es la que ejercen a la vez varias personas sobre un mismo bien o derecho, sin que cada una pueda aducir que lo posee todo. A este respecto véase el artículo 638 del código Civil.

d. ADQUISICION Y PERDIDA DE LA POSESION

ADQUISICION: La posesión está integrada por dos elementos que tradicionalmente se denominan corpus y animus, lógicamente su adquisición dependerá de la

concurrancia de dichos elementos.

La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los hechos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho.

Tenemos tres modos de adquirir la posesión, según Pella y Argas de Castán; que consisten en: aprehensión real o material, aprehensión ficticia y disposición de la ley.

Elemento Corpus. Se adquiere el elemento material de la posesión de varios modos: la forma más material es la aprehensión física respecto a las cosas muebles o el contacto real respecto a los inmuebles.

Elemento Animus: Tan especial como el corpus para la adquisición de la posesión, es la voluntad de tener la cosa. La voluntad puede manifestarse expresamente, pero generalmente se deduce de nuestros actos.

PÉRDIDA: Así como para la adquisición de la posesión, se requiere la concurrancia de dos elementos de la misma, el corpus y el animus, también la pérdida de uno

de dichos elementos lleva consigo la pérdida de la posesión y con mayor motivo se pierde ésta cuando cesan ambos elementos al mismo tiempo.

e. PROTECCION POSESORIA

La intensidad de la protección posesoria (defensa de la posesión cuando se priva de ésta por vías de hecho a una persona), depende de cada criterio legislativo sobre la posesión. Y cada uno, necesariamente, está influenciado en el grado en que se considere la posesión como reflejo de la propiedad, o bien simplemente un hecho no necesariamente relacionable con la propiedad. Pero de todas maneras, la tendencia predominante es a proteger jurídicamente al poseedor, cualquiera sea el título a que posea, o aún sin poseer título, siempre que el acto de poseer tenga alguna apariencia de legalidad y por regla general, como es lógico, la protección posesoria no está vinculada al derecho de propiedad sobre la cosa y la subsiguiente posesión legal.

La teoría clásica sobre el fundamento de la protecció

posesoria atribuida a Savigny, se base en el principio de que nadie está capacitado legalmente para hacerse justicia por sí mismo. Quien se ve privado de la posesión, en consecuencia, debe acudir a la justicia, para que se le restituya el bien o derecho del cual fue desposeído. En aparente congruencia, la ley protege primero al usurpador. En realidad se trata de la aplicación de la tesis de que el poseedor, en el caso el usurpador que se transforma en tal, tiene una apariencia de legitimidad en su situación, la cual debe atacar por la vía judicial el verdadero propietario o legal poseedor.

La teoría moderna sobre el fundamento de la protección posesoria, atribuida a Ihering, considera que la propiedad se ejercita por lo general a través de actos o de hechos derivados o expresivos de la posesión. El principio general es considerar propietario a quien está poseyendo. De ahí que la ley protege al poseedor, a sabiendas de que en algunas cosas puede por lo menos temporalmente proteger al usurpador.

Es en la ley adjetiva, en el código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107) que se dispone la forma de dirimir con cierta prontitud los casos que afectan la posesión, a través de los interdictos, juicios que solo proceden respecto de bienes inmuebles y no afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitivas.

f. DIFERENCIA CON LA PROPIEDAD

La posesión es una de las figuras más complejas del derecho privado, que no solamente se relaciona con el derecho de propiedad sino también con otros derechos como el usufructo, y la mera tenencia.

El Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas (Tomo III: Pag. 331 ). La posesión no fue ya sino el mero hecho de tener la cosa y la propiedad llegó a ser un derecho, un vínculo moral entre la cosa y el propietario, vínculo que no pudo romperse sin su voluntad, aunque la cosa no estuviese en su mano; en una palabra, pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, o poseerla sin ser propietario.

Segun Diego Espin Canovas, Propiedad es la potestad que ajercita sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella. La posesión, es el poder de mero hecho ejercido sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento juridico con independencia de su legitimidad. (1968. Pág. 16).

### 3. LA USUCAPION

#### a. Definición.

Según el tratadista Diego Espin Canovas, la Prescripción Adquisitiva o Usucapión, se basa en la inacción del titular de un derecho, pero además requiere como requisito esencial de la misma, la continuación en la posesión por el plazo de tiempo exigido por la ley.

Se puede definir Usucapión como el modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión a titulo de dueño durante el tiempo y con los requisitos exigidos en la ley.

La división fundamental de la usucapión, es en ordinaria y extraordinaria. Se diferencia en que la primera, además de los requisitos comunes a toda usucapión, exige otros dos requisitos, el título y la buena fe y en que el plazo de tiempo es más breve en esta usucapión que en la extraordinaria. De forma que la posesión y el tiempo (más o menos largos) son requisitos generales a toda usucapión, mientras que la buena fe y el título son requisitos especiales para la ordinaria.

También se puede definir como el "Modo de Adquirir la propiedad, mediante la posesión continuada durante cierto tiempo y reuniendo determinadas condiciones". (Diccionario de Derecho Privado, Editorial Labor, Barcelona Madrid, pág. 3927).

"La Usucapión, es el modo de adquirir la propiedad o el dominio y los demás derechos reales, por la posesión continuada de alguna cosa durante el tiempo que la ley determine y con ánimo adquisitivo". (Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas,

mo IV. Pág 339).

REGULACION LEGAL:

Artículo 642 Código Civil, (Decreto Ley 106). Regula:  
 el modo de adquirir la propiedad por usucapión, todas las  
 personas capaces para adquirir por cualquier otro  
 título.

REQUISITOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION

REQUISITO ESPECIFICATIVO:

REQUISITOS GENERALES DE TODA USUCAPION:

1. POSESION: La posesión para que sirva para la  
 usucapión, ha de ser a título de dueño y a de estar  
 libre de los vicios de (precariedad), violencia,  
 clandestinidad e interrupción. Además de poseer  
 durante determinado tiempo.

2) POSESION A TITULO DE DUEÑO: Solo la posesión que se

adquiere y se disfruta en concepto de dueño, puede servir de título para adquirir el dominio.

b) POSESION PACIFICIA: La posesión pacífica, puede conducir a la usucapión; pero la violencia, dicen Alan, De buen, y Ramos, es un vicio que daña toda posesión, no solo la ejercida a título de dueño y apta para la usucapión.

c) POSESION PUBLICA: La clandestinidad vicia también la posesión. La clandestinidad igual que la violencia, no solamente vicia la posesión para usucapir, sino toda posesión.

d) POSESION NO INTERRUMPIDA: Se interrumpe la posesión, a efectos de la usucapión, cuando cesan los supuestos de esta, a saber: la posesión continuada y la inacción del propietario, o con fórmula más comprensiva, el silencio de la relación jurídica.

En relación al cómputo de tiempo para efectos de la usucapión, no hay que distinguir entre días hábiles e inhábiles. Siendo el tiempo de diez años. En la

usucapión se puede dar la suspensión y consiste en la  
atención, o no transcurso del tiempo necesario, para  
ganar los derechos de usucapión.

El poseedor actual puede completar el tiempo necesario  
para la prescripción, uniéndolo al suyo al de su causante  
esto es lo que se conoce como accesión de posesión.

PRUEBA DE TIEMPO DE POSESION: Se presume que el  
poseedor actual que lo hubiere sido en época anterior,  
ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio,  
salvo prueba en contrario.

Los plazos de tiempo son distintos, según se trate de  
bienes muebles e inmuebles. Los plazos son más breves  
en la usucapión ordinaria, por la existencia en esta de  
los requisitos del justo título y la buena fe, que no  
se exigen en la extraordinaria.

También hay que tener en cuenta:

JUSTO TITULO: El que legalmente baste para transferir  
el dominio o derecho real de cuya prescripción se  
trate. Es por tanto el acto jurídico que en sí mismo

produciría la transmisión del dominio o derecho real de que se trate, si no fuese por la existencia de los vicios que adolece, que la usucapión subsanará.

BUENA FE: La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa, era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.

## CAPITULO SEGUNDO

### A. MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

#### a. DEFINICION:

Según Ruggiero. Constituyen las causas legales que determinan el dominio, o los hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce eficacia para que surja el dominio en un sujeto.

Para Thibant. Son los actos circunstanciales que complementan la adquisición de la propiedad. Para Zaccariae, los hechos en virtud de los cuales se consuma la adquisición del dominio.

En opinión de Hopfner, la forma mediante la cual se transfiere el derecho real. El Código Civil francés declara que la propiedad se adquiere y transmite por posesión, donación intervivos y testamentaria, por efecto de las obligaciones, por accesión e incorporación y por prescripción. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas. (Tomo III. 1976. Pág. 722).

Diego Espin Canovas, señala que, en relación con la adquisición de la propiedad, se denomina tradicionalmente en la doctrina romanista, modos de adquirir la propiedad, a los hechos jurídicos que producen su adquisición por parte de un sujeto.

Según el tratadista, Alfonso Brañas (tomo I. Pág. 309-310). Con raíces en el derecho romano, los civilistas, especialmente los latinos, denominan modos de adquirir la propiedad, a aquellos actos jurídicos, o en oportunidades simplemente hechos, que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien.

En algunos casos y para ciertos supuestos, la palabra modo se emplea en contraposición a la palabra título, a efecto de resaltar en la teoría del título y del modo, uno de los dos elementos requeridos para la adquisición del dominio (propiedad).

b. CLASIFICACION. Tiene relevancia en la legislación civil la clasificación que divide los modos de adquirir

propiedad, en la siguiente forma:

Modos Originarios. Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. En el primer caso, es ejemplo típico la captión, también denominada prescripción adquisitiva. En el segundo, puede ponerse como ejemplo la ocupación de un bien que no ha pertenecido antes a nadie.

Modos Derivativos. Cuando, preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Por ejemplo, cuando se realiza una compraventa, y por razón de ella un bien pasa a ser propiedad de otra persona.

## CAPITULO TERCERO

### A. LA TITULACION SUPLETORIA:

La titulación se ha clasificado por la doctrina en titulación ordinaria y titulación supletoria.

a. TITULACION ORDINARIA: Documento o serie de documentos en que se funda la propiedad inscrita o inscribible en el Registro, u otro derecho real. Los documentos han de ser públicos y especialmente notariales, para servir de titulación ordinaria.

Además de las escrituras públicas, de los actos y de los testimonios notariales, integran titulación ordinaria, diversos documentos administrativos y judiciales, por lo que la ley o jurisprudencia tienen acceso directo al Registro, con eficacia probatoria.

A diferencia de la titulación supletoria, la ordinaria comprueba y justifica el acto de que se trate, sea de constitución, modificación, transmisión o extinción de

propiedad o derechos reales y casi siempre de manera lateral por constar el consentimiento de adquirente transmisor, o el de todos los interesados, o la unanimitad bastante en los actos unilaterales.

TITULACION SUPLETORIA: En el Registro de la propiedad, para justificar este derecho u otro de carácter real, o algún acto o contrato que les afecte y no este apoyado por titulación ordinaria, se recurre a medios especiales, para no privar de la garantía registral a quien se ve desprovisto, a veces por hechos superiores a su previsión y fuerza de tales actos. Por su naturaleza requiere de actos especiales en el momento de declararse puede registrarse. Enciclopedia Enciclopédica de Derecho Usual de Guillermo O'Donnell. (tomo III. 1,976. Pág. 240).

REGULACION LEGAL:

Decreto 49-79 del Congreso de la República. Ley de Titulación Supletoria. Se encuentra comprendida en 20 artículos, habiendo tenido las modificaciones

siguientes: el artículo primero, el literal a) del artículo 7o. y el artículo 3o. fueron modificados por Decreto Ley 128-85. Artículos 634, 635, 636, 637 del código Civil (Decreto Ley 106).

d. TRAMITE. El trámite es el siguiente:

Primera solicitud; Resolución de trámite;  
Publicación y fijación de edictos;  
Información testimonial;  
Dictámen del experto medidor;  
Informe municipal;  
Audiencia del Ministerio Público;  
Auto Final.

A) ESCRITO INICIAL

Esta primera solicitud, la debe presentar el interesado de las diligencias de titulación supletoria, ante el órgano jurisdiccional respectivo, debiendo cumplir con los requisitos preestablecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, artículo 61 y además por la ley de la materia, Decreto 49-79 del Congreso de la República,

artículo 5o. que señala que, además de los anteriores requisitos deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos: a) Descripción del inmueble, indicándose nombre y dirección, si la hubiere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano; b) Nombre y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales, servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable; c) Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos; d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad; e) Proposición del experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado; f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo del bien a titular y g)

Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.

La anterior solicitud de diligencias de titulación supletoria, deberá ser firmada por el interesado; los memoriales subsiguientes podrán ser firmados por el solicitante, si no pudiere hacerlo, los firmará a su ruego otra persona o bien el abogado director.

**B) RESOLUCION DE TRAMITE:**

Presentada la solicitud de diligencias de titulación supletoria, y encontrándose conforme a derecho, el juez mandará se cumpla con lo siguiente:

a) Se publiquen en el Diario Oficial por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindancias actuales, edificaciones y cultivos); b) Que se fijen edictos cor

igual contenido en el tribunal y en la municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días; c) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente: No será necesaria la ratificación a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario.

c) Publicación y Fijación de Edictos:

En este momento se mandará a publicar en el Diario Oficial, por tres veces y se fijará en los estrados del tribunal, que este conociendo de las diligencias y en la municipalidad en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el bien.

d) INFORMACION TESTIMONIAL:

Se recibirá la información testimonial propuesta, con citación del ministerio Público. El interesado deberá adjuntar a su primera solicitud, el interrogatorio

---

sobre el cual serán examinados los testigos, el que tendrá que demostrar hechos como los de posesión, tiempo de la posesión, extensión del terreno, colindancias, edificaciones y otros que ayuden a obtener su titulación.

E) DICTAMEN DEL EXPERTO MEDIDOR:

El experto medidor, que podrá ser empírico o profesional colegiado, rendirá su informe por escrito, detallando las medidas lineales, así como sus colindantes y adjuntará el plano correspondiente. Siendo un auxiliar del juez, no le es necesario el auxilio de Abogado, pero la firma que calce su escrito deberá ir debidamente legalizado.

F) INFORME MUNICIPAL:

Una vez recibido el expediente por la municipalidad respectiva, deberá rendir informe, conteniendo los puntos siguientes: a) Existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección

lar practicada por el propio alcalde. En el acta de inspección se hará constar: la extensión, linderos y lindantes, las edificaciones y cultivos, la naturaleza rústica o urbana, el nombre o dirección del pueblo, aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté ubicado; b) Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuando se le tiene como tal; Si el solicitante paga arbitrios o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuando; d) Si los documentos propuestos llenan los requisitos que esta ley establece y e) Cualquier otra circunstancia o dato relevante al inmueble. Este informe no causará gastos y deberá ser aprobado en sesión municipal en el mes de mayo del año siguiente. Deberá ser enviado por el correo inmediato, sancionándose la demora injustificada con multa de cinco a veinticinco quetzales, de la que serán responsables solidariamente el alcalde y la municipalidad.

**AUDIENCIA AL MINISTERIO PÚBLICO:**

Una vez concluidas las diligencias, el juez dar audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público y con su contestación o sin ella, dictar resolución en la que aprobará o improbará la titulación Supletoria. Contra este auto procede el Recurso de Apelación.

H) AUTO FINAL:

Concluido todo lo anterior, el juez que conoce de trámite de diligencias de titulación supletoria entrará a estudiar detenidamente las mismas y dictar el Auto aprobatorio, que deberá cumplir con los requisitos de la ley del Organismo Judicial, artículos 157 y 159 y con los de la ley de la materia, decreto 49-79 del Congreso de la República, Ley de Titulación Supletoria, que son los siguientes: a) Nombres apellidos de la persona solicitante; b) La identificación completa del inmueble cuya titulación supletoria se solicita, su extensión, colindancias nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, s

ere pertinente; fecha y modo de la adquisición, valor  
al en que fue estimado el inmueble y cuanto dato sea  
cesario para una plena identificación del bien; c) La  
nsideración legal sobre el cumplimiento de los  
quisitos que dispone la ley para la aprobación de las  
ligencias y d) Orden de que se extienda certificación  
el auto aprobatorio para que sirva de título  
scribible en el Registro de la Propiedad y se de  
vise a las oficinas de Rentas Internas y municipales,  
se trata de un bien urbano, para la apertura de la  
trícula correspondiente y el pago del impuesto  
rritorial. El aviso incluirá todos los datos de  
entificación del inmueble. A la certificación se  
ompañará el plano respectivo.

---

## CAPITULO CUARTO

Análisis de un caso de modo de adquirir la propiedad, conforme el Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1,910, seguido ante la municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala.

A continuación se plantea el caso del señor Benedicto Cano Veliz.

SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL DE PALENCIA:

BENEDICTO CANO VELIZ, de 52 años de edad, casado, guatemalteco, barbero, de este domicilio, con cédula de vecindad número de orden A-1 y registro 10,189 extendida en Palencia; señalo como lugar para recibir notificaciones en calle real 6-90 cantón Ojo de Agua, municipio de Palencia, departamento de Guatemala. Por este medio vengo a promover DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE PROPIEDAD, para que se me otorgue en forma GRATUITA, TITULO DE PROPIEDAD, de un terreno rústico de mi propiedad, poseido por mí, dentro de los ejidos del municipio de Palencia, departamento de Guatemala; por

o que a usted, respetuosamente,

EXPONGO

.- El terreno del cual estoy solicitando título de propiedad, se encuentra ubicado en catón Agua Tibia, municipio de Palencia, departamento de Guatemala y tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: 3.50 metros con Marcos Ticurú; AL SUR: 27.38 metros con Carmen Prado Reyes; AL ORIENTE: 10.50 metros con herederos de Julio Chúa Pérez, camino a la laguna Monja Blanca de por medio y AL PONIENTE: 10.50 metros con Carlos y Victor del Cid Pérez, callejón de por medio. Dicho inmueble tiene una extensión superficial de doscientos setenta y uno punto sesenta y dos metros cuadrados (271.62 Mts.2).

[I.-El anterior inmueble lo obtuve por compra que hiciera al señor Juan Francisco Calderón Ticurú, mediante escritura pública número 39, de fecha 4 de junio de 1,980, autorizada por el Notario Julio Turcios Poitán, de la cual acompaño fotocopia. Dicho inmueble lo vengo poseyendo por más de 15 años sin interrupción, posesión que continuo en forma pacífica. Arto. 618 del

Código Civil.

III.- El terreno objeto de esta solicitud, carece de matrícula fiscal, así como de inscripción en el Registro de la Propiedad .

#### DERECHO

Mi petición la baso en ley, de conformidad con los artículos siguientes: 612 C.C. Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Arto. 618 C.C. La posesión continua da derecho en la persona del sucesor. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor ó antecesores, siempre que ambas posesiones reúnan los requisitos legales. Arto. 633 C.C. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por 10 años con las demás condiciones señaladas por el Arto. 620 C.C. da derecho al poseedor para solicitar titulación supletoria, a fin de ser inscrito en el Registro de la Propiedad. El acuerdo del 24 de septiembre de 1910 dice...autorizar a la municipalidad de Palencia para que pueda extender a favor de los vecinos, las escrituras de propiedad que correspondan a los predios

rústicos o urbanos que posean en su jurisdicción, bajo las siguientes condiciones: 1) Se seguirá información de dos testigos aptos ante el alcalde lo. municipal para establecer que el solicitante ha poseído el sitio en cuestión alguna. 2) Otorgarán las escrituras el síndico municipal ante el Notario, incluyendo en cada una de ellas, las medidas y colindancias que correspondan. 3) La municipalidad no podrá otorgar escrituras de sitios que no estén comprendidos dentro de los terrenos ejidales, ni otras escrituras a su favor en el Registro de la Propiedad. Decreto 2118 del 19 de julio de 1938 dice: La lotificación y adjudicación gratuitas de terrenos municipales y particulares donados con tal objeto, continuará haciéndose en la forma y con las condiciones establecidas en los terrenos respectivos. Pero las escrituras de los lotes adjudicados serán otorgados por los jefes políticos o síndicos municipales ante Notario público y en la escritura matriz se incertará el acuerdo que autorice la adjudicación. El documento que acredite la personería del otorgante, se incertará el número, folio, libro en que este inscrito en el

Registro de la Propiedad, el terreno de donde se segrega la parcela y el Notario dará fe de tener a la vista el correspondiente título de dominio.

PRUEBAS;

Ofrezco como medio de prueba a los testigos siguientes:

A) Daniel Galicia Rodríguez A-1 B108; B) Héctor Francisco González Morales A-1 24633.

Quienes deberán ser identificados con su respectiva cédula de vecindad.

INTERROGATORIO

- 1) Diga si conoce al señor **Benedicto Cano Véliz**?
  
- 2) Diga si **tiene** conocimiento que el señor **Benedicto Cano Véliz**, reside en esta población?
  
- 3) Diga si con anterioridad al señor **Benedicto Cano Véliz**, el terreno que se pretende titular perteneció al señor **Juan Francisco Calderón Ticurú**?

Diga desde cuando tiene conocimiento que el señor benedicto Cano Véliz, posee el terreno anteriormente escrito?

Diga usted si la posesión del terreno que se pretende titular, ha sido basada en justo título, sin interrupción, adquirida de buena fe, pública y específicamente por el tiempo señalado por la ley, ó sea por 10 años?

Diga si el terreno del señor Benedicto Cano Véliz está debidamente cercado y mojonado?

Diga si los vecinos colindantes han respetado los cercos y mojones que separan el terreno del señor benedicto Cano Véliz?

Diga como adquirió el señor Benedicto Cano Véliz, el terreno que se pretende titular?

De razón de su dicho.

---

PETICION:

- a) Se admita para su trámite en la Vía Voluntaria, la presente solicitud y se tenga por presentada;
- b) Se forme expediente con el presente memorial;
- c) Se tome nota del lugar que señalo para recibir notificaciones;
- d) Se abra a prueba;
- e) Se nombre al síndico municipal para autorizar ante Notario Público, a nombre de la municipalidad, la correspondiente escritura de propiedad a mi favor.

FUNDAMENTO LEGAL: Los artículos y leyes citados y los siguientes: 616,617,619,620,621,622,623,637,641 del Código Civil. Acuerdo Gubernativo 552 del 10 de octubre de 1891.

Acompaño original y dos copias del presente escrito y

ocopia de la escritura que acredita la propiedad  
bien inmueble relacionado y del plano  
respondiente.

Palencia, abril 5 de 1,995

f) Benedicto Cano Véliz

ANSCRIPCION ESCRITURA PUBLICA CON LA CUAL SE ACREDITA  
PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA TITULACION.

nero Treinta y Nueve (39).- En la ciudad de  
atemala, a cuatro dias del mes de junio de mil  
vecientos ochenta, Ante Mi: El infrascrito Notario,  
mparecen por una parte el señor JUAN FRANCISCO  
LDERON TICURU, quien es de treinta y una años de  
ad, soltero, guatemalteco, agricultor, vecino y  
miciliado en el municio de Palencia, de este  
partamento y por la otra comparece el señor don  
NEDICTO CANO VELIZ, quien es de treinta y ocho años  
edad, barbero, guatemalteco, también vecino y  
miciliado en el municipio de Palencia, de este

departamento, identificándose con las cédulas de vecindad números de orden A guión uno ambos registros: catorce mil cuatrocientos ochenta y seis y diez mil ciento ochenta y nueve extendidas por la municipalidad de Palencia, asegurándome los contratantes ser de los datos personales consignados, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por el presente convienen en celebrar CONTRATO DE COMPRAVENTA de conformidad con las siguientes cláusulas: PRIMERA: Me expone el señor Juan Francisco Calderón Ticurú que es legítimo propietario de un lote, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: PRIMERA: al Norte: con Marcos Ticurú, veintitres metros con cincuenta centímetros, mojón de por medio, al Sur: con Carmen Prado Reyes, veintisiete metros con treinta y ocho centímetros, cerco de por medio; al Oriente: diez metros con cincuenta centímetros con Julio Chúa Pérez, calle a la laguna Monja Blanca de por medio; al Poniente: con Carlos y Victor del Cid Pérez, callejón de por medio, diez metros con cincuenta centímetros, en el lado sur se encuentra una servidumbre de paso de agua de riego superficial del pueblo; declara el señor

derón Ticurú que sobre el inmueble identificado no an gravámenes, anotaciones, limitaciones o embargos que el mismo carece de registro y de matrícula cal, declarando bajo juramento de Ley que es de su ítima propiedad. SEGUNDA: Continua manifestando el señor Juan Francisco Calderón Ticurú que por el presente vende, cede y traspasa el inmueble identificado en la cláusula anterior, con todo lo que de hecho y por derecho corresponde a dicha propiedad, al señor Benedicto Cano Véliz, por el precio de CIEN QUETZALES EXACTOS (Q.100.00) que tiene recibidos a su entera satisfacción, comprometiéndose en su caso al cumplimiento de ley. TERCERA: Por su parte el señor Benedicto Cano Véliz manifiesta que en los términos ya relacionados acepta para sí la venta que por este acto hace el señor Calderón Ticurú. Ambos contratantes manifiestan que en los términos ya relacionados aceptan el presente contrato en las condiciones pactadas. Yo, el infrascrito Notario Doy Fe de todo lo expuesto anteriormente, de tener a la vista las cédulas de propiedad así como el acta de partición, celebrada entre los señores Enrique Ticurú, sin otro apellido, Adelina

---

Ticurú sin otro apellido, en la que consta la propiedad del vendedor, acata con fecha nueve de febrero de mil novecientos ochenta y de que por su designación doy íntegra lectura y bien impuestos de su contenido, validez y efectos, lo aceptan ratifican y firma únicamente el señor Benedicto Cano Véliz, no así el señor Juan Francisco Calderón Ticurú, quien deja su huella digital del pulgar derecho, haciéndolo a su ruego la señora Angela de Linares, persona apta por derecho y de mi conocimiento. (fs) Está la huella digital del señor Juan Francisco Calderón Ticurú.- Benedicto Canto V.- A de Linares.- Ante Mi: Julio Turcios Pointán.- Está el sello del Notario.-

SE ACOMPAÑA EL PLANO CORRESPONDIENTE.

B) PRIMERA RESOLUCION:

---CALDIA MUNICIPAL: PALENCIA, MUNICIPIO DEL  
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, VEINTICUATRO DE ABRIL DE MIL  
NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO. - - - - -

o.) Por recibida la solicitud presentada por el señor BENEDICTO CANO VELIZ, se admite para su trámite.

1o.) Fórmese el expediente respectivo. 3o.) Se tiene para recibir notificaciones el lugar señalado. 4o.) Líbrase a Prueba. 5o.) Dígase convenientemente a los testigos propuestos DANIEL GALICIA RODRIGUEZ Y HECTOR FRANCISCO GONZALEZ MORALES. Practicada esta diligencia satisfactoriamente, designese al síndico municipal correspondiente, para que en representación de la Municipalidad autorice la escritura traslativa de dominio del terreno motivo de la presente diligencia. 6o.) y sellos Alcalde Municipal y Secretario.

7o.) DECLARACION TESTIGOS:

DECLARACION DEL TESTIGO: DANIEL GALICIA RODRIGUEZ.-

En Palencia municipio del Departamento de Guatemala, a los nueve días de el mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco, siendo las once horas está presente ante el infrascrito Alcalde Municipal y Secretario respectivo el testigo DANIEL GALICIA RODRIGUEZ, quien

se procedió a juramentarlo de conformidad con la siguiente fórmula, prometeis bajo juramento decir la verdad en lo que fuereis preguntado, a lo que responde bajo juramento prometo decir la verdad y dijo responde a el nombre de DANIEL GALICIA RODRIGUEZ, ser de sesent y tres años, casado, guatemalteco, con instrucción agricultor, originario y vecino del municipio de Palencia, con residencia en el cantón Agua Tibia, de esta cabecera municipal, lugar que señala para recibir citaciones y notificaciones, se identifica por medio de su cédula de vecindad número de orden A guión uno registro ocho mil ciento ocho extendida en la Municipalidad de Palencia, documento de identificación que se tuvo a la vista y en este acto se devuelve seguidamente se dirige al interrogatorio propuesto haciendo constar que en esta acta únicamente se anotará el número de la pregunta y a continuación la respuesta que se reciba. A LA PRIMERA PREGUNTA CONTESTA: Sí lo conozco. A LA SEGUNDA PREGUNTA CONTESTA: Sí es de mi conocimiento. A LA TERCERA PREGUNTA CONTESTA: Sí es cierto. A LA CUARTA PREGUNTA CONTESTA: Desde hace más de diez años. A LA QUINTA PREGUNTA CONTESTA. Sí es

ierta. A LA SEXTA PREGUNTA CONTESTA: Sí está cercado y  
rojonado. A LA SEPTIMA PREGUNTA CONTESTA: Sí los han  
respetado. A LA OCTAVA PREGUNTA CONTESTA: Por compra  
realizada al señor JUAN FRANCISCO CALDERON TICURU. A LA  
NOVENA PREGUNTA CONTESTA: Que da razón de su dicho por  
ser vecino del mismo cantón y conocer personalmente el  
terreno. No habiendo más que hacer constar, se finaliza  
la presente diligencia en el mismo lugar y fecha de su  
inicio, siendo las once horas y cuarenta minutos, leído  
lo escrito por el compareciente, lo ratifica, acepta y  
firma. Doy Fe. - - - - -

f) Daniel Galicia Rodriguez - fs) y sellos Alcalde  
Municipal y Secretario.

DECLARACION DEL TESTIGO HECTOR FRANCISCO GONZALEZ  
MORALES.

En Palencia, municipio del departamento de Guatemala, a  
los nueve días de el mes de mayo de mil novecientos  
noventa y cinco, siendo las doce horas, está presente  
ante el Infrascrito Alcalde Municipal y Secretario  
respectivo, el testigo HECTOR FRANCISCO GONZALEZ

-----

MORALES, quien se procede a juramentarlo de conformidad con la siguiente fórmula, prometeis bajo juramento decir la verdad en lo que fuereis preguntado, a lo que responde, bajo juramento prometo decir la verdad y dijo responder a el nombre de HECTOR FRANCISCO GONZALEZ MORALES, ser de veintiseis años de edad, casado, guatemalteco, con instrucción, telegrafista, originario y vecino del municipio de Palencia, con residencia en el cantón Ojo de Agua, de esta cabecera municipal, lugar que señala para recibir citaciones y notificaciones, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y registro veinticuatro mil seiscientos treinta y tres extendida en la Municipalidad de Palencia, documento de identificación que se tuvo a la vista y en este mismo acto se devuelve, seguidamente se le dirige el interrogatorio propuesto, haciendo constar que en esta acta únicamente se anotará el número de la pregunta y a continuación la respuesta que se reciba. A LA PRIMERA PREGUNTA CONTESTA: Sí lo conozco. A LA SEGUNDA PREGUNTA CONTESTA: Sí es de mi conocimiento que reside en este pueblo. A LA TERCERA PREGUNTA CONTESTA: Sí es cierto. A

A LA CUARTA PREGUNTA CONTESTA: Desde hace más de diez años. A LA QUINTA PREGUNTA CONTESTA: Sí es cierto. A LA SEXTA PREGUNTA CONTESTA: Sí está cercado y mojonado. A LA SEPTIMA PREGUNTA CONTESTA: Si los han respetado los vecinos. A LA OCTAVA PREGUNTA CONTESTA: Lo adquirí por compra realizada a el señor JUAN FRANCISCO ALDERON TICURU. A LA NOVENA PREGUNTA CONTESTA: Que da razón de su dicho por conocer el terreno en mención. No habiendo más que hacer constar, se finaliza la presente diligencia en el mismo lugar y fecha de su inicio, siendo las doce horas y treinta y cinco minutos. Leído y escrito por el compareciente, lo ratifica, acepta y firma. Doy Fe.-----f) Director Francisco González Morales - fs) y sellos Alcalde Municipal y Secretario.

) RESOLUCION FINAL.

LCALDIA MUNICIPAL: PALENCIA MUNICIPIO DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, QUINCE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA CINCO.

Se tiene a la vista para resolver, las diligencias de adjudicación de título de propiedad en forma gratuita de un terreno urbano ubicado en el cantón Agua Tibia de esta cabecera municipal, promovido en esta Municipalidad por el señor BENEDICTO CANO VELIZ, y para el efecto este DESPACHO CONSIDERANDO: Que el señor BENEDICTO CANO VELIZ, es originario y vecino de este municipio y posee en forma pública, pacífica, continua, de buena fe, sin cuestión pendiente y a título de dueño un terreno urbano ubicado en el cantón Agua Tibia, de esta cabecera municipal, con una extensión superficial de DOSCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (271.62 Mts.2) con sus medidas y colindancias siguientes: NORTE: veintitres metros cincuenta centímetros (23.50 mts.) con Marcos Ticurú. SUR: Veintisiete metros treinta y ocho centímetros (27,38 mts.) con Carmen Prado Reyes. ORIENTE: Diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts.) con herederos de Julio Chúa Pérez, camino a la laguna Moja Blanca de por medio. PONIENTE: diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts.) con Carlos del Cid Pérez y Victor del Cid Pérez, callejón de por medio. El terreno carece de

ulo inscrito en el Registro de la Propiedad de uebles y en el Registro de la Matrícula Fiscal, lo uvo por compra realizada al señor Juan Francisco derón Ticurú, de conformidad a el testimonio de la ritura Pública número treinta y nueve, realizada en ciudad de Guatemala, el cuatro de junio de mil ecientos ochenta, ante el Notario Julio Turcios tan. Lo anteriormente relacionado fue comprobado con declaración testimonial de los señores DANIEL ICIA RODRIGUEZ Y HECTOR FRANCISCO GONZALEZ MORALES, R TANTO: ESTE DESPACHO: Con fundamento en el acuerdo ernativo 552 del 10 de octubre de 1,891. Acuerdo ernativo del 24 de septiembre de 1,910 y Decreto 18 del 19 de julio de 1,938. RESUELVE: 1o.) Declarar n lugar la solicitud de adjudicación de título de opiedad en forma gratuita promovido en esta nicipalidad por el señor BENEDICTO CANO VELIZ, signándose a el señor síndico segundo municipal don elino Rodríguez Monzón, para que en representación de Municipalidad, comparezca ante Notario hábil, a orgar la escritura tratativa de dominio del terreno e se titulará a favor del señor BENEDICTO CANO VELIZ,

ubicado en el lugar denominado cantón Agua Tibia (esta cabecera municipal, y ser desmembrado del título general a favor de la Municipalidad de Palencia registrado bajo el número ciento ochenta y nueve (189) folio doscientos ochenta y tres (283) del libro catorce (14) de Guatemala, que corresponde a los ejidos de Palencia. 2o.) Dése cuenta a el honorable concejo municipal en su próxima sesión para su aprobación correspondiente. 3o.) Notifíquese. fs) y sellos Alcalde Municipal y Secretario.

E) NOTIFICACION ULTIMA RESOLUCION

En Palencia, municipio del departamento de Guatemala, los diecisiete días de el mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco, siendo las ocho hora treinta minutos, en la secretaría, notifiqué personalmente al señor BENEDICTO CANO VELIZ, la resolución que antecede, quedó enterado y firmó. Do Fe.

f) Benedicto Cano Véliz

f) y sello Secretario Municipal

CERTIFICACION ULTIMA RESOLUCION.

infrascrito secretario municipal de Palencia,  
municipio del departamento de Guatemala.- - - - -

CERTIFICA.-

Se para el efecto tiene a la vista el expediente  
numero 05-95 en el cual se encuentra la última  
resolución que copiada literalmente dice:- - - - -

CALDIA MUNICIPAL: PALENCIA MUNICIPIO DEL DEPARTAMENTO  
DE GUATEMALA, QUINCE DE MAYO DE MIL NOECIENTOS NOVENTA  
CINCO. Se tiene a la vista para resolver las  
solicitudes de adjudicación de título de propiedad en  
forma gratuita de un terreno urbano ubicado en el  
cantón Agua Tibia de esta cabecera municipal, promovido  
por esta Municipalidad por el señor BENEDICTO CANO  
VELIZ, y para el efecto este DESPACHO: CONSIDERANDO:  
que el señor BENEDICTO CANO VELIZ, es originario y  
vecino de este municipio y posee en forma pública,  
legítima, continua, de buena fe, sin cuestión pendiente  
a título de dueño, un terreno urbano ubicado en el  
cantón Agua Tibia de esta cabecera municipal, con una  
extensión superficial de DOSCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO

SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (271.62 mts.2) con sus medidas y colindancias siguientes: NORTE: Veintitres metros cincuenta centímetros (23.50 mts.) con Marcos Ticurú. SUR: veintisiete metros treinta y ocho centímetros (27.38 mts.) con Carmen Prado Reyes. ORIENTE: diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts.) con herederos de Julio Chúa Pérez, camino a la laguna Monja Blanca de por medio. PONIENTE: diez metros cincuenta centímetros (10.50 mts.) con Carlos del Cid Pérez y Victor del Cid Pérez, callejón de por medio. El terreno carece de título inscrito en el Registro de la Propiedad de Inmuebles y el Registro de la Matrícula Fiscal, lo obtuvo por compra realizada al señor Juan Francisco Calderón Ticuru, de conformidad a el testimonio de la escritura Pública número treinta y nueve, realizada en la ciudad de Guatemala, el cuatro de junio de mil novecientos ochenta, ante el Notario Julio Turcios Postan. Lo anteriormente relacionado fue comprobado con la declaración testimonial de los señores DANIEL GALICIA RODRIGUEZ y HECTOR FRANCISCO GONZALEZ MORALES: POR TANTO: ESTE DESPACHO: Con fundamento en el Acuerdo Gubernativo 552 del 10 de

tubre de 1,891. Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1,910 y Decreto 2118 del 19 de julio de 1938. RESUELVE: 1o.) Declarar con lugar la solicitud de adjudicación de título de propiedad en forma gratuita promovido en esta Municipalidad por el señor BENEDICTO CAND VELIZ, designándose a el señor Síndico municipal don Abelino Rodríguez Monzón, para que en representación de la municipalidad de Palencia, comparezca ante Notario hábil, a otorgar la escritura declarativa de dominio del terreno que se titulará a favor del señor BENEDICTO CAND VELIZ, ubicado en el lugar denominado Agua Tibia de esta cabecera municipal ser desmembrado del título general a favor de la municipalidad de Palencia, registrado bajo el número ciento ochenta y nueve (189), folio doscientos ochenta y tres (283), del libro catorce (14) de Guatemala que corresponde a los ejidos de Palencia. 2o.) Dése cuenta al honorable concejo municipal en su próxima sesión para su aprobación correspondiente. 3o.) Notifíquese. 4o.) Lemus Pineda, Alcalde Municipal; ilegible Secretario Municipal, están los sellos respectivos. - -

Para gestionar escrituración, se extiende la presente en Palencia, a los veintinueve días de el mes de mayo de mil novecientos noventa y cinco. fs) y sellos Secretario y Alcalde Municipal.

G) CERTIFICACION ACTA DE NOMBRAMIENTO DEL SINDICO MUNICIPAL PARA AUTORIZAR ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO.

El infrascrito Secretario Municipal de Palencia, municipio del departamento de Guatemala.- - - - -

-CERTIFICA.-

Que para el efecto tiene a la vista el libro de actas de sesiones municipales en el que a folios del 55 al 59 se encuentra inscrita la que copiada en sus puntos conducentes dice.- - - - -

ACTA NUMERO 19-95 Sesión pública ordinaria celebrada por la honorable corporación municipal de Palencia, municipio del departamento de Guatemala, el día viernes diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y

inco, presidida por el señor concejal quinto municipal, don Justo Alfredo Ruano Reyes, alcalde municipal interino, contándose con la asistencia de los indicos municipales primero y segundo señores Julio César Muralles Monzón y Abelino Rodriguez Monzón, concejales municipales del primero al cuarto señores Marco Antonio Donis Pineda, José de Jesús Gramajo Anuncini, Hugo de Jesus Reyes Alvizures, Daniel de Jesús Alvizures Sequén, así también el secretario municipal Julio César de Paz Arana, faltando con permiso el señor alcalde municipal don Tulio Osberto Ramos Pineda, siendo las diecisies horas y cuarenta minutos se procedió como sigue.-----

QUINTO: Se dió a conocer el expediente número 05-95 a l honorable concejo municipal sesionante, el cual contiene las diligencias de título de propiedad en forma gratuita, promovido en esta municipalidad por el señor Benedicto Cano Véliz, de un terreno ubicado en el cantón Agua Tibia de esta cabecera municipal, el cual aparece de título inscrito en el Registro de la Propiedad de Inmuebles y en el Registro de la Matrícula Fiscal, el cual viene poseyendo en forma pública,

pacífica, continúa, de buena fe, sin cuestión pendiente y a título de dueño. El honorable concejo municipal sesionante, enterado de las diligencias respectivas, con la anuencia del señor síndico municipal, el pleno le da su total aprobación por encontrar todo lo actuado de conformidad con la ley. POR TANTO: Acuerdan: Autorizar a el señor síndico segundo municipal, don Abelino Rodríguez Monzón, para que en representación de la Municipalidad de Palencia, comparezca ante Notario, a otorgar la escritura traslativa de dominio del terreno que se va a titular a favor de el señor BENEDICTO CANDO VELIZ y ser desmembrado del título general a favor de la Municipalidad de Palencia, registrado bajo el número ciento ochenta y nueve (189), folio doscientos ochenta y tres (283) del libro catroce (14) de Guatemala. Certifíquese el presente punto de acta a donde corresponde.- SEXTO: No habiendo más que hacer constar, se finaliza la presente acta en el mismo lugar y fecha de su inicio, siendo las dieciseis horas y veinte minutos, firmándose por quienes la intervinieron y quisieron hacerlo. Damos Fe. fs) Ruano Reyes, alcalde municipal interino; José Gramajo Z.

legible, ilegible, ilegible, Anto, Donis, Hugo R.,  
 legible, Secretario municipal, están los sellos  
 respectivos.- Se extiende la presente en Palencia, a  
 los veintinueve días de el mes de mayo de mil  
 novecientos noventa y cinco.

) y sellos Secretario y Alcalde Municipal.

REGULACION LEGAL.

se aplican los siguientes: 1. Acuerdo Gubernativo del  
 10 de septiembre de 1,910 (VER ANEXO A).

Decreto Número 2118, del 19 de julio de 1,938 (VER  
 ANEXO B).

Acuerdo Gubernativo 552, del 10 de octubre de 1,891  
 (VER ANEXO C).

Habiéndose hecho un análisis sobre la titulación  
 supletoria, ( Decreto 49-79 del Congreso de la  
 República ) y el modo de adquirir la propiedad,  
 mediante el caso especial que faculta a la  
 Municipalidad de Palencia, departamento de Guatemala,

para adjudicar tierras a sus vecinos, ( Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1,910 ), se pudo establecer que éste último es mucho más rápido, pues su duración es de dos a tres meses; su trámite es más sencillo, los mismos interesados pueden hacer las gestiones en su primera fase, sin tener que recurrir a un abogado, necesitando de Notario hasta el momento de la escrituración; es económico, debido al corto tiempo que lleva su trámite y a lo sencillo del mismo, lo que viene a beneficiar a la gran parte de la población de Palencia, que no posee título de propiedad de sus tierras. Su trámite tiene seguridad jurídica, hasta la fecha no se ha presentado ningún problema, en el Registro de la Propiedad, para la inscripción de los títulos de propiedad, otorgados por la municipalidad de Palencia, desde el año de 1,910, cuando se le autorizó para hacerlo.

Una vez aprobado e inscrito el título de propiedad otorgado por la municipalidad de Palencia transcurridos diez años de su registro, la convierte en inscripción de dominio, y puede oponerse a cualquier

para inscripción de propiedad relativa al mismo bien.  
Brevemente se puede revisar el expediente y el título  
mientras no hayan transcurrido diez años.

## CONCLUSIONES

1.- La posesión es un hecho que permite a toda persona, detentar una cosa de forma exclusiva para ejercitar sobre ella actos materiales de goce, disfrute y de uso, como si fuera dueño.

2.- La continuación de la posesión por el tiempo y requisitos exigidos por la ley, da lugar a la Usucapión, o Prescripción Adquisitiva que, es el modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales para la posesión a título de dueño.

3.- Por medio de la Titulación Supletoria, se da a quien no la tiene, la garantía registral necesaria, con el fin de que pueda hacer valer el derecho que le asiste y que pueda protegerse ante terceros. Al momento de declararse, puede registrarse, constituyéndose en un medio para adquirir la propiedad.

4.- Las leyes aplicables en la Titulación supletoria, en general, son las siguientes: a) Decreto 49-79 del Congreso de la República, b) Código Civil, (Decreto Ley

), c) Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto número 107); d) Constitución política de la República de Guatemala, decretada por la Asamblea Nacional Constituyente el 31 de mayo de 1,985; e) Ley del Poder Judicial (Decreto número 2-89 del Congreso de la República y sus reformas).

- En el caso especial, del modo de adquirir la propiedad en la municipalidad de Palencia, se aplican las leyes siguientes: a) acuerdo gubernativo del 24 de septiembre de 1,910, b) Decreto 2118 del 19 de julio de 1938, c) Acuerdo gubernativo 552 del 10 de octubre de 1991, y d) Todas las leyes aplicables a la Titulación de Propiedad Plena en general.

- Este procedimiento resulta rápido, y fácil, lo que no le resta seguridad jurídica, por lo que en el Registro de la Propiedad, no tienen ningún problema para inscribirlo.

- El procedimiento del modo de adquirir la propiedad por medio de las municipalidades, propicia muchas

ventajas, entre ellas protege a las comunidades porque únicamente pueden legalizar sus posesiones, aquellas personas originarias y vecinas; que tanto las autoridades municipales como los vecinos, son las personas más indicadas para confirmar que la persona interesada es la legítima poseedora y otra de las ventajas es que, mantiene la integridad y conservación de la comunidad.

## RECOMENDACIONES

do a la carencia de título de propiedad, que tiene gran mayoría de la población de la república de Guatemala, sobre los inmuebles que poseen, se hace necesario crear mecanismos más ágiles, sencillos, económicos, con veracidad jurídica, que tiendan a otorgar dichos títulos.

Además se hace necesario que la institución o instituciones respectivas, investiguen sobre que municipalidades de la república de Guatemala, siguen el mismo o similar procedimiento sobre la titulación catastral, para darlo a conocer al público.

En virtud de la tendencia actual del gobierno central, de propiciar la descentralización en toda clase de actividades y disminuir así la concentración de dichas actividades en la ciudad capital, es muy oportuno aprovechar esta estructura para delegar en cada municipio los procedimientos que permitan a los legítimos poseedores, la titulación de sus terrenos.

Con motivo de los futuros acuerdos de paz entre el gobierno y la URNG, que incluyen la modernización del sistema catastral de Guatemala, la idea planteada en esta tesis, podría brindar un canal adecuado para la realización de este acuerdo.

Tomando en consideración las ventajas que brinda este modo de adquirir la propiedad, sería prudente que, por los conductos adecuados, se presentara una iniciativa de Ley que viabilice este procedimiento en todos aquellos municipios que sufren el problema de la simple posesión.

## BIBLIOGRAFIA

EXTOS

1965

### AUTORES NACIONALES

Alfonso Brañas  
1,987

Manual de Derecho Civil.  
Universidad de San  
Carlos de Guatemala.  
Talleres de impresión de  
la Facultad de Ciencias  
Juridicas y Sociales.  
386 Pág.

Castellanos R. Carlos  
1,937

Derecho Procesal  
Guatemalteco.  
Segundo curso de  
Procedimientos ciles.  
Tipografía Nacional.  
Guatemala.

Castillo González, Jorge M.  
1,984

Derecho Administrativo.  
Impresos Industriales.  
Guatemala. 343 Pág.

### AUTORES EXTRANJEROS

Espin Canovas, Diego  
1,968

Derecho Civil Español.  
Derechos Reales. Volumen  
II. Editorial Revista  
de Derecho Privado.

- Tercera Edición. Madrid España.
- Planiol Marcel y Ripert Jorge  
1,946
- Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.  
Cultural S. A. La Habana Cuba. Tomo III. Los Bienes. Traducción española de Mario Díaz Cruz.
- Puig Peña, Federico  
1,946
- Tratado de Derecho Civil Español. IV T. Revista de Derecho Privado. Madrid España.
- Puig Peña, Federico  
1,946
- Compendio de Derecho Civil Español.  
Ediciones Nauta S. A. Tomo II. Derechos Reales, Barcelona, España.
- Roca, Sastre  
1,968
- Derecho Hipotecario.  
Bosch. Casa Editorial, Urgel. Tomo I. Sexta Edición. Barcelona, España.
- Rogina Villegas, Rafael  
1,942
- Derecho Civil. Bienes, Derechos, Derechos Reales y Posesión. El Nacional. México.

rat, Raymundo M.  
1,942

Tratado de Derecho Civil Argentino. Volumen VIII. Tercera Edición. Editorial La Ley. Buenos Aires, Argentina.

#### IS PROFESIONALES

to Padilla, José Orlando.  
1,973

La Titulación Supletoria en la Legislación de Guatemala. Tesis, Abogado y Notario. Universidad de San Carlos de Guatemala.

roa Mota, Jorge E.  
1,973

La Posesión como medio de adquirir por Usucapión, el dominio sobre Inmuebles. Tesis Abogado y Notario. Universidad de San Carlos de Guatemala.

#### ICIONARIOS

anellas, Guillermo

Diccionario de Derecho Usual. 1,976 Editorial Heliasta. Tomos I, II, III y IV. S.R.L. Buenos Aires, Argentina.

Pallares, Eduardo  
1,975

Diccionario de Derecho  
Procesal Civil.  
Editorial Porrúa, S. A.  
Octava Edición. México.  
877 Pág.

#### LEYES

Constitución Política de la República de Guatemala,  
decretada por la Asamblea Nacional Constituyente, el 31  
de mayo de 1,985 y sus reformas, - vigente -.

Ley del Organismo Judicial (Decreto número 2-89 del  
Congreso de la República y sus reformas) - vigente -.

Código Civil ( Decreto Ley 106 y sus reformas )  
- vigente -.

Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107 y  
sus reformas) - vigente -.

Ley de Titulación Supletoria (Decreto 49-79 del  
Congreso de la Republica y sus reformas) - vigente -.

Acuerdo Gubernativo del 24 de septiembre de 1,910,  
- vigente -.

Decreto Gubernativo 552 del 10 de octubre de 1,891,  
vigente -.

Decreto 2118 del 19 de julio de 1,938, - vigente -.

A N E X O " A "

-----

REGULACION LEGAL.

Decreto Gubernativo del 24 de septiembre de 1,910,  
 que autoriza al Poder Ejecutivo para otorgar

autorización a una Municipalidad.

Decreto del Poder Ejecutivo: Guatemala, 24 de  
 septiembre de 1,910.

Presidente Constitucional de la República,

**ACUERDA:**

autorizar a la Municipalidad de Palencia, para que  
 pueda extender a favor de los vecinos, las escrituras  
 de propiedad que correspondan a los predios rústicos y  
 urbanos que posean en su jurisdicción, bajo las  
 siguientes condiciones:

Se seguirá una información de dos testigos aptos  
 de el Alcalde lo. Municipal para establecer que el  
 licitante ha poseído el sitio sin cuestión alguna.

Otorgará las escrituras el Síndico Municipal ante

un Notario, incluyendo en cada una la medida y colindancias que correspondan, debiendo llevar el Vo.Bo. de la Jefatura Política para ser inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

3o. La Municipalidad no podrá otorgar escrituras de sitios que no estén comprendidos dentro de los terrenos ejidales u otros inscritos a su favor en el Registro de la Propiedad Inmueble.

4o. Se nombra al Notario don Victor M. Herrera para autorizar las escrituras respectivas.

Comuníquese.

Estrada C.

El Secretario de Estado en el Despacho de Gobernación y Justicia,

J. M. Reina Andrade."

A N E X O " B "

---

reto Número 2118, dice:

IRGE UBICO, Presidente de la República.

NSIDERANDO:

desde 1874 hasta la fecha, se han dictado diversas disposiciones facultando a los Jefes Políticos o a las Municipalidades para que lotifiquen y distribuyan entre los vecinos de las respectivas localidades, mediante el cumplimiento de los requisitos fijados en cada caso, algunos terrenos ya del Estado, ya municipales o bien particulares, que los donaron con ese objeto; autorizándolos además, para que extiendan título de propiedad de terreno poseídos por los vecinos de su respectiva jurisdicción;

NSIDERANDO:

e tanto por haber sido suprimida por la Asamblea Legislativa la titulación supletoria de inmuebles, como que la nueva Ley Agraria, contenida en el Decreto Legislativo Número 2159, derogó expresamente el Decreto

Decreto Ejecutivo Número 396 que permitía la lotificación y distribución gratuita de terrenos nacionales, es el caso de dictar las medidas procedentes para establecer la situación en que quedan tales autorizaciones,

Y TANTO;

uso de las facultades que le confiere el inciso 23 del artículo 77 de la Constitución.

CRETA:

Artículo 10.- La lotificación, adjudicación gratuita y distribución de terrenos nacionales a favor de particulares autorizada por disposiciones anteriores a la presente fecha, solo podrá hacerse en conformidad con lo dispuesto en la Ley Agraria en vigor; se exceptúan los terrenos adquiridos expresamente por el Estado para ser lotificados y repartidos en aquella forma.

Artículo 20.- La lotificación y adjudicación gratuita de terrenos municipales o de particulares, donados con el objeto, continuará haciéndose en la forma y con las

---

condiciones establecidas en los acuerdos respectivos pero las escrituras de los lotes adjudicados serán otorgados por los Jefes Políticos o Síndicos Municipales ante Notario Público y, en la escritura matriz se insertará el acuerdo que autorice la adjudicación, el documento que acredita la personería del otorgante, se citará el número, folio y libro en que esté inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble el terreno de donde se segrega la parcela y el Notario dará fe de tener a la vista el correspondiente título de dominio.

Artículo 3o.- Sin los requisitos expresados en los artículos anteriores no podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble ninguna adjudicación de sitios hecha por Jefes Políticos o Síndicos Municipales en virtud de la autorización que se les ha dado en diversos acuerdos gubernativos, y los Registradores que infrinjan esta disposición incurrirá en la pena establecida en el artículo 2o. del Decreto legislativo Número 139.

Artículo 4o.- Al firmarse la escritura de cada

adjudicación que se haga, se dejará constancia de ésta en el título del inmueble de donde se desmembrará la parcela, expresando sus colindancias y extensión y la firmarán el Jefe Político o Síndico Municipal que la otorgue y el Notario autorizante.

Artículo 5o.- Ni las Jefaturas Políticas ni las Municipalidades podrán otorgar escrituras de propiedad de sitios o parcelas que no sean desmembraciones de los terrenos municipales, de los particulares donados para ser repartidos entre los vecinos de una localidad o de los que se adquirieran expresamente con ese fin, quedando derogadas las autorizaciones que tuvieron por acuerdos anteriores para hacerlo en forma distinta de la que en esta ley se indica.

Artículo 6o.- Del presente Decreto, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial, se dará cuenta a la Asamblea Legislativa en sus próximas sesiones ordinarias.

Dado en la Casa de Gobierno: en Guatemala, a los diez y

nueve días del mes de julio de mil novecientos treinta y ocho.

JORGE UBICO.

El Secretario de Estado en el Despacho de Gobernación y  
Justicia,  
GMD. S. de TEJADA."

A N E X O " C "

rdo Gubernativo 552, del 10 de octubre de 1,891,

:

acio del Poder Ejecutivo Guatemala 10 de octubre de

1.

o el expediente de remedia de las tierras  
enecientes al municipio de Palencia, del  
rtamento de Guatemala.

#### APARECIENDO

aprobada dicha operación por el ingeniero revisor,  
calculó a la superficie comprendida en ella,  
cientas seis caballerías, cincuenta y cuatro  
anas y cuatro mil cuarenta y ocho varas cuadradas;  
los señores Montenegro y Garrido dueños de la finca  
sur, alegan derecho de propiedad sobre una parte  
puesta de diez caballerías próximamente de dichas  
rras;

aunque la Municipalidad de San Antonio La Paz,

-----

ostiene que la medida empalma parte de su ejido, ha  
 manifestado que si se le adjudican gratuitamente los  
 cesos que existan en tal ejido, prescinde de toda  
 atención con motivo de la operación de que se trata;

En escritura pública de dos de octubre de mil  
 ochocientos ochenta, el Gobierno adjudicó gratuitamente  
 al pueblo de Palencia las ciento seis caballerías y  
 tres cuartos que acusaban los títulos de la hacienda  
 del mismo nombre, que sirve de fundo a la población, y  
 por consiguiente ésta posee un exeso de cien  
 caballerías, cinco manzanas y nueve mil seiscientas  
 ochenta y seis varas cuadradas.

CONSIDERANDO:

que a la Administración no corresponde resolver acerca  
 de los cuestiones que se suscitan sobre la propiedad; y  
 que no hay inconveniente en acceder a la solicitud de  
 la Municipalidad de San Antonio la Paz.

El Presidente de la República

## ACUERDA.

Primero.- Que sin perjuicio de que la autoridad competente resuelva acerca de la pretensión de los señores Montenegro y Garrido, la Escribanía de Gobierno extiende a favor del pueblo de Palencia título de propiedad sobre el terreno remedido, con inclusión de los excesos.

Segundo.- Que la Municipalidad respectiva, con intervención del Jefe Político departamental proceda a distribuir equitativa y gratuitamente entre los vecinos el indicado inmueble y librando a favor de cada uno de ellos constancia que pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad; en la inteligencia de que durante diez años a contar de la fecha de la constancia, ninguno de los favorecidos pueda enajenar ni gravar el lote que se les adjudique; y

Que en su oportunidad se proceda en conformidad con lo indicado por el pueblo de San Antonio La Paz.