

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



**LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO  
ALTERNATIVA PARA LA LEGALIZACIÓN  
DE EXCEDENTE DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES  
URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD**

**DUNIA MARISOL VENTURA TRABANINO**

GUATEMALA, JUNIO DE 2007

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

**LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO ALTERNATIVA PARA LA  
LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA DE BIENES INMUEBLES  
URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**DUNIA MARISOL VENTURA TRABANINO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, junio de 2007.



**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana.  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López.  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla.  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez.  
VOCAL IV: Br. José Domingo Rodríguez Marroquín.  
VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López.  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana.

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Rolando Echeverría Morataya.  
Vocal: Licda. Aura Marina Chang Contreras.  
Secretaria: Licda. Vilma Esperanza Perdomo Venegas.

**Segunda Fase:**

Presidenta: Licda. Mayra Yojana Véliz López.  
Vocal: Lic. Erick Gustavo Santiago de León.  
Secretaria: Licda. Viviana Nineth Vega Morales.

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la Tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de la tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

**LIC. EDGAR ARMINDO CASTILLO AYALA**  
3ª. Avenida 13-62 Zona 1, Guatemala  
Tel. 22327936



Guatemala, 27 de Noviembre de 2006.

**Licenciado**  
**Marco Tulio Castillo Lutín**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis de la**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala.**  
**Ciudad Universitaria.**

**Presente:**

En cumplimiento de la resolución dictada por la dirección a su cargo, de fecha dieciséis de febrero de dos mil seis, por la cual se me designó como asesor de tesis de la estudiante **DUNIA MARISOL VENTURA TRABANINO**, en la realización del trabajo intitulado **“LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO ALTERNATIVA PARA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTE DE AREA DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**. Respetuosamente me permito informar a usted lo siguiente:

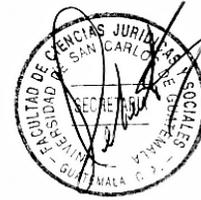
- a.- La elaboración del trabajo se realizó bajo mi inmediata asesoría el que enfoca de la perspectiva doctrinaria y exegética de los textos legales relacionados con la disciplina, el tema objeto de la tesis de grado.
- b.- Las conclusiones y recomendaciones que se vierten, son congruentes con el trayecto de la investigación.
- c.- El trabajo realizado, contenido en siete capítulos, comprende los aspectos más importantes del tema tratado, desarrollándose técnicamente la bibliografía consultada, la cual es adecuada y suficiente.
- d.- En el trabajo de mérito se realiza un análisis jurídico, económico, social, agrario y administrativo por la necesidad y conveniencia de incluir en la jurisdicción voluntaria en sede notarial, la Legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad.

En razón de lo expuesto, soy de la opinión que el trabajo de mérito, satisface tanto su objetivo con los requerimientos reglamentarios aplicables, debiéndose continuar con el trámite respectivo.

Sin más por el momento me suscribo de usted atentamente:

**Lic. Edgar Armindo Castillo Ayala**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado Activo No. 6220**

Edgar Armindo Castillo Ayala  
Abogado y Notario



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veintinueve de enero de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) SAMUEL ALBERTO DUARTE PÉREZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante **DUNIA MARISOL VENTURA TRABANINO**, Intitulado: **“LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO ALTERNATIVA PARA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTE DE AREA DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

  
**LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh

**LIC. SAMUEL ALBERTO DUARTE PÉREZ**  
Av. Reforma 7-62 zona 9, Edificio Aristos Reforma, 6º. Nivel,  
Oficina 610, Guatemala, C. A. Tels. 23628144 al 7, Fax. 23851329

Guatemala, 15 de febrero de 2007.

**Licenciado:**  
**Marco Tulio Castillo Lutín**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis de la**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala.**  
**Ciudad Universitaria.**

Con el mayor de los honores me es grato dirigirme a usted y que de conformidad con la resolución dictada por la dirección a su cargo, de fecha veintinueve de enero de dos mil siete, fui nombrado como **REVISOR DE TESIS** de la estudiante **DUNIA MARISOL VENTURA TRABANINO**, en la realización del trabajo intitulado **“LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA COMO ALTERNATIVA PARA LA LEGALIZACIÓN DE EXCEDENTE DE AREA DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RÚSTICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”**.

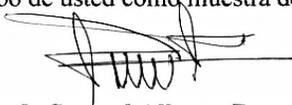
Al respecto informo que la estudiante, trabajó bajo mi inmediata dirección, se le sugirieron en varias sesiones de trabajo, esquematizar el procedimiento que ella indica, para lograr una mejor comprensión del mismo, así como en las recomendaciones a efecto de proponer como solución la ampliación de la función del Notario, incluyendo en el Decreto 54-77, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, la Legalización de Excedente de Área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad; porque en la actualidad no se cumple con los fines contenidos en el Decreto 1551 del Congreso de la República.

Dicho trabajo aporta un estudio profundo del tema, señalando que las conclusiones, recomendaciones y bibliografía, son congruentes con la investigación. Los métodos, técnicas y el contenido científico de la misma, responden a los requerimientos que para este tipo de trabajos deben ser empleados.

Por lo que en cumplimiento de la resolución relacionada y para los efectos consiguientes, de conformidad con el contenido del Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, **EMITO DICTAMEN FAVORABLE.**

En virtud de ello, **OPINO** que el presente trabajo satisface los requisitos reglamentarios respectivos, para el Examen Público de Graduación Profesional de la sustentante.

Sin otro particular, me suscribo de usted como muestra de admiración y respeto.

  
**Licenciado Samuel Alberto Duarte Pérez**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado: 2980.**

Samuel Alberto Duarte Pérez  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12 GUATEMALA, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, quince de mayo del año dos mil siete

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante DUNIA MARISOL VENTURA TRABANINO, Titulado “LA JURISDICCION VOLUNTARIA COMO ALTERNATIVA PARA LA LEGALIZACION DE EXCEDENTE DE AREA DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RUSTICOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD” Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis. -

MTCL/slh





## DEDICATORIA

- A Dios:** Por ser mi guía, mi fortaleza y por permitirme llegar hasta este momento.
- A mis padres:** **Marcelo Guerra y Josefa Trabanino Méndez**, quien con amor, consejos, sacrificios, penas y confianza, han sabido guiarme para alcanzar este éxito.
- A mis abuelos:** **Ángela Méndez, Domingo Manuel Trabanino, José Alejandro Ventura (Q.E.P.D.) y Clara Luz Cordón Mata**, por su amor, cuidados y sabios consejos.
- A mi esposo:** **Byron Amilcar Estrada García**, por su amor, comprensión, sacrificio y constante apoyo, con quien comparto el presente triunfo.
- A mi hermana:** **Elda Marleny Guerra Trabanino**, con mucho cariño y por su apoyo constante.
- A mis sobrinas:** **Diana Iris, Karla Janneth y Karla Marleny**, con mucho cariño, para que mi esfuerzo sea motivo de perseverancia.
- A mis amigos:** Con aprecio y respeto.

**A la Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.**



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. La propiedad .....	1
1.1 Definición .....	1
1.1.1. Características del derecho de propiedad.....	2
1.1.2. Elementos que integran la relación jurídica de dominio.....	3
1.1.3. Clasificación del derecho de propiedad .....	4
1.2. Teorías que justifican el derecho de propiedad .....	5
1.3. El sentido social de la propiedad en Guatemala .....	7
1.4. Facultades que integran el dominio, extensión y limitación de este derecho y en particular de la propiedad inmueble .....	10
1.4.1. Facultades de disposición .....	11
1.4.2. Facultades de uso y aprovechamiento .....	11
1.5. Acciones que nacen del derecho de propiedad .....	12

### CAPÍTULO II

2. Modos de adquirir la propiedad.....	15
2.1. Definición .....	15
2.2. Clasificación de los modos de adquirir la propiedad.....	15
2.2.1. La ocupación.....	16
2.2.2. La accesión .....	18
2.2.3. La usucapión o prescripción adquisitiva.....	20
2.3. Modos derivativos.....	22
2.4. A título universal .....	22
2.5. A título particular.....	23
2.6. A título oneroso y a título gratuito.....	23
2.7. Modos de perder el derecho de propiedad .....	23



2.7.1	Modos voluntarios .....	23
2.7.2.	Modos involuntarios .....	24

### **CAPÍTULO III**

3.	El Registro de la Propiedad.....	27
3.1.	Antecedentes históricos .....	27
3.2.	Naturaleza jurídica del derecho registral .....	28
3.3.	Definición del derecho de propiedad .....	29
3.4.	Sistemas del Registro de la Propiedad .....	30
3.5.	Clases de inscripciones .....	30
3.6.	Principios que informan el Registro de la propiedad.....	31
3.6.1.	Principio de inscripción .....	32
3.6.2.	Principio de legalidad .....	33
3.6.3.	Principio de publicidad .....	33
3.6.4.	Principio de autenticidad o fe pública registral .....	34
3.6.5.	Principio de prioridad .....	34
3.6.6.	Principio de tracto sucesivo .....	34
3.7.	Bienes que se inscriben en el Registro de la Propiedad.....	35
3.8.	Regulación legal .....	36
3.9.	Trámite de inscripciones en el Registro de la Propiedad.....	37

### **CAPÍTULO IV**

4.	Ley de Transformación Agraria Decreto 1551 .....	41
4.1.	Objeto .....	41
4.2.	Sección de tierras .....	41
4.2.1.	Concepto .....	41
4.2.1.1.	Objetivos .....	41
4.2.1.2.	Funciones .....	42
4.2.2.	Historia y evolución.....	42
4.2.3.	Organización administrativa.....	44



4.2.4. Funcionamiento .....	45
4.3. Trámite de legalización de excesos de bienes inmuebles rústicos en el Registro de la Propiedad.....	47
4.3.1. Denuncia .....	48
4.3.2. Notificaciones .....	48
4.3.3. Informes .....	49
4.3.4. Medida .....	50
4.3.5. Revisión .....	50
4.3.6. Dictámenes y Acuerdo Gubernativo.....	51
4.3.7. Pago de exceso.....	51
4.3.8. Inscripción del título en el Registro General de la Propiedad .....	51

## **CAPÍTULO V**

5. Jurisdicción voluntaria.....	53
5.1. Antecedentes históricos y concepto .....	53
5.2. Naturaleza de la jurisdicción.....	56
5.3. Características .....	58
5.4. Antecedentes del proceso de jurisdicción en Guatemala.....	58
5.5. Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria.....	61
5.5.1. Principios generales y fundamentales de la jurisdicción voluntaria	63
5.5.2. Principios fundamentales contenidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República .....	64
5.6. Asuntos contenidos en el Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil .....	69
5.7. Asuntos contenidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción- voluntaria.....	70
5.8. Asuntos de jurisdicción voluntaria que tramita el notario, contemplados en otras leyes.....	71



## CAPÍTULO VI

6.	Legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos a través de la jurisdicción voluntaria.....	73
6.1.	Concepto de exceso de área de bien inmueble urbano y rústico.....	73
6.2.	Acta notarial de requerimiento .....	74
6.3.	Primera resolución .....	76
6.4.	Notificación .....	77
6.5.	Publicación de edictos .....	79
6.6.	Recepción d medios de prueba .....	79
6.7.	Resolución o auto final .....	79
6.8.	Remisión de la certificación al Registro General de la Propiedad Inmueble .....	83
6.9.	Remisión del expediente al Archivo General de Protocolos .....	84

## CAPÍTULO VII

7.	Análisis jurídico, económico y social de la jurisdicción voluntaria en sede notarial, como alternativa para la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad.....	85
	CONCLUSIONES .....	97
	RECOMENDACIONES.....	99
	APÉNDICES .....	101
	APÉNDICE A .....	103
	APÉNDICE B .....	105
	APÉNDICE C .....	107
	BIBLIOGRAFÍA .....	109

(i)

## INTRODUCCIÓN



El trámite de denuncia de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos, ante la sección de tierras, adscrita al Ministerio de Gobernación, representa un procedimiento burocrático, tardío, oneroso y poco conocido por la población guatemalteca, apartado totalmente de la realidad política, económica, jurídica y agraria del país, porque es un procedimiento que tiene casi medio siglo de existencia y el cual no ha sido revisado minuciosamente por parte de las autoridades responsables de velar por la aplicabilidad efectiva de las leyes.

Es necesario proponer alternativas efectivas, ágiles y posibles que permitan la legalidad, la certeza jurídica y el ahorro económico y temporal a los interesados, que buscan legalizar la situación jurídica de sus bienes, en este caso la propiedad privada.

El presente estudio pretende comprobar si en realidad, la denuncia de excesos de bienes inmuebles ante la sección de tierras, del Ministerio de Gobernación, responde o no a los derechos inherentes a la persona humana, en este caso, la propiedad privada; o si por el contrario, la jurisdicción voluntaria en sede notarial, es una alternativa para la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad, que acertadamente se aplicaría para obtener beneficios procesales, administrativos, económicos, legales, políticos, para lo cual se tiene que ampliar la función notarial, contenida en el Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria.

(ii)

Por la repercusión jurídica, económica, política y social que representa este estudio titulado: “La jurisdicción voluntaria como alternativa para la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad”; en el primer capítulo se describe la propiedad, su definición, características, clasificación del derecho de propiedad, teorías que justifican la existencia de la propiedad privada, el sentido social de los derechos de propiedad, facultades que integran el dominio, extensión y limitación de este derecho y en particular de la propiedad inmueble, y las acciones que nacen del derecho de propiedad.

En el capítulo segundo se hace referencia a los modos de adquirir la propiedad, su clasificación, además los modos de perder el derecho de propiedad. El Registro General de la Propiedad descrito en el capítulo tercero, así como su definición, los bienes que se inscriben, la regulación legal y el trámite que se utiliza para las inscripciones respectivas. Seguidamente hago referencia a la Ley de transformación agraria, Decreto 1551, del Congreso de la República, haciendo un análisis histórico, el objeto de la ley, descripción de la sección de tierras, institución adscrita al Ministerio de Gobernación y brevemente la exposición del trámite actual de la denuncia de excesos ante la indicada dependencia. En los capítulos quinto y sexto está plasmada la alternativa propuesta que describe a la jurisdicción voluntaria para la legalización de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad, se analiza el concepto y naturaleza jurídica de la misma, sus características y los distintos asuntos y disposiciones de la jurisdicción voluntaria en el Código Procesal Civil y Mercantil, así como en el Decreto 54-77 del Congreso de la República y otros asuntos de jurisdicción voluntaria que el notario tramita,



(iii)



contenidos en otras leyes; también se describen los principios generales y principios fundamentales del indicado Decreto y requisitos que el notario debe cumplir en cada uno de los pasos para legalizar el exceso de área. En el capítulo séptimo, se hace un análisis jurídico, económico, político, social y agrario, de la jurisdicción voluntaria como alternativa para la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad.

Por último, expongo las conclusiones y recomendaciones en el presente estudio, agregando un apéndice que contiene el actual procedimiento del trámite de denuncia de excesos ante la sección de tierras, contenido en el Decreto 1551, Ley de transformación agraria, así como el proyecto de procedimiento propuesto en jurisdicción voluntaria, además del esquema de trámite de Inscripciones en el Registro General de la Propiedad.

Puedo afirmar, que el presente estudio ayudará a profundizar detenida y jurídicamente en aquellas leyes que se encuentran vigentes, pero que su aplicabilidad es antigua, en contradicción con los fines sociales perseguidos por el Estado de Guatemala, entre los que destaca el de garantizar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana y crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes.

Las técnicas utilizadas fueron el fichaje, el subrayado, los resúmenes y la entrevista; así como los métodos deductivo, inductivo y analítico; además, la teoría de investigación se basó en la naturaleza del actual trámite, que no constituye un procedimiento efectivo, no actualizado; cuya veracidad ha sido comprobada a través de la actividad práctica humana.



## CAPÍTULO I

### 1. La propiedad.

#### 1.1 Definición.

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. La teoría clásica define a la propiedad como “el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta”.

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad. De lo anterior se extraen las siguientes definiciones: “es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”.<sup>1</sup>

El Código Civil en el Artículo 464 define el derecho de propiedad como “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Considero acertada la definición anterior de la legislación guatemalteca porque la persona tiene obligaciones y derechos que cumplir y exigir, según las circunstancias para disfrutar de este derecho.

---

<sup>1</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**, tomo II, págs. 283 y 284



### 1.1.1. Características del derecho de propiedad.

La doctrina civilista tradicional asignaba al derecho de propiedad los siguientes caracteres:

- a) Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el *ius abutendi* de los romanos.
- b) Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- c) Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad.

Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, por que tal afirmación, como señala Puig Peña, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.

En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que “nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> **Ibid**, pág. 94



En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental, cuanto cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

### **1.1.2. Elementos que integran la relación jurídica de dominio.**

El autor Castán Tobeñas explica y expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:

#### **a) Sujetos.**

Sujeto activo o titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.

Sujeto pasivo. Que es indeterminado, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, para Puig Peña, los elementos personales de la relación dominical.

b) Objeto del dominio. La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, para Puig Peña, es el elemento real del dominio privado y señala que “no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además, susceptibles de valor”.<sup>3</sup>

c) Contenido del derecho. Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

---

<sup>3</sup> Ibid.



### 1.1.3 Clasificación del derecho de propiedad.

Castán Tobeñas clasifica el derecho de propiedad atendiendo al sujeto, objeto y a la relación dominical.

#### a) Por el sujeto.

Pública. Que es la que corresponde al Estado o corporaciones públicas, se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas.

Privada o patrimonial. La propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica), o de varios al mismo tiempo (copropiedad).

#### b) Por el objeto.

Mobiliaria. Recae sobre un sujeto que, por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio.

Inmobiliaria. Se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro.

Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.

#### c) Por la relación.

Plena. Tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario.



Menos plena. Cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas, esta se subdivide en: propiedad dividida: cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos. Propiedad limitada o gravada. Cuando el dueño está privado de alguna de las facultades dominical, la propiedad gravada puede serlo material o formalmente, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).

## **1.2 Teorías que justifican el derecho de propiedad.**

Dentro de las teorías clásicas que justifican la existencia del derecho de propiedad, se pueden citar las siguientes:

a.- Teoría de la ocupación. Se basa en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter nullius de las cosas y como la cosa que no es de nadie es del primero que la ocupa. Esta ocupación fue, al principio, transitoria, pero que tendía a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.

b.- Teoría del trabajo. Esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le



debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza.

c.- Teoría de la ley. Para los expositores de esta teoría, el origen de la propiedad está en la ley civil, dependiendo únicamente de la voluntad del legislador. Afirmaban que sin la ley no existe ningún derecho, por lo tanto, es la ley el verdadero fundamento de la propiedad y, que la propiedad es obra exclusiva de la ley.

d.- Teoría de la convención. Esta teoría se fundamenta en la humana comprensión, en virtud de que el estado de aislamiento en que vivieron los hombres, por el que ocupaban las cosas que querían hasta que el contacto de las unas con las otras les hizo convenir en renunciar a las ocupadas o apropiadas por los demás, a trueque de obtener igual respeto para las que cada uno ocupó. Asimismo, señala que los actos aislados del hombre tales como la ocupación o el trabajo, no pueden constituir el derecho de propiedad porque éste lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad.

Dentro de las teorías modernas se puede señalar, que estas corrientes se caracterizan por buscar a la propiedad un principio de orden racional, o bien un principio de orden sociológico.

a.- Una de las teorías que buscan un principio de orden racional es la que establece que la personalidad humana es el fundamento de la propiedad, en virtud de que este derecho es



una proyección del hombre, encaminada a la conservación de su existencia.

b.- Por otra parte, entre las teorías que buscan un principio de orden sociológico, está la establecida por economistas, quienes encuentran la justificación de la propiedad en la utilidad o servicio que brinden a la sociedad.

c.- Por su parte Puig Peña señala que la teoría mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitidos en la Encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual, familiar y social, que precisa “la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros”.<sup>4</sup>

d.- La doctrina socialista tiende a sustituir el principio de la individualización de la riqueza por el principio de la colectividad y hace intervenir al Estado en un sentido igualitario.

### **1.3.- El sentido social de la propiedad en Guatemala.**

Al analizar la evolución del ordenamiento jurídico guatemalteco, se concluye que en él ha prevalecido, casi en forma absoluta, la concepción individualista del derecho de propiedad.

En 1825 se promulgó la primera Constitución del Estado de Guatemala, en la cual se

---

<sup>4</sup> **Ibid.**



encuadraba la propiedad dentro de la sección de derechos particulares de los habitantes, además garantizaba la individualidad de toda la propiedad. La ley constitutiva de la República de Guatemala en 1879 establecía que las “autoridades estaban instruidas para mantener a los habitantes en el goce de sus derechos que son: la libertad, igualdad, seguridad de la persona, de la honra y de los bienes.” En 1921 se decretó la Constitución Política de la República de Centroamérica, la que persistió en esta línea de pensamiento, pues se garantizaba a los habitantes de la república la vida, la honra, la seguridad individual, la libertad, la propiedad, la igualdad ante la ley y el derecho de defensa.

Se establece que durante más de un siglo la legislación en materia de propiedad, ha mantenido su posición de defensores de los intereses de los grupos sociales hegemónicos y de las clases dominantes, lo que denota, como rasgos distintivos del desarrollo histórico de la formación económica y social guatemalteca, la omnipresencia de un tipo de relación entre dominantes y dominados. Contra lo anterior, surgió la mejor expresión histórica que lo constituyó el movimiento revolucionario de octubre de 1944, el cual concluye abruptamente en 1954. Las leyes de contenido económico, político y social que pone en vigencia el primer gobierno revolucionario, surgen bajo la inspiración de un aire renovador y humanístico.

En la Constitución de 1945 quedó plasmado un nuevo pensamiento económico y social, en el cual la propiedad dejó de ser un derecho individual, incluyéndose su regulación dentro del título IV que comprendía el régimen económico y hacendario del Estado. El Artículo 90



de esa Constitución estipulaba: “El Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional”. El Artículo 91 señalaba: “Quedan prohibidos los latifundios. La ley los califica y consignará las medidas necesarias para su desaparición. Los latifundios existentes por ningún motivo podrán ensancharse y mientras se logran su redención en beneficio de la colectividad, serán objeto de gravámenes en la forma que determina la ley. El Estado procurará que la tierra se reincorpore al patrimonio nacional...”. Lo anterior constituye una clara manifestación del trasfondo del movimiento renovador que se había iniciado en aquella época.

En 1954, la oligarquía y el imperialismo recuperaron el control del Estado y del poder político, aunque no lograron echar por tierra todos los avances logrados en los 10 años de revolución. Sin embargo, con el rompimiento de la vía revolucionaria de desarrollo y la reimplantación de la vía terrateniente en el agro, también se dio lugar a una penetración más acelerada del capital extranjero y al aumento de la dependencia hacia los Estados Unidos de América.

La actual “Ley de transformación agraria”, Decreto 1551 del Congreso de la República entró en vigor a partir del 3 de noviembre de 1962 y, aunque en su parte considerativa forma la crítica acerca de la ineficacia del estatuto agrario si establece, la creación de más propietarios de tierra, no usufructuarios por lo que es conveniente dotar a la república de una ley que norme la garantía constitucional a la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance en el más alto índice el desarrollo y



utilización de sus bienes, y que regule al mismo tiempo las obligaciones y limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la nación.

La Constitución de 1985, en el Artículo 39, 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 todos los guatemaltecos. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país. Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

#### **1.4 Facultades que integran el dominio, extensión y limitación de este derecho y en particular de la propiedad inmueble.**

De Buen afirma que las facultades del dominio equivalen al pleno aprovechamiento de una cosa, sin otras limitaciones que las que resultan del orden jurídico y del poder de



disposición del propietario.<sup>5</sup>

La doctrina divide en dos categorías las facultades que integran el dominio:

**1.4.1.- Facultades de disposición.** Las que se subdividen en dos clases:

- a.- Facultades de disposición strictu sensu. Hace referencia a la posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo con su voluntad. El propietario transfiere su derecho a otra persona.
- b.- Facultad de gravar.

Es imponer una limitación sobre un bien, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. A título de ejemplo, se puede señalar la hipoteca o la prenda.

**1.4.2.- Facultades de uso y aprovechamiento.** Estas facultades abarcan el uso que consiste en la utilización de los bienes para la satisfacción de las necesidades humanas, y el aprovechamiento que es la facultad de disfrutar los beneficios y productos de un bien y lo que en él encuentre.

Las Limitaciones de la propiedad. El derecho de propiedad en la concepción romanista era considerado con facultades ilimitadas. Sin embargo, en el derecho moderno dicha

---

<sup>5</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág. 76.



concepción ha dejado de tener validez en virtud de que en los diferentes ordenamientos jurídicos, se regulan limitaciones y obligaciones para los propietarios.

Las limitaciones de la propiedad pueden ser legales, o sea las que están establecidas en las leyes. En nuestro Código Civil están contenidas en los Artículos 473 al 484, y el 465 que regulan el abuso de derecho. Las limitaciones legales obedecen al interés social, ya que la convivencia social exige la necesidad de la subordinación de los intereses privados a los intereses colectivos.

Las limitaciones también pueden ser voluntarias, cuando son establecidas por la voluntad del propietario. Por ejemplo, la servidumbre.

### **1.5.- Acciones que nacen del derecho de propiedad.**

A partir del surgimiento del Estado, creado y reconocido por los habitantes de la nación, se acepta a éste como el único encargado de aplicar justicia, a través de los órganos jurisdiccionales; y a la persona o personas legitimadas para hacer valer sus derechos. El doctor Aguirre Godoy, afirma que el término doctrinario de acción procesal significa: “la pretensión de que es titular uno o más sujetos de un derecho legítimo, activando al órgano jurisdiccional competente, es un poder jurídico que compete al individuo, como un atributo de su personalidad”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**, tomo I, pág. 47.



De lo anterior, se establece, en el Código Civil que la persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. Además que el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.





## CAPÍTULO II

### 2. Modos de adquirir la propiedad.

**2.1.- Definición.** “Se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto.”<sup>7</sup>

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, no importando el resultado de los mismos.

### 2.2.- Clasificación de los modos de adquirir la propiedad.

Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad, sin embargo, la de mayor relevancia en el derecho moderno es la que los agrupa en forma bipartita, o sea en originarios y derivativos.

El Código Civil no clasifica los modos de adquirir la propiedad, únicamente los enumera; no obstante, está orientado por el criterio clasificatorio aludido anteriormente.

Modos originarios. “Llamase originarios a aquellos modos en los cuales la adquisición se hace por un acto exclusivo del adquirente o bien por un hecho natural, sin que en ninguna de esas hipótesis haya la menor intervención del anterior propietario, si lo hubo”.<sup>8</sup>

El modo originario se presenta cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir

---

<sup>7</sup> Puig Peña, **Ob. Cit**; pág. 109.

<sup>8</sup> Borda, Guillermo. **Derecho civil**, pág. 258.



una relación jurídica con el anterior propietario, o cuando no existe anterior propietario.

Dentro de los modos originarios de adquirir la propiedad, se puede citar:

La actividad creadora del hombre.

El hombre, mediante su trabajo, genera bienes que surgen de la fusión de elementos preexistentes, sometidos a un proceso de mutación por el influjo de la industria. Ejemplo, un automóvil.<sup>9</sup>

**2.2.1.- La ocupación.** “Es aquel modo de adquirir la propiedad, consistente en la aprehensión de una cosa Nullius con la intención de haberla para sí.”<sup>10</sup> (sic.)

Para Colín y Capitant, es “el modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, o sobre la cual nadie formula la reclamación por medio de la toma de posesión, acompañada de la intención de hacerse propietario de ella.”<sup>11</sup>

Nuestro Código Civil regula los siguientes casos de ocupación:

Ocupación de bienes muebles. Establece, en su Artículo 589, que pueden adquirirse por ocupación las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, observándose lo dispuesto en las leyes especiales.

Respecto a los bienes inmuebles, preceptúa el Artículo 590, que no pueden adquirirse por ocupación; los que no están reducidos a propiedad particular, pertenecen a la nación.

<sup>9</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Los Derechos reales en nuestra legislación**, pág. 35.

<sup>10</sup> Puig Peña, **Ob. Cit**; pág. 132.

<sup>11</sup> Espín Cánovas, **Ob. Cit**; pág. 103



Ocupación de tesoro. La regla general es que el tesoro encontrado en terreno propio pertenece íntegramente al descubridor (Artículo.592); sin embargo, si el terreno es ajeno se pueden presentar cualquiera de las situaciones enumeradas en el Artículo 592. “... El tesoro encontrado en terreno ajeno se dividirá por partes iguales entre el dueño del terreno y la persona que haya hecho el descubrimiento. Sin embargo el descubridor no tendrá derecho a su porción sino cuando el descubrimiento sea fortuito, o cuando haya buscado el tesoro con permiso del dueño del terreno.”

Ocupación de bienes mostrencos: Son “los muebles o semovientes que se encuentran perdidos o abandonados sin saberse de su dueño. Se denominan mostrencos por cuanto se deben mostrar o poner de manifiesto y pregonar para que pueda su dueño saber el hallazgo y reclamarlos si no los hubiera abandonado. Por extensión se llaman también mostrencos los inmuebles vacantes y sin dueño conocido...”<sup>12</sup>

Según el Código Civil, es bien mostrenco todo bien mueble o semoviente al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore. (Artículo 596).

Nuestra ley sustantiva regula esta clase de ocupación, obligando a informar a la autoridad municipal más cercana sobre el encuentro de uno de esos bienes, para que haga pública esa circunstancia, fije un término a efecto que se presente el dueño, y si no apareciere, proceda a la venta, en pública subasta, de lo encontrado. A la persona que hubiere encontrado el bien corresponde el diez por ciento del valor de la venta, más el pago de los gastos. (Artículos 596 al 599).

---

<sup>12</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico**, pág. 107.



Apropiación de los animales bravíos o salvajes, por medio de la ocupación y la caza.  
Contemplado en los Artículos 600 al 605 del Código Civil.

**2.2.2.- La accesión.** Espín Cánovas define la accesión como: “la adquisición de la propiedad sobre la que se une o incorpora natural o artificialmente, a una cosa nuestra en calidad de accesorio y de manera inseparable”<sup>13</sup>

La teoría de la accesión fue creada y desarrollada por el derecho romano quienes la clasificaron de la siguiente forma:

a) Accesión de inmueble a inmueble. Comprende los cuatro casos de incrementos fluviales que son:

- La avulsión: “Consiste en el aumento que experimentan los predios ribereños de un río por la acción violenta de las aguas al agregar una porción conocida de terreno y transportarlo a otra heredad”.<sup>14</sup> El Código Civil en el Artículo 676, hace alusión a la segregación de una porción de terreno de una ribera que es transportada a una heredad limítrofe o inferior.

- Aluvión: Pertenece a los dueños de los terrenos confirmantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban, paulatinamente, por accesión o sedimentación de las aguas”. (Art. 679 del Código Civil).

---

<sup>13</sup> Espín Cánovas, **Ob. Cit**; pág. 146.

<sup>14</sup> Cabanellas, **Ob. Cit**; pág. 147.



- Mutuación de cauce: “Los cauces de los ríos que queden abandonados por vana naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separaba heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de unas y otras”. (Artículo 673 del Código Civil).
- Formación de isla: “Las islas que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a las de ambas márgenes si la isla se hallase en medio río, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad. Si una sola isla así formada, distrae de un margen más que otra, será únicamente y por completo dueño suyo el de la margen más cercana”. (Artículo 678 del Código Civil).

b) Adesión de mueble a inmueble: Dentro de este grupo se incluye a la edificación, plantación y siembra: lo cual se encuentra regulado en los Artículos del 658 al 663 del Código Civil.

c) Acción de mueble a mueble: Dentro de este rubro aparecen las siguientes figuras:

- La adjunción: “Se denomina también conjunción. Consiste en la unión de dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños, se unen de tal manera que vienen a formar una sola, pero con la posibilidad de separarlos o de que subsistan después con independencia”.<sup>15</sup>
- La especificación: Este tipo de adesión se da cuando una persona transforma, mediante la acción de su trabajo, un bien de ajena pertenencia, creando una especie de nueva. El

<sup>15</sup> **Ibid**, pág. 107.



Código Civil, en el Artículo 698 estipula: “El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte, para formar una cosa de nueva especie, hará suya la obra, siempre que el mérito artístico de ésta exceda en precio a la materia cuyo valor indemnizará al dueño”.

- La conmixtión: constituye uno de los modos de adquirir el dominio por accesión, mediante las mezclas de varias cosas sólidas o líquidas, de la misma o distinta especie, pertenecientes a diversos dueños. A la mezcla de cosas sólidas se le denomina conmixtión y a la de líquidos confusión.<sup>16</sup>

Un amplio sector de la doctrina moderna señala que existen dos tipos de accesión: la accesión discreta (propiedad de los frutos que las cosas producen), y la accesión continua (el propietario hace suyas las incorporaciones a su propiedad). Se señala que la accesión discreta no es un modo de adquirir la propiedad, sino un efecto del derecho de propiedad; y que, en cambio, la accesión continua si constituye un modo de adquirir la propiedad.

### **2.2.3. La usucapión o prescripción adquisitiva.**

“Modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión, a título de dueño, durante el tiempo y con los requisitos exigidos en la ley.”<sup>17</sup>

Doctrinariamente, se distinguen dos tipos de prescripción adquisitiva: la ordinaria que se fundamenta en la existencia del justo título y la buena fe, y la extraordinaria que no requieren estas exigencias. Nuestra ley sustantiva requiere de las siguientes condiciones

---

<sup>16</sup> **Ibid**, pág. 473.

<sup>17</sup> Espín Cánovas, **Ob. Cit**; pág. 159.



para que la posesión produzca el dominio mediante el transcurso del tiempo. Artículo 620 Código Civil.

Justo título. “Es aquél hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad a no adolecer de algún defecto que le impida”.<sup>18</sup> El Artículo 621 del Código Civil establece: “es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio, tiene alguna circunstancia que lo hace ineficaz para verificar por sí solo la enajenación.” En consecuencia, se requiere que este título sea traslativo de dominio y no sólo de la posesión.

Buena fe. El Código Civil en el Artículo 622 señala que “la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.” El Artículo 623 del mismo cuerpo legal contiene una presunción iuris tantum al regular que “la buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente o hasta que es citado en juicio”.

**- La posesión debe de ser continua, pública y pacífica.**

La posesión discontinua existe de acuerdo con el Artículo 630 del Código Civil “cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año.” Hecho que motiva la interrupción del tiempo corrido antes de ella. (Artículo 654). Por otro lado, el Artículo 631 preceptúa la posesión violenta, señalando que “es la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa

---

<sup>18</sup> Puig Peña., **Ob. Cit;** pág. 206.



o contra quien posee la cosa o nombres de aquél”. Y el Artículo 632 que establece posesión pública y clandestina así. “posesión pública es la que se disfruta de manera que puede ser conocida por todos y, clandestina la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.”

**- El lapso de tiempo establecido por la ley.**

El Artículo 633 estatuye que la posesión por diez años dá derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria, siempre y cuando existan los presupuestos o condiciones señaladas con anterioridad.

**2.3. Modos derivativos.**

El modo derivativo de adquirir la propiedad “tiene lugar por efecto de una relación jurídica existente entre el anterior titular y el adquirente.”<sup>19</sup> Cuando la adquisición es derivativa se presenta la preexistencia del derecho de propiedad sobre un bien y éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Es decir, se produce por la transmisión de un derecho anterior.

El derecho moderno efectúa la distinción de la adquisición derivativa en las siguientes categorías.

**2.4.- A título universal.**

Este tipo de transmisión se dá cuando hay una sustitución plena del nuevo titular al

---

<sup>19</sup> Espín Cánovas, **Ob. Cit**; pág. 101



precedente en todas las relaciones jurídicas que al patrimonio se refieren y sólo opera a través de la sucesión mortis-causa.

## **2.5. A título particular.**

Esta adquisición se refiere a cosas concretas y no a universalidades, puede ser mortis-causa como legados o inter vivos, que es la forma normal a la adquisición a título particular, como por ejemplo la compraventa.

## **2.6.- A título oneroso y a título gratuito.**

La adquisición a título oneroso se produce cuando la parte transmitente recibe en compensación, un equivalente económico y, por ende le permite mantener el equilibrio de su patrimonio. Un ejemplo típico de la adquisición a título oneroso es la compraventa y, en la adquisición a título gratuito, por el contrario, no se produce la contra prestación aludida. Un ejemplo de este tipo de adquisición lo constituye el contrato de donación.

## **2.7.- Modos de perder el derecho de propiedad.**

El derecho de propiedad se adquiere por los medios jurídicos ya vistos. Y, a la vez, puede perderse por los modos jurídicos siguientes:

### **2.7.1.- Modos voluntarios.**

Abandono o dejación. Esta figura se da cuando el propietario de un bien lo abandona intencionalmente con ánimo de desapoderarse del mismo, ésto 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.

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, 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.

### **2.7.2.- Modos involuntarios.**

Extinción. De un bien ocurre cuando deja de existir físicamente, por cualquier causa, o cuando éste se mezcla con otro bien que predomina.

Expropiación forzosa. Tiene lugar cuando, por utilidad pública o necesidad social, el Estado dispone adquirir para sí un bien cuyo propietario generalmente, se niega a venderse o pide por él un precio excesivo.

El civilista español Valverde, refiriéndose a esta figura, escribe: “La expropiación del derecho de propiedad particular fúndase sobre el concepto de la incompatibilidad del goce de las cosas por parte del individuo y el de la colectividad, por lo mismo que el interés individual cede ante el interés público, más no puede el propietario ser despojado de una propiedad adquirida legítimamente sin que se le indemnice, pues de otro modo resultaría una absorción de los derechos particulares por la comunidad, que además de ser injusta, envolvería una verdadera desigualdad, ya que el propietario a quien se tomara su propiedad



sin indemnización alguna, contribuiría al bien del Estado en mayor proporción que demás a quien no hubiera necesidad de expropiarle ninguno de sus derechos.

No hay que confundir la expropiación con la abolición del derecho de propiedad, pues esto ocurre por la razón fundamental de que es incompatible el derecho de propiedad de una cosa, o de un derecho, con el estado actual de la civilización de los pueblos. La equidad y los supremos intereses en que debe informarse la política legislativa exigen que el Estado, por medio de la ley, extinga y suprima tales derechos, que repugna su existencia y su ejercicio con el desenvolvimiento y progreso de la humanidad, mientras que la expropiación no es por ese fundamento por lo que se establece, por lo mismo que el derecho del propietario es no sólo legítimo, sino perfectamente compatible con los derechos de la humanidad y con las exigencias de la civilización; lo que hay es que la colectividad necesita para su bienestar y para cumplir su finalidad social las cosas de los particulares, y toma entonces el Estado tales cosas sacándolas del dominio particular para él utilizarlas, resultando de aquí que la expropiación no hace más que cambiar el destino de las mismas, poniéndolas en manos del Estado para que éste las utilice, por cuya razón la indemnización se debe al propietario.»<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, tomo II, pág. 7.





## CAPÍTULO III.

### 3.- El Registro de la Propiedad.

#### 3.1. Antecedentes históricos.

Se tiene datos que el inicio del Registro de la Propiedad data del año 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, fundado por el Rey de España, Don Carlos II; así se mantuvo aquel sistema, hasta el 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual se creó la institución registral, regulando únicamente la propiedad inmueble; posteriormente con la vigencia del Código Civil del año de 1933, se le da vigencia y preponderancia al proyecto de ley hipotecaria de don Manuel Ubico, “Jurista guatemalteco de reconocido prestigio y el cual sirvió de base casi en su totalidad para las disposiciones de los últimos Códigos Civiles de Guatemala”.<sup>21</sup> (sic.)

El Registro como institución es uno, pero cuando fue creado se dividió en varios departamentos de la república, quedando de la siguiente forma: Registro de la propiedad inmueble de la capital, llamado del Centro, en Quetzaltenango llamado de Occidente, de Chiquimula llamado de Oriente y el de Cobán llamado del Norte. Suprimiéndose posteriormente los de Chiquimula y Cobán, quedando únicamente el de la capital (central) y el de Quetzaltenango (segundo registro).

Durante el período presidencial del General José María Reyna Barrios, se procedió a la construcción de un edificio para que en éste funcionara el Registro de la Propiedad,

---

<sup>21</sup> Tello Girón, Erasmo A. **Consideraciones del derecho registral en Guatemala**, Universidad Mariano Gálvez, 1980.



quedando ubicado en la novena calle y décima avenida de la zona uno de esta ciudad capital, de la república de Guatemala, “funcionando del año de mil ochocientos noventa y cuatro al cuatro de febrero de mil novecientos setenta y seis, fecha en la cual sufrió varios daños en su estructura por el terremoto”.<sup>22</sup> Trasladándose a la novena avenida y catorce calle de la zona uno de esta ciudad capital, con todos sus archivos.

### **3.2. Naturaleza jurídica del derecho registral.**

Establece Carral y de Teresa, citado por Roca Sastre, que la naturaleza del derecho registral es en dos sentidos adjetivo y sustantivo.

Adjetivo: porque constituye una formalidad, ya que organiza el registro, regula el modo y forma de llevarlo así como las estructuras de sus asientos.

Sustantivo: Es todo lo que se regula en los principios registrales, es decir todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.

Roca Sastre, al referirse al contenido y naturaleza del derecho inmobiliario registral, establece una división del mismo enfocándolo en parte sustantiva o material y parte adjetiva u orgánica y lo clasifica en la siguiente forma:

Parte sustantiva o material:

- La finca y su inmatriculación.
- Los actos y derechos inscribibles.
- Los principios fundamentales.
- La anotación preventiva.

---

<sup>22</sup> Reforma registral. **Instituto nacional de notariado**, octubre de 1987. pág. 3.



La parte adjetiva y orgánica:

- Los asientos registrales en su aspecto formal.
- Proceso de registración (promoción, calificación, recursos y en general el modo de llevar el registro y procedimiento correspondientes).
- Organización de los registros.<sup>23</sup>

Coincidiendo con Carral y de Teresa en cuanto a una doble naturaleza del derecho registral, es importante hacer mención lo que sobre el tema manifiesta Marín Pérez en su libro Introducción al derecho registral, citado por Roca Sastre, quien afirma que el derecho registral carece de sustantividad por no ser independiente frente al derecho civil, ya que éste es parte del derecho civil.

La legislación guatemalteca por su parte concuerda con el pensamiento antes mencionado, ya que lo relativo al Registro General de la Propiedad se guía dentro de el cuerpo de normas atingentes del Código Civil, siendo así que la naturaleza jurídica de el derecho registral es de carácter público, al tenor de lo que establece el Artículo 124 del Código Civil, el que en su segundo párrafo, refiriéndose al Registro de la Propiedad, establece conducentemente: "...son públicos sus documentos, libros y actuaciones".

### **3.3. Definición del Registro de la Propiedad.**

El Código Civil en el Artículo 1124 define de la siguiente manera el Registro de la Propiedad: "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la

---

<sup>23</sup> Roca Sastre, José María. **Derecho hipotecario**, tomo II, pág. 14.



inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

La razón de ser de los registros públicos radica en la necesidad: a) de garantizar al propietario o a un acreedor privilegiado, la prueba inmediata y cierta de su derecho, respaldada por la fe pública, contra cualquier usurpador o persona que aduzca igual o mejor derecho sobre determinado bien, b) de facilitar a terceros (terceras personas) la consulta y el pronto conocimiento de quien es el propietario del bien de que se trata, y cuál es la situación jurídica del mismo.

**3.4. Sistemas del Registro de la Propiedad.** Hace referencia a dos sistemas fundamentales: Sistema romano francés. Su principal característica radica en el título y el modo de adquirir constituyen la base jurídica para la inscripción, por ende, ésta no es inatacable, admite ser objetada (por vicios de nulidad u otros) en la vía judicial.

Sistema alemán o germano. Este sistema considera que legalmente se realiza la transmisión de la propiedad o constitución de un gravamen, hasta que un funcionario público, generalmente judicial, la autoriza y ordena la inscripción, que deviene inobjetable por el propio interesado o terceras personas. En consecuencia el sistema francés es menos formalista, el alemán es en ese aspecto muy riguroso, se afirma que en éste, por la identificación tan precisa que se hace de cada finca, adquiere casi propia personalidad.

**3.5. Clases de inscripciones.** Doctrinariamente se distinguen las siguientes:



- a. Definitivas.** Producen una situación jurídica de duración indefinida.
- b. Provisionales.** Son de duración más o menos reducida, y con efectos sólo tangenciales respecto al bien a que se refieren.
- c. Extensas.** Contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble).
- d. Concisas.** Omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio).
- e. Voluntarias.** Se efectúan a solicitud de parte interesada.
- f. Forzosas.** Por mandato de la ley, sin necesidad de gestión.

### **3.6. Principios que informan el Registro de la Propiedad.**

Se puede decir que los principios registrales obedecen a una disciplina jurídica tan intrincada como el derecho registral, en que hasta su denominación se discute, ya que en algunos países del continente europeo y americano, se le conoce como derecho hipotecario inmobiliario, o derecho inmobiliario registral; según Jerónimo González, citado por García Coni, se ha abierto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado orientaciones generales que jugando a modo de principios informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos, así como agrega “estas grandes líneas directrices orientan al juzgador, economizan, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científicas”.

Para Roca Sastre, citado por García Coni tales principios son “las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado



de la sintetización o conservación del ordenamiento jurídico registral”.<sup>24</sup>

### 3.6.1.- Principio de inscripción:

Por inscripción es hacer constar en el Registro de la Propiedad un derecho real sobre un bien. Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en todos los negocios y actos jurídicos. Como la de un bien inmueble, la de capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales, de una marca industrial etc.

La inscripción también juega un papel preponderante en la realización del negocio jurídico, ya que en primer lugar con ella las partes justifican su derecho de dominio ante terceros.

Sobre el particular, García Coni expresa: “se entiende por inscripción, el asiento correspondiente a derechos reales que solo varían para darle cumplimiento al tracto continuo”.<sup>25</sup>

La aplicación de este principio es parte de la práctica diaria registral, ya que el que tiene un bien susceptible de ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, desea que la propiedad de éste quede asegurada adecuadamente; a esto se refiere la inscripción registral, la cual tiene como objeto la anotación o registro de los actos que amparan el derecho de propiedad de una persona tanto dentro del registro al verificarse el asiento del derecho a su favor, como fuera de éste por medio de certificaciones que los interesados le requieran y que éste extienda.

---

<sup>24</sup> García Coni, Raúl. **El contencioso registral**, tomo I, pág. 37.

<sup>25</sup> **Ibid.**



### **3.6.2.-Principio de legalidad.**

Este principio impide al Registro de la Propiedad expedir certificaciones inválidas o imperfectas, contribuyendo así a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Establece que los títulos que se presentan al registro deben someterse a un examen de verificación, para que al mismo ingresen títulos carentes de vicios. Confiriéndole plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral, a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolezcan de vicios o defectos.

### **3.6.3.-Principio de publicidad:**

Todos los actos de la administración son públicos, y los interesados tienen derecho a obtener en cualquier tiempo informes y certificaciones del Registro de la Propiedad. El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes, y garantiza los derechos reales inscritos.

Existen tres clases de publicidad:

Publicidad material: la cual consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite.

Publicidad formal: es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas.



Publicidad frente a terceros: está dirigida al tercero para que todo acto o contrato surta efectos frente a éstos; asimismo, los contratos sobre muebles, inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el registro.<sup>26</sup>

#### **3.6.4.- Principio autenticidad o fe pública registral.**

La eficiencia del Registro de la Propiedad se basa en el principio de la fe pública, en virtud de la cual éste, se presume exacto, es decir se estima que su contenido concuerda exactamente con la realidad, que lo hace prevalecer sobre cualquier otro medio de prueba.

#### **3.6.5.- Principio de prioridad.**

Este principio se refiere que cuando en el Registro de la Propiedad, existan dos o más inscripciones con una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, se tendrá preferencia por la hora de la entrega del título en dicho registro. Es decir, que tiene como base la inscripción, pues inscrito o anotado un documento no podrá registrarse otro de anterioridad o de igual fecha que se le oponga o sea incompatible, pues quien inscribe su derecho en el Registro General de la Propiedad asegura su propiedad frente a la sociedad siendo que la prioridad se aplicará y regulará en función de la fecha de ingreso al registro de los documentos o títulos que respalden un derecho de propiedad.

#### **3.6.6.- Principio de tracto sucesivo.**

Para el tratadista Roca Sastre, refiriéndose a este principio afirma: “Todo régimen hipotecario que adopte el sistema de registración por finca y que tienda al mayor paralelismo entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extraregistro, ha de

---

<sup>26</sup> **Ibid**, págs. 42 y 43.



procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada sea completo y que consiguiente los sucesivos titulares de dominio o derecho real registrado se rija los unos a los otros convenientemente eslabonados del modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana”.<sup>27</sup>

En consecuencia se puede afirmar que la aplicación del principio tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto.

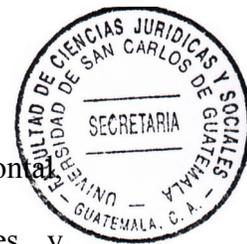
### **3.7.- Bienes que se inscriben en el Registro de la Propiedad.**

Según el Artículo 1125 del Código Civil, “en el Registro de la Propiedad se inscribirán:

- 1° Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- 2° Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre, y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles, y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- 3° La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- 4° Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- 5° Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.

---

<sup>27</sup> Roca Sastre, **Ob. Cit;** pág. 717.



6° Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes, y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

7° Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.

8° Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.

9° Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.

10° La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial, o comercial.

11° La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.

12° La declaratoria judicial de interdicción y cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.

13° Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.

14° Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”. (sic.)

### **3.8.- Regulación legal.**

La Constitución Política de la República establece en el Artículo 230: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o



región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad el respectivo catastro fiscal. El Código Civil determina en el Libro IV, todo lo relativo al Registro General de la Propiedad, del Artículo 1124 al 1250, destacando entre estos los siguientes: El Artículo 1125 instituye los títulos sujetos a inscripción, el 1127 el plazo para realizar las inscripciones; del Artículo 1130 al 1148 indica la forma y efectos de la inscripción; el Artículo 1164 insta la oposición del interesado por la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al registro; del 1185 al 1215, se refiere a las inscripciones especiales; del Artículo 1216 al 1219 se regula lo concerniente a la inspección del registro; del 1220 al 1224 estatuye los libros que se deben llevar en el Registro de la Propiedad; del Artículo 1225 al 1241 sobre los requisitos de los Registradores; del 1242 al 1250 en relación con los errores en los libros y su rectificación.

### **3.9.- Trámite de inscripciones en el Registro de la Propiedad.**

Corresponde a la secretaría general darle ingreso a los documentos para su trámite y agotado el mismo en su caso, devolverlos a los interesados. Al recibir un documento, se marcará en el mismo la hora de su recepción y el número que corresponda, igual cosa se hará en el duplicado, en el que también se anotará el número de tomo y el número de copia. Acto seguido, se hará la inscripción en el libro de entregas. Para resguardo de la información se tomará dos copias electrónicas del documento original; una quedará archivada en el sistema de cómputo y la otra se guardará en las bóvedas del Banco de Guatemala u otro banco del sistema.



A la persona que presente un documento se le entregará una contraseña en la que se hará constar el número que se le asignó en el documento y la cantidad depositada a cuenta de honorarios. El duplicado de esta contraseña quedará en poder del departamento de contabilidad del registro. Si los documentos no llenan los requisitos de forma, son rechazados dentro de las 24 horas siguientes a su presentación. Asimismo, son revisados por las personas delegadas de Finanzas Públicas quienes verifican si los mismos cumplen con el impuesto correspondiente.

El secretario general hará la separación de los documentos, atendiendo al asunto de que se trate y procederá al reparto de los mismos, en forma equitativa, entre los operadores de cada sección de inmuebles, muebles, testamentos y certificaciones, anotando en el libro de entregas la clave que corresponda al operador. Los operadores recibirán los documentos por conocimiento y se harán responsables ante el registrador, de su custodia, de los timbres, y demás atestados que contengan. Cuando se utilice la forma electrónica para operar, la secretaría conservará el documento original y lo remitirá en forma electrónica a la pantalla que a cada operador se le asigne; una vez efectuada la operación o rechazado el documento, el operador emitirá la razón correspondiente que remitirá a la secretaría para ser agregada al documento original. Posteriormente los documentos son trasladados al departamento jurídico donde se realiza un análisis de fondo de la operación, verificando si la misma esta de conformidad con la ley. El departamento de contabilidad recibirá los documentos operados, las certificaciones y cualquier otro documento que cause honorarios, para su debido control contable, debiéndolos trasladar diariamente al despacho del registrador para su firma. El contador general responderá ante el registrador; de la custodia de los timbres y demás atestados que contengan los documentos.



Firmados los documentos se trasladaran a la secretaría general para su clasificación y entrega a los interesados, previo pago de los honorarios causados.





## CAPÍTULO IV

### **4.- Ley de transformación agraria Decreto 1551.**

#### **4.1.- Objeto.**

La Ley de transformación agraria hace alusión extensamente en relación a los excesos en fincas rústicas de propiedad particular, así como los procedimientos de medidas y remedidas legal, todo lo cual se encuentra contenido entre los capítulos del VII al XXII de la ley, además describe e individualiza los bienes de la nación, sus reservas y terrenos baldíos descritos en los capítulos VII, VIII y XI. Entra en materia de excesos propiamente en el capítulo X donde se refiere a los requisitos, las oposiciones, revisiones, medidas, remedidas, deslindes, divisiones, registros, incidentes, protestas, y abandonos de acciones

#### **4.2.- Sección de tierras.**

##### **4.2.1.- Concepto.**

La sección de tierras fue creada por Acuerdo Gubernativo de fecha siete de enero de 1886, para atender con mayor especialidad el ramo de tierras. Es la dependencia del Ministerio de Gobernación encargada de la legalización de derechos sobre propiedades inmuebles, municipales y particulares inscritas en el Registro de la Propiedad, encargada de tramitar todos los expedientes de medida, remedida y amojonamiento de terrenos nacionales o particulares, además de realizar la tramitación de las denuncias de excesos y de fincas rústicas.

##### **4.2.1.1.-Objetivos.**

a.- Diligenciar a petición de parte, hasta su inscripción en el Registro General de la Propiedad, toda solicitud en materia de tierras relacionadas con denuncia de excesos,



medidas, remedidas, divisiones, avivamientos de linderos, amojonamientos y apeos deslindes, que efectúan los propietarios de inmuebles.

b.- Resolver los puntos de derecho que se le presenten, con el fin de aprobar o desaprobar mediante Acuerdo Gubernativo, las medidas practicadas por los ingenieros.

c.- Promover y apoyar como corresponde, los intereses nacionales en relación con los de agricultura.

#### **4.2.1.2. Funciones.**

a.- Estudio y preparación de todos los asuntos relacionados con tierras que deben someterse a la resolución definitiva del gobierno.

b.- Tramitar todos los expedientes de medidas, remedidas, denuncias de excesos, apeos, deslindes, divisiones, avivamiento de linderos y amojonamientos de inmuebles hasta que se hallen en estado de dictar una resolución definitiva que los concluya, la que será autorizada mediante Acuerdo Gubernativo.

c.- Elaboración de informes circunstanciados por la interposición de recursos de revocatoria o a pedido de autoridad judicial.

d.- Elaboración de dictámenes jurídicos.

e.- Elaboración de oficios, providencias, acta, certificaciones, etc., en materia de tierras.

f.- Otras actividades que en materia de su competencia asigne el despacho superior.

#### **4.2.2.- Historia y evolución.**

La sección de tierras fue creada según Acuerdo Gubernativo de fecha 7 de enero de 1886, para atender con particularidad, el renglón de tierras. La oficina empezó a funcionar bajo la dependencia del entonces llamado Ministerio de Gobernación y Justicia, teniendo



importancia en aquella época, ya que hasta ese momento, la tierra había sido el principal medio de subsistencia guatemalteco, estando en íntima relación la agricultura con los intereses nacionales.

Tomando en consideración el aumento considerable del trabajo desempeñado, y en aras de la atención exigida por el buen servicio público, se hizo indispensable la organización formal de la sección de tierras, por lo que el Presidente de la República, por Acuerdo Gubernativo del 19 de noviembre de 1888, promulgó y sancionó el reglamento para la sección de tierras anexa al Ministerio de Gobernación y Justicia. Dicho reglamento se limitaba a definir las funciones del encargado de la Sección y de su secretario, establecía el personal que laboraba en la dependencia, y disponía lo que debía hacerse en caso de ausencia del jefe de sección. Desde entonces, y con base a leyes agrarias emitidas, dicha sección ha intervenido en trámites en toda la república, solicitadas por los ciudadanos interesados.

Actualmente, los Acuerdos Gubernativos que dan vida y función a la sección de tierras constituyen derecho vigente no positivo. A la fecha, ninguno de ellos ha tenido cambio alguno, y las funciones que inicialmente estaban claramente establecidas, se cumplen más por costumbre que por conocimiento de las mismas.

El 14 de febrero de 1936 y el 17 de octubre de 1962 fueron aprobados, respectivamente los Decretos números 1786 del Presidente de la República (Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura) y 1551 del Congreso de la República (Ley de transformación agraria), las que en su época constituyeron un avance en materia de tierras. Sin embargo, a pesar del



tiempo transcurrido, estos Decretos siguen vigentes, sin que nadie revise si los mismos adecuados a los cambios que ha sufrido Guatemala en general. Dentro de este contexto se sitúa la sección de tierras, la que sigue funcionando sin importar que tan antiguas sean las leyes que norman su funcionamiento.

De la investigación efectuada, tampoco fue posible establecer la existencia de alguna ley o acuerdo posterior que derogue o modifique los Acuerdos Gubernativos relacionados, por lo que los mismos se encuentran vigentes, pero no son positivos, porque no tienen aplicación y su valor se reduce a lo histórico. Por lo anteriormente citado, es necesario actualizar la normativa que redunde en la agilización de los procedimientos, dentro de un marco de seguridad jurídica y bajo costo para el usuario.

#### **4.2.3.- Organización administrativa.**

De conformidad con su reglamento, la organización administrativa de la sección de tierras se encuentra conformada con los siguientes cargos y personal:

- a.- Jefe de sección, quien debe ser abogado, mayor de veintiún años, y encontrándose en el pleno ejercicio de sus derechos ciudadanos.
- b.- Secretario
- c.- Dos escribientes
- d.- Un portero

Para trabajar en la sección de tierras, únicamente se requiere que las personas reúnan las condiciones de idoneidad que se pretenden para ocupar un cargo público. El Ministerio de Gobernación tiene la facultad de nombrar el personal adicional que considere necesario



para su funcionamiento, y sus salarios deben estar enmarcados dentro del régimen de servicio y contemplados dentro del presupuesto de ingresos y egresos de la nación.

#### **4.2.4.- Funcionamiento.**

Actualmente, el cargo de jefe de la sección de tierras y Escribano de Gobierno recae en la misma persona como Escribano de Gobierno, su función principal es autorizar los instrumentos públicos, en su calidad de notario del Estado, en los que el gobierno o sus entidades intervienen como comprador o vendedor de bienes en general, en los contratos de adjudicación de lotes a personas de escasos recursos sobre terrenos nacionales, contratos de expropiación de terrenos para derecho de vía de todas las carreteras, y en general, en todo contrato en que el Estado o instituciones autónomas y semi-autónomas adquieran derechos de cualquier naturaleza.

Como jefe de la sección de tierras, sus atribuciones principales consisten en lo siguiente:

- La dirección general, bajo su responsabilidad, de los trabajos de la oficina.
- Estudio y preparación de los asuntos que deben someterse para su aprobación al Ejecutivo.
- Autorizar con su firma todas las providencias hasta que las diligencias se hallen en estado de dictar resolución definitiva que los concluya.
- Firmar los oficios que transcriban resoluciones dictadas por el Ministerio de Gobernación o el Presidente de la República, acuses de recibo y certificaciones que expidan.
- Legalizar la firma del secretario y demás empleados a su cargo.
- Autorizar certificaciones de los documentos existentes en el despacho a su cargo.



- Resolución de asuntos que no requieran ser resueltos por el inmediato superior jerárquico que es el Ministro de Gobernación o el Presidente de la República.
- Consultar con el Ministro de Gobernación los asuntos de mayor importancia o gravedad para ser resueltos.
- Proponer al Ministro de Gobernación las enmiendas que a su juicio deben introducirse a la legislación de la misma sección, con el objeto de agilizar el trámite de los expedientes.
- Hacer comparecer a su despacho a los empleados o particulares que considere indispensables para evacuar diligencias o resolver y tramitar los asuntos a su cargo.
- Poner inmediatamente en conocimiento del Ministro de Gobernación de cualquier falta por parte de sus subalternos o con motivo de las providencias que dicte, para que éste disponga lo que sobre el particular estime conveniente.
- Enviar al Ministro de Gobernación cada fin de año un informe de las actividades realizadas, para que las mismas sean incorporadas a la memoria de labores del ministerio.

En cuanto al secretario de la sección de tierras, por su singular importancia, se le asignan las siguientes atribuciones:

- Recibir solicitudes y correspondencia, dando cuenta de ello a su superior diariamente.
- Notificar a las partes las resoluciones.
- Autorizar con su firma las providencias de puro trámite.
- Llevar un control escrito de los documentos y expedientes que entran y salen de la sección.
- Cuidar que los subalternos cumplan con sus deberes y que los archivos se mantengan en orden.
- Cuidar que la correspondencia sea despachada, y que ningún expediente o documento sea extraído de la sección sin autorización y conocimiento.



- Suministrar a los usuarios los datos que soliciten sobre los asuntos de su interés.
- Remitir las copias de las resoluciones o documentos que deban publicarse en el diario oficial, previa revisión de su superior jerárquico.
- Llevar control de todo Acuerdo Gubernativo que se relacione con la sección, así como de la correspondencia de la misma.
- Asignar racionalmente, las atribuciones que en su caso correspondan a los escribientes y al portero.

Sobre el funcionamiento de la institución se ha ido adecuando a sus limitaciones de presupuesto y actividades. En la actualidad laboran en ella su jefe o encargado, que a la vez es el Escribano de Gobierno y el secretario; existe personal de apoyo para ambas oficinas, la sección de tierras y la Escribanía de Gobierno, no definiendo específicamente a quien pertenecen. En cuanto a lo que se refiere a los revisores encargados de la verificación de trabajos de campo, tampoco laboran para la sección de tierras, y en su lugar únicamente existe un listado de tales profesionales a quienes se asignan los casos según el orden en que se vayan solicitando, estos trabajan en sus respectivas oficinas y sus honorarios son siempre pagados por los particulares.

#### **4.3. Trámite de legalización de excesos de bienes inmuebles rústicos en el Registro de la Propiedad.**

Procede la denuncia de excesos ante la sección de tierras cuando la parte del terreno comprendida fuera de los linderos debidamente registrados de una propiedad privada exceda la extensión inscrita, siempre y cuando de trate de un inmueble de tipo rústico y de propiedad particular.



**4.3.1.- Denuncia.** Para iniciar el trámite, el interesado debe plantear memorial con sus respectivos datos personales y acreditar la calidad de su actuar y su interés, declarar si el inmueble a que corresponden los excesos es propio o de terceros, descripción y ubicación municipal y departamental del inmueble, linderos, extensión inscrita, medidas aproximadas de los excesos en sistema métrico decimal, nombres de los colindantes, vías de comunicación y demás datos que lo identifiquen. Además deberá nombrar a dos testigos idóneos y vecinos del municipio de que se trate, declaración de la extensión cultivada, frutos que produce y cultivo a que puede destinarse, o bien las razones por las cuales permanece ocioso y la propuesta del ingeniero medidor. El interesado debe firmar el memorial y de preferencia autenticar su firma, ya que de no hacerlo así, será citado por la sección de tierras para que ratifique su gestión. A la solicitud deberá acompañar certificación reciente del Registro General de la Propiedad, en donde consten las inscripciones de dominio vigentes, la extensión inscrita y los linderos del inmueble.

Una vez recibido el expediente, éste se inscribirá en el libro respectivo, haciendo constar el día y hora de presentación, extendiendo al interesado un recibo sobre esos extremos. Esta solicitud goza de prelación sobre cualquier otro expediente que se presente con posterioridad sobre el mismo bien. Pero si la denuncia fue presentada por un tercero y el propietario hace valer sus derechos antes que se dicte acurdo de adjudicación, se le extenderá el respectivo título de propiedad hasta que acredite el pago de los gastos razonables y justificados en que hubiere incurrido el denunciante con motivo de su gestión.

**4.3.2.- Notificaciones.** Se procede a notificar a los colindantes, a la Procuraduría General de la Nación, al propietario si el denunciante es un tercero, por el plazo de ocho días. Así



mismo, se manda fijar carteles, a modo de edictos, en la municipalidad de la localidad. solicitud se publica, por el plazo de un mes, tres veces en el diario oficial y en otro de mayor circulación del departamento donde se encuentra ubicado el inmueble, y de la misma se anuncian por la radio nacional no menos de cinco veces.

**4.3.3.- Informes.** La sección de tierras pide informe al alcalde del lugar y éste recibe declaración de los testigos quienes declararán sobre lo siguiente: a) Si el solicitante ha poseído a nombre propio, de manera legítima, continua, pública, pacífica y de buena fe los excesos que pretende adquirir, o en su caso, el nombre de quien la posee; b) si les consta que existe reclamación o litigio sobre los excesos denunciados; c) tiempo que el denunciante y sus antecesores han poseído los excesos, limitándose a los últimos 10 años; d) extensión aproximada de los excesos y nombres de los colindantes.

También, el interesado debe incorporar las publicaciones al expediente, el cual se remitirá completo a la municipalidad del lugar, para que ésta reciba la información que se le ha requerido y practique inspección ocular para identificar los excesos y determinar su existencia, extensión, cultivos, linderos y ubicación, todo lo cual se documentará en acta que se autorizará para el efecto.

Luego, deberá rendirse un informe por parte del síndico, haciendo constar los resultados de la información recabada, en base a las declaraciones recibidas y a la inspección ocular. Si los datos recabados por la municipalidad no coinciden con los datos proporcionados por el solicitante, se le otorgará audiencia a éste por el plazo de quince días para que rinda su respectiva prueba.



**4.3.4.- Medida.** Si el resultado de las diligencias es favorable, se ordena que sea practicada la medida de los excesos denunciados por el ingeniero propuesto por el solicitante, para lo cual, el ingeniero contará con tres meses contados a partir de su discernimiento de cargo, prorrogable a petición de parte, por dos meses. En caso de que el ingeniero no cumpla con rendir su informe en el plazo indicado, se hace acreedor a una multa de entre cincuenta a doscientos quetzales, que debe hacerse efectiva dentro del plazo de treinta días, sin perjuicio de la obligación de presentar los resultados de su trabajo. Si aún así incumple con presentar su informe, estará obligado a pagar los daños y perjuicios y a devolver los honorarios que hubiere percibido, pudiendo el denunciante solicitar que se nombre a otro ingeniero.

**4.3.5.- Revisión.** Al presentar el informe el ingeniero medidor, la sección de tierras, procede a nombrar un revisor, quien analiza el trabajo y si hubiera correcciones, las sugiere, en cuyo caso nuevamente se traslada el expediente al ingeniero medidor para que cumpla con las observaciones y nuevamente presente el informe para que lo conozca el revisor, y en su caso, las apruebe.

No siempre se hace la revisión de campo, únicamente se hace necesaria cuando, a juicio del ingeniero revisor, sea indispensable la misma, por existir dudas en la medida o con respecto a la identificación de los linderos o mojones, o bien, cuando la soliciten los interesados. El dictamen final del ingeniero revisor debe contener el informe del examen de las operaciones practicadas y del procedimiento científico y técnico utilizado; errores subsanables o dentro del límite de tolerancia; errores no subsanables o fuera de los límites



de tolerancia; determinación de los excesos resultantes y fundamento de su análisis; de lo cual aprobará o improbará el expediente.

**4.3.6.- Dictámenes y Acuerdo Gubernativo.** Con el dictamen favorable del ingeniero revisor, se emite dictamen de la sección de tierras y se elabora el proyecto de Acuerdo Gubernativo. El expediente completo se remite al Ministerio de Gobernación para que sea analizado y si se encuentra ajustado a derecho, se traslada a la Procuraduría General de la Nación para emitir opinión, la que a su vez lo remite a la secretaría general de la presidencia. En ésta, el expediente es nuevamente analizado, y si el mismo se ajusta a derecho, se dicta el Acuerdo Gubernativo de procedencia, el cual es notificado al interesado. Hecha la notificación, se extiende certificación del acuerdo para los efectos de la publicación en el diario oficial.

**4.3.7.- Pago del exceso.** Publicado el acuerdo, el expediente nuevamente se remite a la sección de tierras, con el objeto de calcular el valor del exceso, conforme avalúo. Pagado el exceso, se nombre un amojonador, a quien se le discierne el cargo respectivo y se le entregan las fotocopias de los documentos pertinentes para llevar a cabo el amojonamiento, conforme lo establecido en la Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura y rinde su informe por escrito.

**4.3.8.- Inscripción del título en el Registro General de la Propiedad.** El informe del amojonador se adjunta al expediente, el cual se presenta completo, en original y duplicado, a la sección de tierras. El secretario de la dependencia certifica las copias con el visto bueno del jefe de la sección, las cuales son presentadas al Registro General de la Propiedad



Inmueble, haciendo constar que la adjudicación se hace sin perjuicio de tercero, que la adjudicación queda obligada al saneamiento y evicción, en caso el exceso sea adjudicado al municipio, y que el adjudicatario no podrá reclamar por la diferencia de extensión que determina el respectivo título de propiedad. Una vez inscrito el título en el Registro General de la Propiedad que corresponda, la sección de tierras debe dar el aviso de traspaso para la apertura de la matrícula fiscal.



## CAPÍTULO V

### 5.-Jurisdicción voluntaria.

#### 5.1.- Antecedentes históricos y concepto.

Tradicionalmente la jurisdicción voluntaria, su conocimiento ha estado atribuido a los jueces, razón por la cual sus orígenes fue conocimiento de los tribunales y en muchos países aún lo es.

Sáenz Juárez, expresa: “Se debe también al derecho romano la inserción del notario en los actos de jurisdicción voluntaria, en efecto como producto de las confesiones prestadas por los demandados y para descargar el trabajo de los magistrados, nació el instrumento llamado “guarentigium” o con cláusula “guarentigia” y de esa manera el juez vino a erigirse en un “iudice chartulari”.

Más tarde, la práctica de los procesos simulados -in iure- ante juez, pasó a la función del notario, a quien se le atribuyó capacidad para la constitución de instrumentos con cláusula de garantía. De esa manera, la jurisdicción estrictamente judicial por virtud de un proceso de semántica jurídica, pasó a ser compartida por el Derecho Notarial, pero en un plano de sustentación distinta, pues aún muchos actos de jurisdicción voluntaria que deben ser de lógica competencia notarial, siguen confiados a los jueces”<sup>28</sup>.

Para Pallarés: “La Jurisdicción Voluntaria es la que el Juez ejerce sin mayores solemnidades, sin estar empeñada, ni promoverse cuestión alguna entre las partes, es decir,

---

<sup>28</sup> Sáenz Juárez, Luis Felipe. **Jurisdicción voluntaria en sede notarial**, pág. 3.-



que la idea sigue ajustándose al principio romano, en cuanto no exige que la cuestión se resuelva por una sentencia en sentido estricto, sino por un mero reconocimiento de derecho.

Es por esta naturaleza que el Estado atribuye, mediante ley una cierta jurisdicción a los notarios, dado que por su función de dar fe pueden imprimir su ministerio a aquellos actos en los que se precisa solo desertificar la existencia de derecho sin contención”.<sup>29</sup>

Para el doctor Aguirre Godoy, “afirma que a la jurisdicción contenciosa se le caracteriza particularmente por la existencia del contradictorio, o sea, la disputa de partes sobre determinado asunto, cuya resolución se persigue mediante la actividad de los órganos estatales, aunque, afirma también, debe advertirse que aún en la jurisdicción contenciosa no existe siempre contradictorio como sucede en los casos de sumisión del demandado o en los juicios de rebeldía. Por el contrario, lo que caracteriza a la jurisdicción voluntaria es la ausencia de discusión de partes, y la actuación de los órganos del Estado, se concreta una función certificante de la autenticidad del acto”.<sup>30</sup>

Con respecto a la denominación de jurisdicción voluntaria, autores como Nájera Farfán, advierten que el nombre no es lo más apropiado y propone que se le denomine: jurisdicción necesaria, jurisdicción no contenciosa o actos judiciales no contenciosos.

---

<sup>29</sup> Pallarés, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**, pág. 315.

<sup>30</sup> Aguirre Godoy. **Ob. Cit**; pág. 85.



Según Ossorio, expresa: “es la caracterizada por no existir controversia de partes, ni exigir siquiera su dualidad. La jurisdicción contenciosa es por eso su antítesis procesal.”<sup>31</sup>

Calamandrei, citado por Aguirre Godoy, concibe la jurisdicción voluntaria “como una función esencialmente administrativa”.<sup>32</sup>

La legislación guatemalteca contempla la jurisdicción voluntaria a partir del Artículo 401 del Decreto ley 107, Código procesal civil y mercantil, “La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas”.

#### Tipos de jurisdicción.

La jurisdicción, de acuerdo con la evolución histórica del derecho, se establece como el monopolio que el Estado tiene de impartir justicia, ante los conflictos que puedan surgir en la convivencia social, para lo cual crean órganos específicos que deberán conocerlos y resolverlos con autoridad de cosa juzgada.

Couture establece que el concepto de jurisdicción comprende varios tipos a saber: jurisdicción contenciosa, jurisdicción disciplinaria y jurisdicción voluntaria.

A.- Jurisdicción contenciosa: Esta constituye el prototipo de la jurisdicción, se caracteriza por la existencia de un conflicto entre particulares, o entre un particular y el Estado, y la intervención de un tercero, quien está facultado legalmente por la ley para conocer, es

<sup>31</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 410.

<sup>32</sup> Aguirre Godoy. **Ob. Cit**; tomo II, pág. 5.



decir, de un juez que goza de competencia para atender ese tipo de controversias según criterios de materia, cuantía, territorio y grado. De acuerdo a este concepto, “el juicio es la contienda legal sometida a la resolución de los jueces. Contienda es controversia, disputa, discusión”.<sup>33</sup>

B.- Jurisdicción disciplinaria: Es la que se practica dentro del campo de las funciones administrativas normales, cuando un funcionario o empleado público que ejerce un cargo que conlleva cierta autoridad aplica una sanción, con base en la normativa vigente, ya sea a un particular (administrado) o bien a un empleado público (subordinado). También comprende la jurisdicción disciplinaria en última instancia, el derecho penal además del Administrativo.<sup>34</sup>

C.- Jurisdicción voluntaria: Según Niceto Alcalá-Zamora y Castillo, citado por José Ovalle Favela, “el origen de la denominación de jurisdicción voluntaria tiene sus antecedentes en el Digesto”.<sup>35</sup> La cual se aplica “a los procedimientos judiciales seguidos sin oposición de partes, y a los cuales la decisión que el juez profiere no causa perjuicio a persona conocida”.<sup>36</sup>

## 5.2. Naturaleza de la jurisdicción.

Alcalá-Zamora y Castillo, citado por Favela, “manifiesta que si algún resultado concluyente ha logrado obtener la doctrina sobre la naturaleza de la jurisdicción voluntaria, es el de que ésta no es ni jurisdicción ni voluntaria: No es jurisdicción, porque de la variadísima lista de negocios que la integran será difícil encontrar alguno que satisfaga

---

<sup>33</sup> Couture, Eduardo. **Derecho procesal civil**, págs. 44 y 45.

<sup>34</sup> **Ibid**, pág. 55.

<sup>35</sup> **Ibid**, pág. 55.

<sup>36</sup> **Ibid**, pág. 45.



fines jurisdiccionales en sentido estricto, y mucho menos es voluntaria, porque con frecuencia la intervención judicial resulta para los interesados en promoverla tan necesaria o más que la jurisdicción contenciosa.”<sup>37</sup>

No obstante lo anterior, en las mayorías de las legislaciones latinoamericanas, por tradición que tiene sus orígenes en el Código de procedimientos civiles y la influencia del derecho español colonial, se le continúa denominando de esta manera y en la legislación procesal se ha previsto sendos capítulos o títulos en los que se continúa denominando de este modo (ver el Libro IV, Título I, del Código procesal civil y mercantil guatemalteco, Decreto ley 107).

Este acuerdo de voluntades, la ausencia de conflicto y la creciente tendencia en los países a descargar de trabajo innecesario a los órganos jurisdiccionales permiten pensar que la función pueda ser realizada por un tercero, ya sea un órgano administrativo u otro funcionario reconocido legalmente (notario), a efecto de que puedan atender desde el punto de vista legal, el asunto, tema o negocio jurídico objeto de su interés. El hecho de que en el asunto de que se trate puede intervenir alguien que no sea juez, debido a que no es jurisdicción en sentido estricto lo que se aplica, plantea la posibilidad práctica de que este tipo de intereses de los particulares puedan ser atendidos de una forma no judicial, o bien, que se desjudicialice el proceso. Este aspecto es trascendental, especialmente si recordamos el principio de economía procesal, según el cual debe buscarse el abatimiento de los costos para las partes.

### **5.3.- Características.**

---

<sup>37</sup> **Ibid**, pág. 414.



Aguirre Godoy, afirma que lo que caracteriza a la jurisdicción voluntaria es la ausencia de discusión entre las partes y la actuación de los órganos del Estado se concreta a una función certificante de la autoridad del acto.

Según Sáenz Juárez, existen dos notas características: a) la de proteger y asegurar los derechos privados de los particulares, b) no hay partes contrapuestas.

Según Nájera Farfán, las características son: a) se ejercen intervolentes, o sea que se debe a concurrencia voluntaria de parte o se desarrolla entre personas que están de acuerdo, b) su procedimiento carece de uniformidad y repetición, acomodándose a la naturaleza de los actos que la provocan, c) la prueba que se rinde no esta sujeta al requisito de citación, d) la necesidad de oír al Ministerio Público ( según Decreto 25-97 a la Procuraduría General de la Nación), cuando pudieran resultar afectados intereses públicos o se haga relación a personas incapaces o ausentes, e) la resolución final no puede impugnarse mediante casación, f) las resoluciones no pasan en autoridad de cosa juzgada, lo que abre la posibilidad de su revisión en la vía contenciosa.

#### **5.4.- Antecedentes del proceso de jurisdicción de Guatemala.**

Las primeras cuestiones de jurisdicción voluntaria ante notario o en sede notarial, fueron la declaración de unión de hecho y el matrimonio notarial.

El Estatuto de las uniones de hecho, contenido en el Decreto 444 del Congreso de la República, se promulgó el 29 de octubre de 1947, en el que se reguló y se permitió a las parejas que hicieran constar por el notario su unión de hecho. Este Decreto fue derogado, actualmente aparece en el Código Civil Decreto ley 106.



Posteriormente el 6 de febrero de 1957 se emitió el Decreto 1145 del Congreso de la República que facultó a los notarios para autorizar matrimonios. La autorización de un matrimonio por notario tiene como antecedente histórico en Francia en 1698, donde Enrique IV por el Edicto de Nantes, estableció que los no católicos podían contraer matrimonio de acuerdo a su secta. A raíz de esto el magistrado francés Gilbert Gaumín, contrajo matrimonio ante notario por escritura pública, en la cual él y su esposa declaran contraer matrimonio y tenerse como marido y mujer. Este tipo de matrimonio se hizo popular y los no católicos se casaban ante notario, se les llamó “Matrimonios a la Gaumine”.<sup>38</sup>

En Guatemala, los motivos para inclusión del matrimonio civil en el Código Civil de 1877, fueron entre otros, para que los no católicos pudieran contraerlo, ya que antes sólo existía el matrimonio religioso.

La jurisdicción voluntaria en Guatemala tiene, como antecedente inmediato a la legislación vigente, el Código procesal civil y mercantil, Decreto ley 107. En 1964, año en el cual entró vigencia el referido Código, se dejó establecido que tres eran los asuntos que podían ser conocidos y resueltos por notario, de manera alternativa al conocimiento que de ellos podían ejercer un juez del ramo civil. Siendo ellos, El proceso sucesorio: intestado y testamentario, subastas voluntarias e identificación de tercero. Como resultado la inclusión

---

<sup>38</sup> Muñoz, Nery Roberto. **El matrimonio civil autorizado por notario y por ministro de culto**, tesis de grado, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1981, pág. 37.



de estos asuntos dentro de la actividad normal del notario, pudo observarse felices resultados en cuanto a efectividad y rapidez para su trámite y resolución.

En 1977 se realizó en Guatemala el XIV Congreso de notariado latino, durante el gobierno del entonces Presidente de la República Kjell Eugenio Laugerud García. Con este motivo, el entorno nacional y político, fue propicio para que se aprobara la propuesta de ley, directamente relacionada con la ampliación de las funciones del notario, que oportunamente en el año de 1971 elaboró el connotado jurista Dr. Mario Aguirre Godoy.

El proyecto original comprendía un mayor número de asuntos de los que finalmente fueron aprobados. Los asuntos que no se incluyeron en la nueva ley fueron el divorcio voluntario y la titulación supletoria. No obstante, fue posible ampliar las funciones del notario en Guatemala, al incluirse dentro del Decreto 54-77 del Congreso de la República, diecisiete nuevos asuntos que podían tramitarse en jurisdicción voluntaria ante notario.

Con posterioridad a la promulgación del Decreto 54-77 del Congreso de la República, la última ampliación de las funciones del notario guatemalteco ocurrió a través del Decreto ley 125-83, Ley de rectificación de área de bien inmueble urbano, durante el gobierno del general Oscar Humberto Mejía Vítores, que fuera publicada en el diario oficial con fecha 14 de octubre 1983. Desde ese entonces no ha habido ampliación de las funciones del notario, si bien existe en este momento un anteproyecto de nuevo Código de notariado en el Congreso de la República, en el cual se han previsto nuevos asuntos que puedan ser conocidos dentro de la actividad normal del notario.



Es justo reconocer que mediante el proceso, quizá arduo y penoso, mediante el cual ha sido posible que en Guatemala se amplíen las funciones del notario en materia de jurisdicción voluntaria, el país ha dado un ejemplo al resto de legislaciones latinoamericanas. Ha sido lo reconoce el mexicano José Ovalle Favela: “ en América Latina, se puede citar el caso de la Ley reguladora de tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria del 5 de noviembre 1977 ( Diario de Centroamérica de 9-XI-1977), de Guatemala, la cual atribuye competencia a los notarios públicos para conocer específicamente de los procedimientos...Asimismo, dicha ley permite a los interesados llevar ante notario los demás procedimientos de jurisdicción voluntaria, previstos en el Código procesal civil y mercantil de Guatemala (Art. 5).

#### **5.5.- Ley Reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria.**

##### **Considerandos del Decreto 54-77 del Congreso de la República:**

Es oportuno recordar que la parte considerativa de una ley, constituye el marco general, doctrinario e ideológico que justifica su promulgación y atención meritoria para que se elabore todo un cuerpo normativo específico. A pesar que normalmente se repara poco en este aspecto del cuerpo legal al momento de leerlo, resulta indispensable conocerlo, analizar y evaluar sus alcances legales, prácticos y filosóficos.

Los considerandos del Decreto 54-77 del Congreso de la República son cinco. De manera general, los argumentos que utiliza, la forma de justificación para que se promulgue la ley en cuestión, en forma sintetizada son los siguientes:

- El conocimiento oficioso de los asuntos de jurisdicción para los órganos jurisdiccionales



implica un recargo de trabajo.

- Los congresos notariales (se refiere al sistema latino), han aconsejado la ampliación de las funciones notariales en materia de jurisdicción voluntaria;
- En el ejercicio de la jurisdicción voluntaria guatemalteca se ha comprobado la efectiva colaboración del notario, a través de su quehacer, con los órganos jurisdiccionales;
- Los asuntos en los cuales se permite que conozca el profesional del derecho han sido resultados beneficios, tanto para los órganos jurisdiccionales como para los interesados;
- Con base en los considerandos anteriores, concluye sobre la conveniencia de que se amplíe la función indicada, a efecto de que conozca en más asuntos de este tipo.

Los anteriores argumentos, son el sustento procesal, doctrinario y práctico, se legitima la necesidad de ampliar la función en 1977. En este sentido cabe recordar que el oficio es el quehacer del notario, lo cual, obviamente, debe estar sustentado en las facultades que expresamente le otorga la ley. A pesar del transcurso del tiempo, dichos considerandos, no solo continúan teniendo validez, sino que constituyen las razones vigentes para que pueda aumentarse la ocupación del profesional respectivo.

Se reconoce la conveniencia de extender las funciones del notario, en los asuntos en los que no hay contienda y que son de índole civil.

Pero la ampliación de la función notarial también conlleva mayor responsabilidad, tanto moral como ética, para el profesional, como en lo que se refiere a la obligación de una preparación científica y técnica más completas. Los desafíos son muchos: la rapidez, la



comunicación veloz y la globalización de los negocios y los asuntos que atañen a particulares, plantean retos y compromisos profesionales.

### **5.5.1. Principios generales y fundamentales de la jurisdicción voluntaria.**

El principio es la fuente, fundamento o base, que ha servido de origen a algo. Son líneas o lineamientos directrices que sirven para la creación, interpretación y aplicación de las normas jurídicas.

Entre los principios propios del derecho notarial, que se aplican también a la jurisdicción voluntaria, están los siguientes:

- De la forma: este nos indica el procedimiento a seguir cuando se está documentando, ya que se debe perseguir una forma determinada al redactar actas y resoluciones notariales, estas últimas aunque son de redacción discrecional, tienen requisitos mínimos y un orden lógico.
- De intermediación: En todos los asuntos de jurisdicción voluntaria el notario debe estar en contacto directo con los requirentes o solicitantes, con los hechos y actos que se producen dando fe de ello.
- De rogación: Es un principio esencial para que se ponga en marcha la actividad notarial, si no hay rogación, no hay intervención notarial. El notario no actúa de oficio.
- Del consentimiento: Este es un requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no existe el consentimiento, no debe haber actuación notarial. La ratificación y aceptación queda plasmada mediante la firma en el documento, siendo ésta la forma de plasmar el consentimiento.



- Seguridad jurídica: Por la fe pública que tiene el notario, los actos que legaliza se tienen por ciertos existe certidumbre o certeza. Se basa en la norma general que los documentos autorizados por notario producen fe y hacen plena prueba (salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o de falsedad), según el Artículo 186 del Código procesal civil y mercantil.
- Autenticación: La intervención y autorización del notario, con la firma y sello registrados, le da autenticación a los actos que documenta.
- Fe pública: “en definitiva: puede preceptivamente afirmarse que la fe pública: es un principio real de derecho notarial, pues viniendo ser como una patente de crédito que se necesita forzosamente para que la instrumentación pública sea respetada y tenida por cierta...”.<sup>39</sup> (sic.)
- Publicidad: Los actos que autoriza el notario son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona. Este principio tiene total aplicación en los asuntos de jurisdicción voluntaria, ya que todo lo que se documenta y resuelve es público, teniendo el notario la obligación de expedir testimonios o certificación de lo actuado.

#### **5.5.2.- Principios fundamentales contenidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República.**

La jurisdicción voluntaria, de acuerdo a como se reguló en el Decreto 54-77 del Congreso de la República cuenta con ciertos principios generales, propios, que deben ser observados y cumplidos rigurosamente. Estos principios son siete y se encuentran

---

<sup>39</sup> Argentino I., Nery. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**, vol. I, pág. 366.



contenidos dentro del articulado de la Ley reguladora de los asuntos de la tramitación notarial de los asuntos de jurisdicción voluntaria:

- **Principio de consentimiento unánime. (Artículo 1).** Con anterioridad, al analizar los diferentes tipos de jurisdicción, se dijo que una de las características de este tipo de asuntos consiste en que haya acuerdo de las o los promovientes, no existe litis, controversia, o pleito alguno. El Artículo 1 del Decreto 54-77 recoge esta característica y la establece como condición para que pueda aplicarse la jurisdicción voluntaria en la alternativa de gestión notarial. Si no se cumpliera con este requisito, o bien, si se perdiera a lo largo del mandato, entonces el proceso se tornará contencioso y deberá conocerlo para su solución, un juez del ramo civil.

Este principio reitera una de las exclusivas propias del derecho notarial, el cual consiste en que el notario actúa dentro de la fase normal del derecho. En el eventual caso de que uno o ambos promovientes llegara a oponerse, es decir, si se perdiera el consentimiento unánime, el precepto prevé que el notario tendrá derecho a los honorarios respectivos, o bien, en su defecto, se aplicará el arancel respectivo.

- **Principio de constancia de las actuaciones y resoluciones. (Artículo 2).** Dentro del conjunto de principios generales del derecho notarial, es de fundamental importancia el de escritura. Los promovientes o interesados, al acudir ante un notario, buscan dar certeza, validez y seguridad a sus relaciones jurídicas. Es por ello que deciden concurrir ante el funcionario legalmente reconocido para dar la plena validez a sus disposiciones de libre voluntad, o de interés negocial. Adicionalmente los actos y contratos legales para su plena



validez y permanencia en el tiempo, deben constar por escrito, lo que se manifiesta en el principio de escritura, y es por ello que en materia de jurisdicción voluntaria se establece esta obligación, que “todas las actuaciones se harán constar en acta notarial, salvo las resoluciones que serán de redacción discrecional pero debiendo contener: la dirección de la oficina del notario, la fecha, el lugar, la disposición de que se dicte y la firma del notario. Los avisos o publicaciones deberán llevar la dirección de la oficina del notario.” (Art.2 del Decreto 54-77).

La dirección de la oficina del profesional es importante ya que en Guatemala estamos en sistema de libre ejercicio, el notario puede actuar en cualquier lugar de la república, (en algunos casos excepcionales fuera de ella), hubiera sido necesario se exigiera el nombre de éste, además de la dirección. Con la firma del notario se da legalidad y autenticidad a la resolución. No obliga al sello el cual es conveniente por no exigir el nombre del profesional en la resolución, como tampoco la cita de leyes.

El notario al faccionar estas actas notariales debe cumplir con los requerimientos exigidos en los Artículos 60, 61 y 62 del Código de Notariado.

- **Principio de colaboración de las autoridades.** “Los notarios por medio de oficio podrán requerir de las autoridades la colaboración que sea necesaria, a fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expedientes cuando no le fueren proporcionados después de requerirlos, tres veces, podrán acudir al juez de primera instancia de su jurisdicción para apremiar al requerido”. (Art. 3 del Decreto 54-77).



Este derecho que tienen los notarios, en la práctica, es el interesado quien presenta todos los documentos pertinentes al iniciar el procedimiento, ya que si opta por requerirlo hasta tres veces y después acudir al juez, le haría perder valioso tiempo y retardar el trámite.

- **Audiencia al Ministerio Público (Procuraduría General de la Nación).** “En los casos que esta ley disponga, será obligatoria la audiencia al Ministerio Público, el que deberá evacuarla en el término de tres días, antes de dictar cualquier resolución, bajo pena de nulidad de lo actuado. El notario podrá recabar la opinión del Ministerio Público en los casos de duda o cuando lo estime necesario. Cuando la opinión del Ministerio Público fuere adversa, el notario, previa notificación a los interesados, deberá enviar el expediente al tribunal competente, para su resolución”. (Art. 4 del Decreto 54-77).

Actualmente dichas funciones las está llevando a cabo la Procuraduría General de la Nación, según Decreto 25-97 del Congreso de la República. En los asuntos de jurisdicción voluntaria la opinión es vinculante, ya que obliga.

La misma ley determina los casos de obligatoriedad de audiencia y sin esa opinión favorable no se puede dictar la resolución, y si lo hace es bajo pena de nulidad. La institución debe evacuar rápidamente las audiencias que se le confieran, tiene tres días para hacerlo. En todos los casos de opinión adversa, el notario lo hace saber a los interesados, por medio de notificación y remite el expediente al tribunal competente para que resuelva en definitiva. Al juez la opinión no le obliga, al notario sí.



- **Principio de ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite.** “Esta ley es aplicable a todos los asuntos cuya tramitación notarial se permita en los siguientes artículos, sin perjuicio de que también puedan tramitarse ante notario los casos contemplados en el Código procesal civil y mercantil. Los interesados tienen opción de acogerse al trámite notarial o al judicial según lo estimen conveniente y, para la recepción de los medios de publicación, deben de observarse los requisitos que preceptúa el Código procesal civil y mercantil. En cualquier momento la tramitación notarial puede convertirse en judicial o viceversa. En el primer caso, el notario debe enviar el expediente al tribunal que sea competente. En todo caso, puede requerir el pago de sus honorarios profesionales”. (Artículo 5 del Decreto 54-77).

El trámite notarial se puede convertir en judicial o viceversa, esa convertibilidad no solo es necesaria, sino también conveniente. Existen más posibilidades de que un trámite notarial se convierta en judicial por el consentimiento unánime necesario y por la fuerza vinculante de la opinión de la Procuraduría General de la Nación. Al dejar de conocer el notario de cualquier asunto de jurisdicción voluntaria, debe remitir el expediente al juez competente. Es juez competente el que hubiera conocido del caso si se hubiere iniciado judicialmente.

El notario conserva el derecho al cobro de sus honorarios por los servicios prestados.

- **Principio de inscripción en los registros.** “Para la inscripción de cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, será suficiente la certificación notarial de la resolución, o fotocopia o fotostática auténtica de la misma. Tal



certificación o reproducción, será enviada en duplicado, por el notario, con aviso, a fin de que el original se devuelva debidamente razonado”. (Art. 6 del Decreto 54-77).

Al dictarse la resolución final en cualquier asunto de jurisdicción voluntaria, el notario debe expedir certificación, las cuales van a los registros públicos en duplicado, y el original se devuelve razonado por el registrador, haciendo constar la operación efectuada en los libros.

- **Principio de remisión al Archivo General de Protocolos.** “Una vez concluido cualquier expediente, el notario deberá enviarlo al Archivo General de Protocolos, institución que dispondrá la forma en que se archive”. (Art. 7 del Decreto 54-77).

No existe tiempo determinado para que el notario haga entrega de los expedientes, tampoco sanción alguna por no hacerlo. Esto hace que muchos de los notarios incumplan esta obligación y conserven los expedientes fenecidos en su sede notarial.

### **5.6 Asuntos contenidos en el Decreto ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil.**

En el Código procesal civil y mercantil, los asuntos que el notario puede conocer son tres, a saber:

- Proceso sucesorio testamentario e intestado.
- Subasta voluntaria.
- Identificación de tercero.



**5.7 Asuntos contenidos en el Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria.**

- Declaratoria de ausencia, regulado del Artículo 8 al 10, es un trámite mixto en el que conoce el notario y también un juez de primera instancia civil. El notario lo tramita hasta determina etapa y luego interviene el juez, quien resuelve en definitiva mediante auto judicial.
- Disposición de bienes de menores, regulado del Artículo 11 al 13, la disposición consiste en contrato de compraventa o bien en un contrato de arrendamiento, es decir, termina en escritura.
- Disposición de bienes de incapaces, regulado del Artículo 11 al 13, termina en escritura.
- Disposición de bienes de ausentes, regulado del Artículo 1 al 13, termina en escritura.
- Gravamen de bienes de menores, regulado del Artículo 11 al 13, el gravamen se da a través de un mutuo o préstamo, el cual se constituye a través de prenda o hipoteca. En cuanto a la hipoteca y la prenda, deben constituirse y aceptarse específicamente en escritura.
- Gravamen de bienes de incapaces, regulado del Artículo 11 al 13, termina en escritura.
- Gravamen de bienes de ausentes, regulado del Artículo 11 al 13, termina en escritura.
- Reconocimiento de preñez, regulado del Artículo 14 al 17, termina en auto notarial.
- Reconocimiento de parto, del Artículo 14 al 17, termina en auto notarial.
- Cambio de nombre, regulado en el Artículo 18 al 20, termina en auto notarial.
- Omisión de partida en el registro civil, regulado del Artículo 21, procede en caso de asiento extemporáneo, tanto de nacimiento, como de defunción, matrimonio, etc.; termina en auto notarial.



- Rectificación de partidas en el registro civil, regulado en el Artículo 21 que puede referirse a partidas de nacimiento, defunción, matrimonio, etc.; termina en auto notarial.
- Determinación de edad, Artículo 22, termina en auto notarial.
- Omisión en el acta de inscripción (nacimiento, defunción, matrimonio, etc.), Artículo 23, termina en auto notarial.
- Error en el acta de inscripción (nacimiento, defunción, matrimonio, etc.), termina en auto notarial.
- Constitución de patrimonio familiar, regulado en el Artículo 24 al 27, termina el trámite en escritura.
- Adopción, regulado en el Artículo 28 al 33, termina el trámite en escritura.

### **5.8 Asuntos de jurisdicción voluntaria que tramita el notario, contemplados en otras leyes.**

- Rectificación de área de bienes inmuebles urbanos, Decreto 125-83.





## CAPÍTULO VI.

### **6.- Legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos a través de la jurisdicción voluntaria.**

La Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República, puede constituir el principal soporte legal sobre el cual debería realizarse la tramitación de este tipo de procedimientos por parte del notario. En el presente caso, se trata de incluir dentro de la llamada jurisdicción voluntaria en sede notarial, la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad, ya que actualmente ese trámite lo tiene a su cargo la sección de tierras, del Ministerio de Gobernación, siendo tardío, oneroso, complejo, injusto, en algunos casos; como se detallará más adelante; se busca suplir las actuaciones administrativas, por las notariales.

#### **6.1. Concepto de exceso de área de bien inmueble urbano y rústico.**

La palabra exceso proviene del vocablo latino “excessus” que de conformidad con el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua significa: “parte que excede y pasa más allá de la medida o regla, lo que sale en cualquier línea de los límites de lo ordinario o de lo lícito, aquello en que una cosa excede a otra”.

Según la Ley de transformación agraria, Decreto 1551, del Congreso de la República, en el Artículo 164 establece: “La parte del terreno comprendida dentro de los linderos de una propiedad privada, que exceda a la extensión inscrita será considerada como exceso para los efectos de esta ley, los excesos deberán localizarse siempre en el lugar menos gravoso para el propietario”.



Para Ossorio exceso es: “excedente, sobrante, fuera de límites”.<sup>40</sup>

Clases de excesos:

- a.- Excesos en fincas rústicas,
- b.- Excesos en fincas urbanas.

En las anteriores clases de excesos, el actual procedimiento se inicia: si es finca rústica, ante la sección de tierras, del Ministerio de Gobernación; y ante las Gobernaciones Departamentales, en el caso que fuera urbana, continuando en la sección de tierras.

Al proponer el procedimiento de la jurisdicción voluntaria como una solución más viable, el proyecto de trámite quedaría de la siguiente manera:

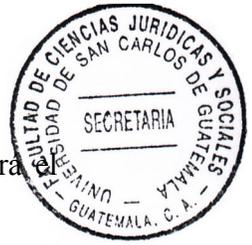
## **6.2. Acta notarial de requerimiento.**

El procedimiento notarial inicia mediante el acta de requerimiento; la cual debe cumplir con los requisitos que establece el Artículo 61 del Código de notariado, en su parte conducente: “El notario hará constar en el acta notarial: el lugar, fecha y hora de la diligencia, el nombre de la persona que la ha requerido, los nombres de las personas que además intervengan en el acto, la relación circunstanciada de la diligencia, y el valor y número de orden de papel sellado en que sean extendidas las hojas anteriores a la última...”

Es de hacer mención que de acuerdo al Decreto número 37-92 del Congreso de la República, Ley y reglamento de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos, regula en el Artículo 33 inciso 10, ya no se utiliza papel sellado, sino debe entenderse hoja de papel bond tamaño carta u oficio, en cualquier actuación, con un uso máximo de veinticinco o cincuenta renglones en cada lado, según se utilice uno o ambos lados de la hoja, con un margen izquierdo mínimo de cuarenta milímetros.

---

<sup>40</sup> Ossorio, **Ob. Cit**; pág. 302.



Además en el Artículo 45 de la ley en mención, indica claramente que se utilizará papel bond en sustitución del papel sellado.

En el acta se hará constar el requerimiento del interesado (s), para que se de inicio al trámite y bajo “juramento”, proporcione la siguiente información:

Nombres y datos de identificación del o los requirentes. En este aspecto se debe acompañar una fotocopia simple legalizada de la cédula de vecindad del o los requirentes, para documentar de una mejor forma el trámite.

Dirección del inmueble, cuyo exceso de área se solicita, con indicación de sus números registrales.

Relación del área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, y la afirmación de que la superficie es mayor a la inscrita,

Nombre y dirección del ingeniero civil, ingeniero agrónomo o arquitecto, profesionales debidamente colegiados, propuestos como expertos medidores. En este aspecto se podría relevar de esta obligación aquellos casos en los cuales los excesos sean menores de siete mil metros cuadrados, haciendo referencia a lo que establece el Artículo 1131 del Código Civil, en el cual se hace lo mismo para las titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas, que no excedan del área indicada.

Certificación extendida por el Registro General de la Propiedad Inmueble que corresponda, en la que conste la primera y la última inscripciones de dominio del inmueble,



cuya legalización de exceso se pretenda.

Nombres y direcciones de los vecinos propietarios de los bienes inmuebles colindantes a que es objeto de legalización de exceso.

Como requisito esencial para el acta notarial de requerimiento consiste en que, la declaración del interesado debe hacerse bajo juramento. Esto implica que, en cumplimiento de la ley, el notario deberá advertirle previamente a su declaración lo relativo al delito de perjurio, lo cual se hará constar en el acta. Al acta notarial de requerimiento, como a toda acta notarial, debe adherírsele un timbre notarial del valor de diez quetzales (Q.10.00), y también un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos (Q.0.50) por cada hoja.

### **6.3. Primera resolución.**

A continuación se deberá dictar la primera resolución de trámite, en la cual se dan por iniciadas las diligencias y por recibida la prueba documental y la información aportada por el interesado. Además se debe mandar a recabar la declaración testimonial de dos testigos que tengan propiedades vecinas con el exceso del terreno; asimismo, solicitar informe y avalúo a la municipalidad jurisdiccional, donde esté ubicado el inmueble, en el cual se debe hacer énfasis que el exceso que se pretende legalizar no afecta el ordenamiento del territorio municipal.

Se debe también ordenar medir el bien inmueble rústico y urbano, para lo cual se nombre al medidor propuesto; así como la emisión del edicto respectivo.



A la primera resolución se le deben adherir dos timbres notariales del valor de un quetzal (Q.1.00).

Es conveniente recordar que uno de los principios fundamentales que establece el Artículo 2 de la Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República, se refiere a que las actuaciones deben constar en acta notarial y las resoluciones son de redacción discrecional, pero debiendo contener la dirección de la oficina del profesional, la fecha y el lugar, la disposición que se dicte y la firma del notario. Propongo que en esta resolución debe llevar nombre del notario, el sello del mismo y cita de leyes correspondientes.

#### **6.4. Notificación.**

De la resolución dictada deberá hacerse notificación. Esta se hará tanto al interesado o interesados como al ingeniero civil, arquitecto o ingeniero agrónomo, nombrado para el cargo de medidor. Además debe notificársele a los colindantes, a la municipalidad jurisdiccional y a la Procuraduría General de la Nación. En el caso del ingeniero civil u otro afín, deberá discernírsele el cargo, lo cual debe hacerse en acta notarial, a la cual se le debe adherir un timbre notarial de diez quetzales (Q10.00) y un timbre fiscal por valor de cincuenta centavos por hoja (Q.0.50). El medidor presentará un informe, al cual adjuntará el plano correspondiente, dentro de los quince días posteriores a su nombramiento.

La municipalidad jurisdiccional al notificársele, se le está solicitando también, mediante oficio, que rinda su informe y avalúo respectivo, para lo cual se le otorga el perentorio término de quince días hábiles. En la mayoría de municipalidades del país el informe lo



rendirían en base a una inspección ocular que realizaría la persona o personas idóneas nombradas por el departamento administrativo que exista en cada municipalidad, en algunos casos por el departamento de catastro municipal y en otros por el síndico que tenga conocimientos en la materia o bien se puede auxiliar de un profesional, y así darle certeza al informe que a mi criterio debe ser técnico.

También se tiene que notificar a los vecinos colindantes, para que hagan valer sus derechos en el plazo improrrogable de ocho días; para lo cual el notario lo debe hacer personalmente, sobre lo cual dejará constancia escrita, que consistirían en las cédulas de notificación, que deberán obrar en el expediente. Ahora bien, si fuera imposible realizar la notificación personalmente, el notario deberá razonar el expediente y elaborar un edicto para darles a conocer sobre el requerimiento del interesado. Para ello propongo que se publique una sola vez en el diario oficial y una vez transcurrido ocho días, sin que se presente oposición, continuará el trámite. Lo que se pretende es que esta alternativa de notificación represente agilidad y no dilación, que es uno de los principales contratiempos que tiene el actual trámite.

La importancia que tiene notificar a los vecinos, o bien, darles a conocer la legalización de excesos de área, consiste en que proporciona la oportunidad a los terceros en que no se afecten sus intereses.

Seguidamente, al no haber oposición por parte de los vecinos de los colindantes, procede dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación, que surte los efectos de notificación, para lo cual se debe remitir el expediente con todos los medios de prueba necesarios para



que esta institución como representante de los intereses del Estado pueda emitir opinión acertada acerca de la solicitud que se plantea y se le otorgaría un plazo perentorio de tres días.

#### **6.5. Publicación de edictos.**

Tal como lo ordena la primera resolución de trámite, se deben publicar edictos: uno en el diario oficial, y en otro de mayor circulación, una sola vez, en el término de quince días.

El edicto debe contener: nombre y dirección del notario, lugar y fecha, nombre del solicitante, el objeto de la solicitud, descripción del exceso de área que se pretende legalizar, así como la descripción de la finca que afecta, firma y sello del notario.

El profesional al redactar el edicto debe ser conciso, ya que de lo contrario, según el arancel del Diario de Centro América (diario oficial), resultaría demasiado oneroso para el o los requirentes.

**6.6. Recepción de medios de prueba.** En esta fase se debe diligenciar toda la prueba ofrecida en el acta de solicitud inicial por parte del requirente, así como la que se manda a recabar en la resolución de trámite, ordenada por el notario.

En el caso de recepción de declaración testimonial, las mismas deben constar en acta notarial, una para cada testigo, a los cuales se les preguntará “bajo juramento”, sobre sus datos personales de identificación, si son propietarios de bienes inmuebles, donde se ubican dichos inmuebles, si el exceso que pretende legalizar el requirente no afecta sus



intereses, tiempo en que el solicitante es propietario del inmueble juntamente con el excedente y que el testigo exprese la razón de su declaración.

A esta clase de actas notariales también se les debe adherir un timbre notarial de diez quetzales (Q.10.00) y un timbre fiscal de cincuenta centavos por cada hoja (Q.0.50), las cuales serán firmadas por los testigos y el notario autorizante.

El informe del medidor propuesto, el cual lo debe rendir dentro del plazo perentorio de quince días, debe constar en hojas de papel bond; firmadas y selladas por el profesional, al cual le debe adjuntar el plano respectivo, el cual debe llevar los timbres de ley. Sería conveniente que este informe se presentara con firma legalizada por notario, para evitar su ratificación ante el mismo, cumpliendo así con el principio de celeridad.

En el caso de la entrega del informe de la municipalidad jurisdiccional, es cuestionable por muchas razones. En la mayoría de municipalidades, no cumplirían con este plazo, por la excesiva burocracia que existe en esta clase de órganos administrativos, sería entonces conveniente crear un mecanismo de presión para que se cumpliera con el plazo antes indicado. Aún cuando en el cuarto principio fundamental que se refiere a la colaboración de las autoridades, plasmado en el Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, le da la oportunidad al notario para que solicite hasta por tres veces ante la autoridad administrativa correspondiente, y si esta no colaborare se hará acreedora a los apremios de ley, que según la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República son: el



apercibimiento, multa o conducción personal; que se aplicarán según la gravedad de la infracción.

En la realidad, esto no se cumple, por cuanto que el apercibimiento no es una sanción en sí mismo, la conducción personal sería difícil aplicarla, pues en todo caso si un subalterno no cumpliera con su cometido se le tendría que sancionar internamente por el órgano administrativo y si fuera un superior (alcalde), el mismo goza de antejuicio, aunque en una municipalidad el superior jerárquico es el concejo municipal. Lo que sí aplicaría es la multa, que a mi criterio debiera ser alta, para que de alguna manera se cumpliera con el plazo en mención.

Juntamente con el informe rendido por la municipalidad respectiva, ésta debe acompañar el avalúo correspondiente del exceso que se pretende legalizar. La mayoría de las cabeceras departamentales del país y otros municipios importantes, cuentan con los técnicos que se encargan de realizar este estudio a las propiedades y darles un valor según circunstancias del lugar; el objetivo primordial de este avalúo es imponer ese valor, al bien inmueble para que la municipalidad jurisdiccional pueda hacer efectivo el cobro del impuesto único sobre inmuebles, Decreto Ley 15-98 del Congreso de la República; obteniendo así más fondos para el municipio.

Seguidamente se deben recoger en el diario oficial y en otro de mayor circulación, a elección del requirente, las publicaciones que se mandaron a realizar, debiéndose acompañar al expediente respectivo; es necesario que al recibirse todos los medios de prueba, el notario los incorpore mediante una resolución, individualizando a cada uno de



ellos. También esta resolución se considera de trámite, a la cual se le adhieren dos timbres notariales por el valor de un quetzal cada uno.

Después de la emisión de la resolución que incorpora todos los medios de prueba necesarios, es el momento de remitir todo el expediente, mediante oficio, a la Procuraduría General de la Nación, para que emita opinión. Considero que es el momento porque el requirente a contribuido con el notario a recabar todos las pruebas que deben ser analizadas por esta institución y no exista ningún inconveniente en la resolución normal del procedimiento.

Con esta remisión del expediente a la Procuraduría General de la Nación, se está cumpliendo con el quinto principio de la jurisdicción voluntaria en sede notarial, como lo es la audiencia a la indicada institución, la cual la debe evacuar en el término de tres días. Considero que se le debe dar intervención al representante del gobierno, porque se pretende legalizar un exceso de área, que por regla general le pertenece al Estado.

Si la opinión de la Procuraduría General de la Nación fuera adversa, indica el Artículo 5 del Decreto 54-77 del Congreso de la República; el notario previa notificación a los interesados, deberá enviar el expediente al tribunal competente para su resolución. Quiere decir que esta opinión es vinculante para el notario, por lo tanto no puede resolver en definitiva el asunto planteado, tendría que hacerlo un juez de primera instancia jurisdiccional, revirtiéndose el trámite contencioso.



No obstante lo anterior, el profesional tendrá derecho al cobro proporcional de honorarios pactado con el requirente.

#### **6.7. Resolución o auto final.**

Si no hubiere oposición durante el procedimiento, y hubiere opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, en la que apruebe el trámite; entonces el notario procede a redactar la resolución o auto final, debiendo contener en lo posible los requisitos mínimos que contempla la ley: la dirección de la oficina del notario, la fecha y el lugar, la disposición que se dicte y la firma del notario. Además, como indiqué anteriormente, debería indicarse el nombre y el sello del profesional, la cita de leyes correspondientes y cumpliendo con lo que establece el Artículo 141 de la Ley del Organismo Judicial, los autos deberán razonarse debidamente.

En este auto el notario debe hacer mención de las consideraciones legales y los medios de prueba aportados por el interesado, para declarar con lugar o sin lugar la legalización del exceso de área de bienes inmuebles urbano y rústico, debiéndose notificar la misma al promoviente.

#### **6.8. Remisión de la certificación al Registro General de la Propiedad Inmueble.**

Por último se entregará certificación del auto o resolución final con duplicado al Registro General de la Propiedad Inmueble, que corresponda, la cual contendrá además: el informe del medidor, la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación y el plano de registro respectivo, considero que al notario se le debería dar un plazo prudencial de ocho días para remitirlo. Con base en la certificación del auto o resolución final, el Registro



General de la Propiedad Inmueble operará la legalización de exceso de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos, en un plazo de ocho días hábiles, según el Artículo 1127 del Código Civil, Decreto 106.

A la certificación del auto o resolución final, deberá adherírsele un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos (Q.0.50) para la razón del registro.

#### **6.9. Remisión del expediente al Archivo General de Protocolos.**

Una vez concluido el trámite, el notario deberá enviar el expediente fenecido al Archivo General de Protocolos, institución que dispondrá la forma en que se archive. No existe tiempo determinado para que el notario haga entrega de los expedientes, tampoco sanción alguna por no hacerlo. Esto hace que muchos de los notarios incumplan esta obligación y conserven los expedientes en su sede notarial.

Para suplir esta deficiencia de la ley, propongo que se otorgue un plazo prudencial de quince días hábiles para que lo remita al indicado archivo y la sanción podría ser una multa considerable impuesta por el juez de primera instancia civil de la sede notarial, en concordancia con lo que establece el Artículo 178 de la Ley del Organismo Judicial.



## CAPÍTULO VII.

### **7.- Análisis jurídico, económico y social de la jurisdicción voluntaria, en sede notarial, como alternativa para la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad.**

La historia de Guatemala ha sido muy compleja pero interesante; y uno de los principales aspectos que ha sido objeto de críticas, discordia y que talvez a significado el mayor problema económico social ha sido la situación agraria, y que en la actualidad aún lo es.

Muchas han sido las leyes que se han promulgado para tratar de solucionar este problema; entre las que se pueden citar. Las Constituciones Políticas de la República de Guatemala, además del Decreto 900, que únicamente fungió por dos años (1952 a 1954), Ley de reforma agraria, los Códigos Civiles de 1877, 1926, 1933 y 1963 y otras leyes. En la mayoría de los casos, el objeto de estas leyes ha sido defender el derecho de propiedad de los particulares, tal como lo reza el Artículo 39 de la actual Constitución Política de la República de Guatemala, que literalmente expresa: “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 todos los guatemaltecos”.

Seguidamente la Constitución establece en el Artículo 40, un límite a este derecho, el cual consiste en la expropiación, la cual ocurre por razones de utilidad colectiva, beneficio



social o interés público debidamente comprobadas, para lo cual se deben seguir procedimientos de ley, previa indemnización.

Es indudable que el legislador tiene como objetivo definido que el derecho de propiedad es importante, útil y necesario para la persona. Para sostener aún más este derecho, se establece que el Estado deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes; considero que sobre esta base hago la propuesta de la creación de una solución alternativa, a través de la jurisdicción voluntaria, para cumplir con este mandato constitucional, para que aquella persona o personas que tengan la limitación al derecho de propiedad, consistente en legalizar un exceso de área física que no aparece en el Registro General de la propiedad, puedan sin más restricciones obsoletas, gozar plenamente de tal derecho.

Actualmente, el trámite de la denuncia de excesos de área de bienes inmuebles se está realizando ante la sección de tierras, del Ministerio de Gobernación; si la finca fuera rústica, y urbana, ante las Gobernaciones Departamentales. La indicada dependencia, sección de tierras, se encarga desde 1886, de atender este asunto, siendo un procedimiento puramente administrativo, regulado en la Ley de transformación agraria, Decreto 1551; y complementado con el Decreto número 1786 del Presidente de la República, (Ley reglamentaria para trabajos de agrimensura); sin embargo a pesar del tiempo transcurrido, estos decretos siguen vigentes, sin merecerlos, porque no se adecuan a los cambios que ha sufrido el país, tanto políticos, sociales, económicos, agrarios, etc., por lo cual considero proponer una actualización de las diferentes leyes para que los



procedimientos sean ágiles, que representen seguridad jurídica y menos costos para interesados.

Con la vigencia del Decreto 41-2005, Ley del registro de información catastral (RIC), se quiere corregir de cierta forma la inmensa problemática agraria que existe y establecer las bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, a través del establecimiento y actualización del catastro nacional, lo que indudablemente le significaría al Estado un gasto elevado, pero necesario.

En esta ley, se establece una tipología de predios catastrados irregulares (Artículo 38), considerándose entre otros casos, a aquellos que tengan diferencias entre el área inscrita en el Registro General de la Propiedad y el área establecida físicamente, a excepción de los siguientes casos, por ejemplo: si el área inscrita de un predio es menor o igual a mil metros cuadrados y el área catastral se excede hasta en un veinte por ciento; si el área inscrita está entre más de mil metros cuadrados hasta novecientos mil metros cuadrados y el área catastral excede en un diez por ciento; cuando el área resultante del levantamiento catastral sea menor que el área registralmente inscrita, entonces se considerará un defecto. Una vez estando firme dicha declaración se hará la anotación respectiva en el registro respectivo, pero automáticamente quedará regularizada de conformidad con el área real consignada por el registro de información catastral.

De lo anterior, se deduce que la indicada ley, regula “excesos físicos tolerantes” en los porcentajes ya establecidos anteriormente, que no podría llamárseles predios catastrados irregulares, tal aseveración se afirma en el Artículo 67 de la Ley del registro de información



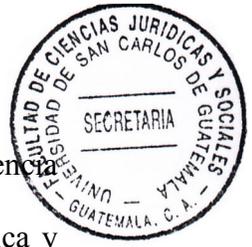
catastral, que indica lo siguiente: “La parte de terreno comprendida dentro de los linderos de un predio o finca de propiedad privada, que excede a la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad más allá de los porcentajes de tolerancia establecidos en los numerales romanos I y II literal b) del Artículo 38 de esta ley, será considerada como exceso para efectos de la misma.

Con las certificaciones de predio catastrado irregular, de los planos del predio correspondiente a la finca y el plano de ubicación del exceso, el propietario deberá regularizar la situación de conformidad con la ley”.

El citado Artículo hace una clasificación de qué excesos no son considerados dentro de la tipología de predios catastrados irregulares y los predios que tengan un exceso de área superior a la tolerancia, deben legalizar la situación de los mismos, de conformidad con la ley; no indica qué ley.

Deduzco de conformidad con la ley, que se trata de la Ley de transformación agraria, Decreto 1551; volviendo nuevamente al trámite de conocimiento en este estudio, que como ya se dijo, es demasiado burocrático, oneroso, tardío y en la mayoría de los casos injusto.

El mismo legislador está afirmando que en Guatemala existe un problema enorme en cuanto a la regularización y tenencia de la tierra, al establecer que hay diferencias entre el área inscrita en el Registro General de la Propiedad y el área establecida físicamente en los predios privados.



El problema se agrava, si al obtener una estadística a nivel nacional de esta deficiencia técnica administrativa e histórica; se tiene que encontrar una solución política, jurídica y justa que el Estado asumió con el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, donde se establece el compromiso por parte del gobierno de Guatemala, de promover cambios legislativos que permitan el establecimiento de un sistema de registro y catastro descentralizado, multiusuario, eficiente, financieramente sostenible y de actualización fácil y obligatoria.

Realmente los problemas agrarios en Guatemala, son numerosos; los legisladores tienen en sus manos en un alto porcentaje la solución, el problema es que no tienen la visión de país, la suficiente madurez y voluntad política, ni los conocimientos suficientes para poder enfrentar estas situaciones, sino más bien velan por sus intereses particulares; incumpliendo con uno de los derechos constitucionales otorgados a los particulares, como lo es el derecho a la propiedad privada.

Jurídicamente pueden existir muchas formas de resolver en forma pronta, segura y económica, esta clase de procedimientos; tal es el caso de la jurisdicción voluntaria como alternativa para la legalización de excesos de áreas urbanas y rústicas de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad; el problema radica muchas veces en el trasfondo que esconden las leyes emitidas por el Estado, cuando sus objetivos se desvirtúan de las necesidades de la población, como por ejemplo con la implementación de la Ley del registro de información catastral, que según los legisladores buscan la solución de la problemática agraria y el establecimiento de bases sólidas para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, cuando en realidad, a criterio personal, se pretende, entre otras cosas,



una mejor recaudación del impuesto único sobre inmuebles; que no ha sido equitativo cuanto a su aplicación, por cuanto existen muchas propiedades de funcionarios y empleados de alto rango que tienen declaradas las mismas por un ridículo e insignificante valor, con el único objeto de tributar ante el Estado, en una desproporción desmedida, resultando pérdidas millonarias para el mismo, por la no contribución correcta del indicado impuesto; lo que redundaría en la violación al principio de igualdad plasmado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Esta es la verdadera injusticia social por la que atraviesa el país, la desigualdad sin límites que ha existido siempre y que seguirá existiendo mientras no se cumpla a cabalidad con el mandato que establece el Artículo 243 de la Constitución Política de la República de Guatemala, “...el sistema tributario debe ser justo y equitativo, para lo cual las leyes tributarias serán estructuradas conforme al principio de capacidad de pago...”, tal como lo regula el considerando segundo de la Ley del impuesto único sobre inmuebles, Decreto 15-98 del Congreso de la República.

Atendiendo a las consideraciones apuntadas anteriormente, se hace imprescindible proponer alternativas que contribuyan a velar estrictamente por el uso y disfrute de la propiedad privada. En un país maltratado por tanta iniquidad social, los procedimientos de cualquier índole deben ser claros, sencillos y económicos; porque resulta contradictorio que aquellas personas que han trabajado fuertemente para llegar a obtener una propiedad de uso particular con todos los requisitos que manda la ley, ahora deban pagar más por legalizar un exceso de área (que legalmente les pertenece), por errores de medición y de registro en la primera inscripción de dominio, además que el actual trámite de denuncia de excesos ante



la sección de tierras del Ministerio de Gobernación (finca rústica) o ante la Gobernación Departamentales (finca urbana), no se ajusta a la conveniencia nacional, porque según visita y entrevista realizada a dicha institución, al secretario y encargado de la misma; muchas veces no les conviene a los interesados realizar el procedimiento indicado, porque saldría más oneroso pagar el trámite para legalizar el exceso de la finca, que lo que realmente vale el mismo, además del tiempo de su tramitación, que es en promedio tres años y el costo varía según circunstancias de extensión territorial, ubicación, topografía, plusvalía, etc.

En cambio con la jurisdicción notarial en sede notarial, la situación sería otra, en cuanto al procedimiento, más ágil, la seguridad jurídica que el notario le da a través de la fe pública de que esta investido, la economía tanto procesal como material o dineraria, aún cuando el notario no tiene establecido arancel para esta clase de asuntos, sería prudente equipararlo al arancel del abogado, contenido en el Decreto número 111-96 del Congreso de la República, que establece una tarifa para aquellos asuntos de jurisdicción voluntaria, aún cuando el profesional y las personas que soliciten sus servicios profesionales son libres para contratar sobre honorarios y condiciones de pago; esto se haría para evitar también el abuso desmedido en el cobro de honorarios por algunos notarios inconscientes de la realidad que se vive.

La jurisdicción notarial para esta clase de procedimientos, se considera más personalizada, a diferencia de una dependencia del gobierno que es más burocrática, plasmada de muchos formalismos innecesarios, además que le da la oportunidad al notario de tramitar otro procedimiento en donde no existe contienda de ninguna especie, lo que



hace más ágil el procedimiento y el beneficio de tener otra fuente de ingresos a tan noble profesión, que a mi criterio conlleva implícita la mística de servir honradamente a la población.

Es necesario recordar, que a través del tiempo, la sociedad de la república de Guatemala ha estado dividida por aspectos agrarios, tal como se recuerda el Decreto 900, que entre otras características destacaba que era una reforma agraria integral de tipo capitalista, que reconocía la existencia de la propiedad privada, pero la garantizaba en función social, la tierra se repartía de preferencia, en usufructo vitalicio, para evitar que las parcelas otorgadas volvieran de nuevo a la propiedad latifundista.

En otras palabras, existían y existen todavía, un fuerte grupo de personas “privilegiadas” que ostentan el poder en Guatemala, tanto económico como social; y es debido a que en nuestro país no se respeta la soberanía; han habido gobiernos y dictaduras que comprometen los intereses nacionales a intereses de los poderosos nacionales y extranjeros, lo que conlleva la toma de decisiones políticas erradas y la creación de leyes que no se ajustan a la realidad nacional.

Como guatemaltecos debemos aportar al país soluciones prácticas y posibles, para sustentar el régimen de legalidad en la república, plasmado en la Carta Magna y otros que aunque no figuren en ella, son inherentes a la persona humana.

Varias consideraciones de la creación del Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, fue el



recargo de trabajo que sufrían los tribunales del país en la tramitación de estos asuntos, necesidad de ampliar su campo de aplicación, porque los resultados obtenidos han sido beneficiosos.

En la actualidad, también es necesario y útil ampliar la función del notario para facilitar los actos de la vida civil de las personas en donde no existe contienda, ello hace oportuno proponer la inclusión de la legalización de excesos de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad, a través de la jurisdicción voluntaria en sede notarial. No hago mención de incluirla en la vía judicial, porque ese fue uno de los argumentos para ampliar la función del notario: "...recargo en el volumen de trabajo que soportan los tribunales", y que en hoy en día siguen saturados.

Toda ley se sustenta en sus principios y el Decreto 54-77 del Congreso de la República no es la excepción, es indispensable hacer mención que sobre la base de estos descansa el verdadero sentido de la ley, tal como lo expresan varios autores estudiosos del tema, dándoles énfasis a los principios generales propios del derecho notarial como lo son el de forma, intermediación, rogación, consentimiento, seguridad jurídica, autenticación, fe pública y publicidad, tratados en el respectivo capítulo. Además una característica importante de esta ley es que señala taxativamente cuáles son sus principios fundamentales, que a mi criterio son indiscutiblemente los pioneros para que la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos, se pueda tramitar en jurisdicción voluntaria en sede notarial; a excepción del principio de ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite, en donde los interesados tienen opción de acogerse al trámite notarial o al judicial y que en cualquier momento la tramitación notarial puede convertirse en judicial o viceversa.



No considero que el trámite sea conveniente tramitarlo en la vía judicial, por la misma razón expuesta anteriormente, el recargo de trabajo en los órganos jurisdiccionales, siendo una de las principales consideraciones para la creación del Decreto 54-77 del Congreso de la República, además opino que en un órgano jurisdiccional solamente se deberían resolver asuntos en donde exista contienda, litis o contención; para no desvirtuar la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria : la ausencia de contienda.

Tampoco se aplicaría la disposición de que en cualquier momento la tramitación notarial puede convertirse en judicial o viceversa. Se estableció que no es conveniente tramitar el procedimiento en la vía judicial, como tampoco considero conveniente que se cambie en el transcurso del trámite la vía notarial, por la vía judicial; porque la propuesta que hago es exclusivamente para que el notario pueda llevar el trámite en la sede del mismo, por las razones expuestas anteriormente; el único caso en que podría convertirse en judicial sería si en el lapso del mismo hubiera oposición, para lo cual el notario se abstendrá de seguir conociendo y remitirá lo actuado al tribunal correspondiente, así lo establece el Artículo 1 del Decreto 54-77 del Congreso de la República.

Un aspecto importante en la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos, consiste en que para modificar la primera inscripción de dominio de una finca que aparece en el Registro General de la Propiedad, será la del título de propiedad o de posesión y que dicha inscripción sólo podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los casos que expresamente autorice la ley. El Artículo 1130 del Código Civil, Decreto número 106, del jefe de gobierno, da la posibilidad de modificar, ampliar o enmendar la primera inscripción de dominio, que en el caso que nos interesa, existe un área físicamente superior



a la inscrita en el Registro General de la Propiedad, por lo que lógicamente se tiene que enmendar la inscripción que le dio origen a la finca; por lo que la misma ley sustantiva civil otorga la posibilidad de modificar dicha inscripción por un procedimiento que expresamente lo autorice la ley, en este caso, ya existe un procedimiento contenido en el Decreto 1551, Ley de transformación agraria, que se tramita ante la sección de tierras, dependiente del Ministerio de Gobernación, el cual como indiqué debería de sustituirse por el de jurisdicción voluntaria en sede notarial, para lo cual debe reformarse el vigente Decreto 54-77 del Congreso de la República, Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, para ampliar la función del notario, incluyendo la legalización de área de excesos de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad.

Quiero enfatizar que el actual trámite de la legalización de excesos, y la ley que lo contiene, no están acorde a la realidad nacional por los aspectos antes considerados, además que con la aprobación del Decreto 24-99 del Congreso de la República, Ley y reglamento del fondo de tierras (Fontierras); todas las atribuciones otorgadas al Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA), fueron trasladadas al Fondo de Tierras, según Artículos del 52 al 56 del indicado decreto.

Con la supresión del instituto se actualizó parcialmente la ley que lo contenía (Decreto 1551), pero se debió haber actualizado el resto de la misma, básicamente el trámite de denuncia de excesos (legalización) de áreas de bienes inmuebles, con el único objetivo de beneficiar a los habitantes del territorio guatemalteco, para que usen y disfruten sin más limitaciones que las establecidas en la ley, del derecho de propiedad privada.



Como estudiante de las ciencias sociales, es mi obligación velar porque en Guatemala se cumplan con los principios generales del derecho, plasmados en la Constitución Política de la República de Guatemala, que consisten en la legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz,



## CONCLUSIONES

- 1.- La denuncia de excesos (legalización) de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos, que se tramita ante la sección de tierras del Ministerio de Gobernación, es un procedimiento administrativo demasiado burocrático, tardío y costoso, tanto para los interesados como para el Estado, por lo que no se cumple con el fin supremo, que es la realización del bien común.
- 2.- La sección de tierras, adscrita al Ministerio de Gobernación, es una institución desconocida para los guatemaltecos, que no desempeña sus funciones administrativas adecuadamente, debido a factores económicos, políticos y de organización; no tiene poder de coercibilidad y una ley que la respalde modernamente.
- 3.- El Decreto 1551, Ley de transformación agraria, es una ley obsoleta que no responde en la actualidad a los intereses nacionales ni particulares, ya que existen cambios modernos en materia de reforma agraria que han facilitado el surgimiento de otras normativas como la Ley del fondo de tierras, que sustituyó al Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA).
- 4.- La jurisdicción voluntaria en sede notarial, es una alternativa para la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad, porque constituye un procedimiento ágil, moderno, con certeza jurídica y económica para la población, que es perturbada en el disfrute pleno del derecho de propiedad.



5.- La ampliación de la función notarial del profesional del derecho, es necesaria porque produce resultados beneficiosos, como lo es el ahorro económico que representa para los interesados y para la administración pública, así como la agilización y seguridad jurídica que el notario le proporciona por la fe pública que le otorga el Estado.



## RECOMENDACIONES

- 1.- Derogar totalmente el Decreto 1551, Ley de transformación agraria, por medio del Congreso de la República, porque no cumple en la actualidad con los fines propuestos, debido a los cambios modernos que han sufrido las legislaciones en materia política, económica, administrativa y agraria.
  
- 2.- Sustituir el actual procedimiento administrativo ante la sección de tierras, adscrita al Ministerio de Gobernación, en materia de denuncia de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos, por el procedimiento en la vía de jurisdicción voluntaria en sede notarial.
  
- 3.- Establecer a través del Ministerio de Gobernación, procedimientos desprovistos de excesiva burocracia estatal, porque se violentan los principios administrativos de celeridad, sencillez y eficacia del trámite, que produce el desmedido costo tanto para los interesados como para el Estado.
  
- 4.- Es necesario que el Congreso de la República de Guatemala, amplíe la función del notario, a través de una reforma legislativa, incluyendo en el Decreto 54-77, Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria; la legalización de excesos de área de bienes inmuebles urbanos y rústicos en el Registro General de la Propiedad.
  
- 5.- El Estado debe crear leyes, cuya aplicabilidad sea eficaz para que cumpla con la primacía de la persona humana como sujeto y fin del orden social, estableciendo 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 todos guatemaltecos.

6.- Hacer una revisión exhaustiva de la legislación no positiva por parte del Congreso de la República y reformar aquella que necesite cambios modernos, para el cumplimiento del fin supremo del Estado que es el bien común.



**APÉNDICES**

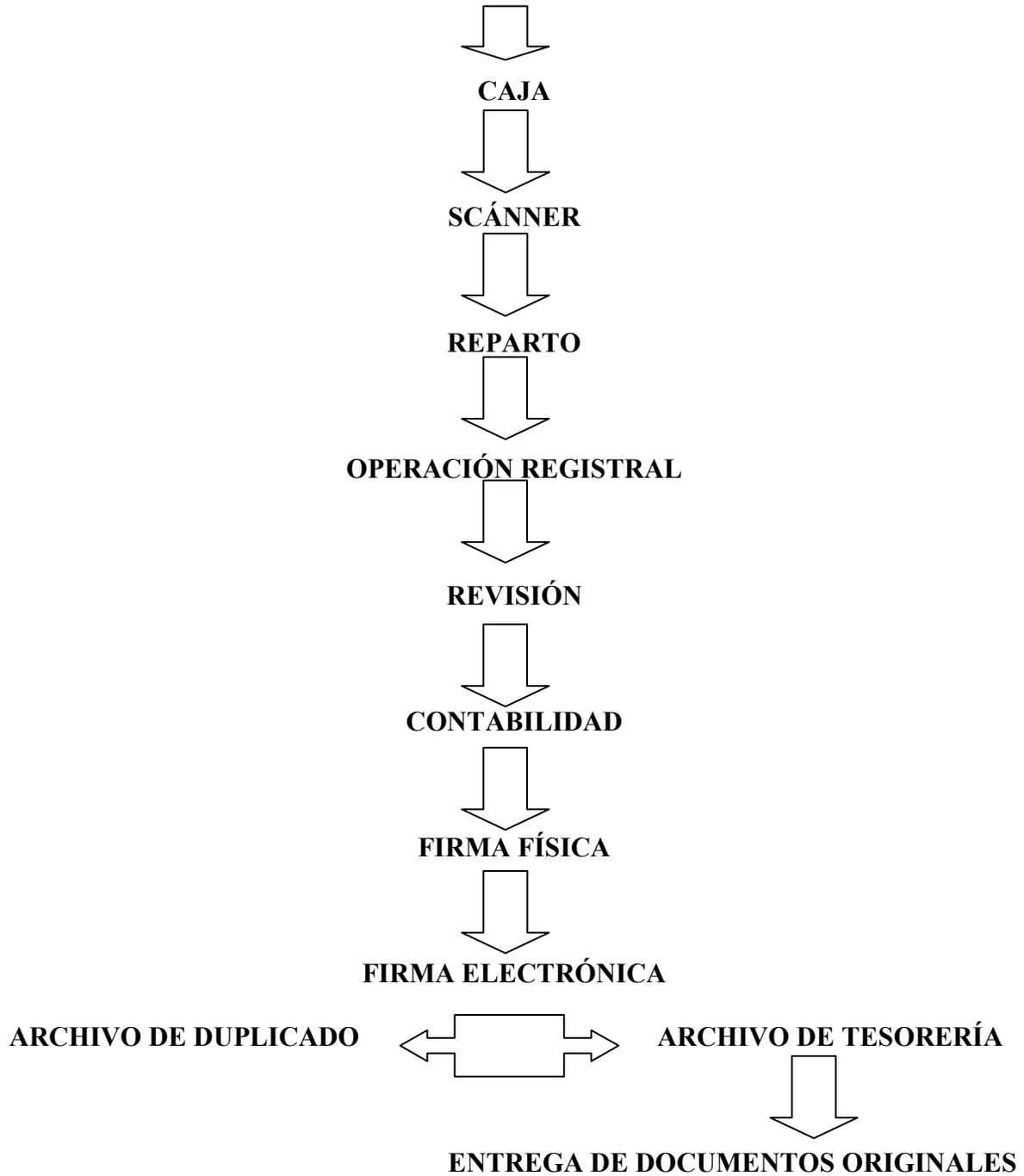




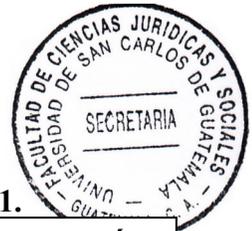
**APÉNDICE A**

**PROCESO REGISTRAL DE DOCUMENTOS**

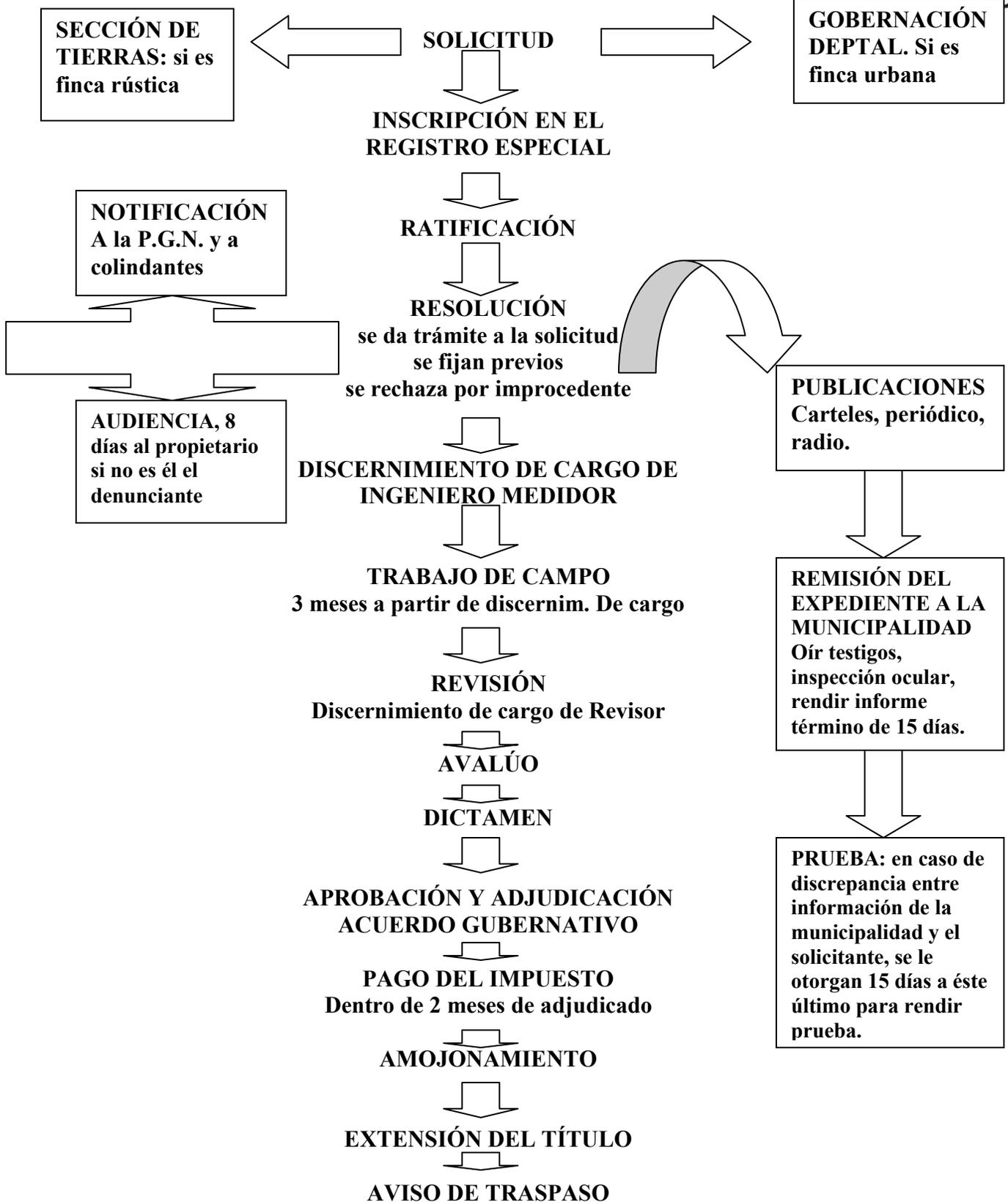
**VISADO DE DOCUMENTOS**







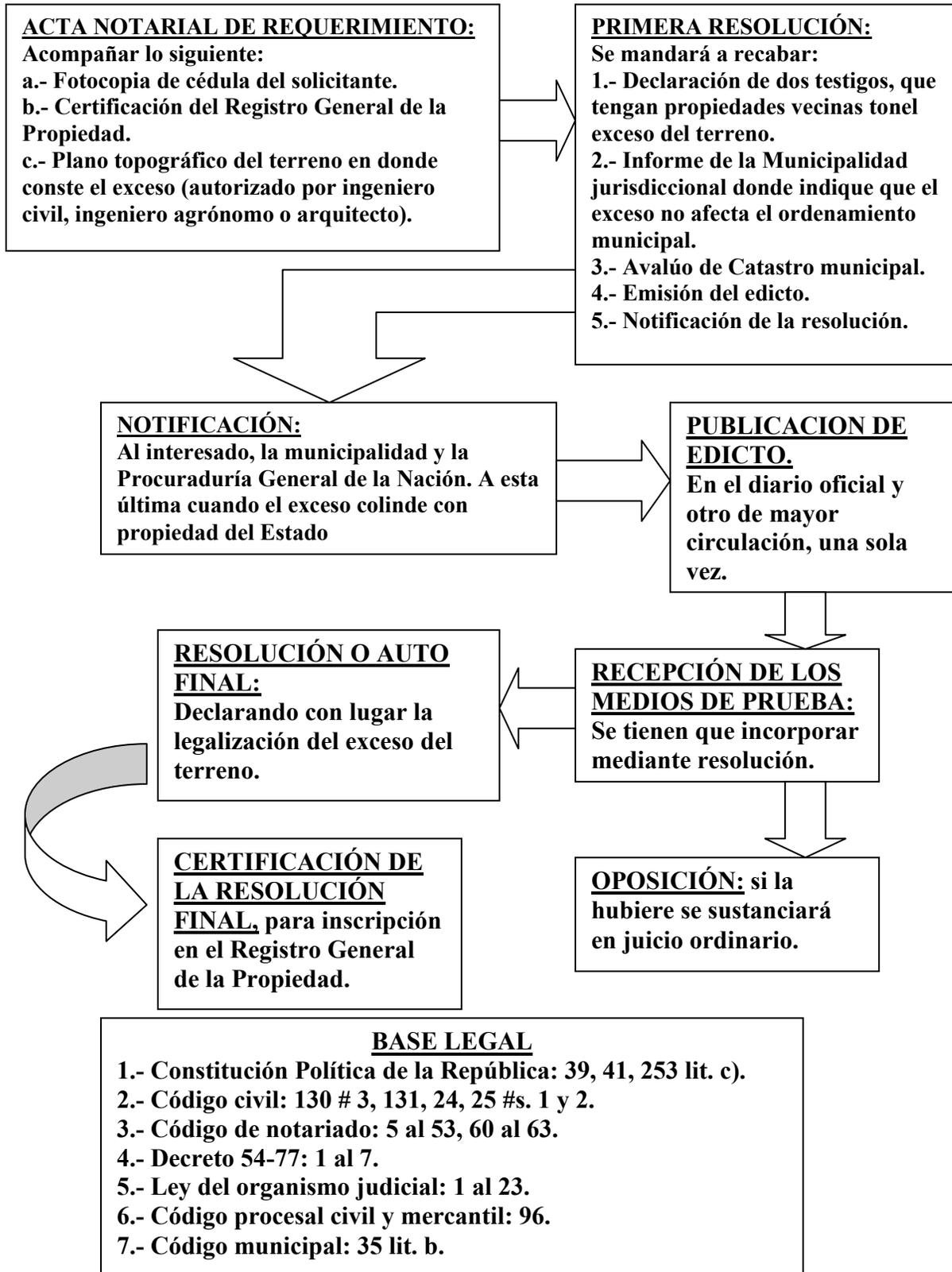
**APÉNDICE B**  
**PROCEDIMIENTO ACTUAL EN MATERIA DE EXCESOS, DECRETO 1551.**







**APÉNDICE C**  
**LEGALIZACIÓN DE EXCESOS A TRAVÉS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA**







## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. 2t., Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed: Unión Tipográfica, 1982.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Proyecto de ley, ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria**. Publicación número 20 del Instituto de Derecho Notarial, 1974.
- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El sentido social de la propiedad en Guatemala**. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1991.
- AJU BATZ, Juan. **Trámite de las diligencias de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro indivisos en la vía notarial**. Universidad de San Carlos de Guatemala, 2001.
- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. 3t., Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Ed. Estudiantil Fénix, 2005.
- BARRIENTOS SUASNAVAR, Luis Alberto. **Análisis de los principios registrales en el registro de la propiedad y su regulación en la legislación guatemalteca**. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1990.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 1t. al 6t. 14ª. ed; Buenos Aires, República de Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. 8ª. ed., Madrid, España: Ed. Reus, 1956-78.
- CASTELLANOS R., Carlos. **Derecho procesal guatemalteco, segundo curso de procedimientos civiles**. Tipografía Nacional, 1936.
- CASTRO TEJADA, Alma Judith. **Reposición de expedientes en las diligencias que se tramitan en jurisdicción voluntaria notarial**. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1998.
- DEVIS ECHANDIA, Fernando. **Nociones generales de derecho procesal civil**. Madrid, España: Ed. Aguiluz, 1996.
- ENGELS, Friedrich. **El origen de la familia, la propiedad privada y el estado**. (s.l.i.) Ed. en Lenguas Extranjeras, 1820-1895.



MERLOS ROBLES, Lilian Regina. **Análisis del procedimiento administrativo de denuncia de excesos en fincas rústicas de propiedad particular.** Universidad de San Carlos de Guatemala, 2004.

MOLL SANTA CRUZ, Eduardo. **La ley de titulación supletoria y su ámbito espacial de validez.** Universidad de San Carlos de Guatemala, 1982.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial.** 3ª. ed., Guatemala: Ed. Llerena S. A., 1996.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, República de Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1981.

PALLARES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil.** México: Ed. Porrúa, S.A., 1981.

PAREDES FERNÁNDEZ, Jorge Arturo. **Modos de obtener la primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, su ampliación, modificación o enmienda y el beneficio del trámite de denuncia de excesos en el registro de la propiedad por notario,** Universidad de San Carlos de Guatemala, 1989.

PUIG PEÑA, Federico. **Manual de derecho civil español.** Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 23ª. ed., México: Ed. Porrúa, 1989-90.

SÁENZ JUÁREZ, Luis Felipe. **Jurisdicción voluntaria en sede notarial, XII encuentro americano de notariado latino.** Guatemala: (s.e.), 1983.

SÁENZ JUÁREZ, Luis Felipe. **Jurisdicción voluntaria, IV jornada notarial iberoamericana.** México: (s.e.), 1988.

URIZAR LÓPEZ, Julio César. **La protección de la posesión y su procedimiento en la legislación guatemalteca.** Universidad de San Carlos de Guatemala, 1988.

### **Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

**Código de Notariado.** Congreso de la República, Decreto 314, 1947.



**Código Procesal Civil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

**Ley del Impuesto único Sobre Inmuebles.** Congreso de la República, Decreto número 15-98, 1998.

**Ley del Organismo Judicial.** Congreso de la República, Decreto número 2-89, 1989.

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

**Ley de Transformación Agraria,** Decreto 1551 del Congreso de la República, 1962.

**Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura.** El Presidente de la República. Decreto número 1786.

**Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.** Congreso de la República, Decreto número 54-77, 1977.

**Ley y Reglamento del Fondo de Tierras.** Congreso de la República, Decreto número 24-99, 1999.

**Ley y Reglamento de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo.** Congreso de la República, Decreto número 37-92, 1992.