

CERTEZA JURIDICA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

Titulación Supletoria y
Reactivación del Tracto Sucesivo

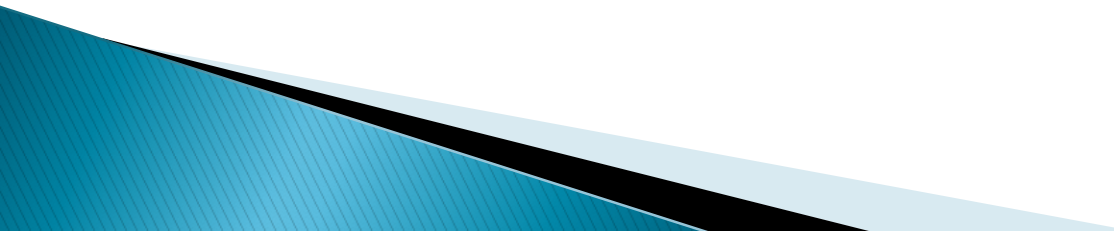
Guatemala, marzo 2010



Antecedentes

- ▶ Estudio “La Certeza Jurídica del Derecho de Propiedad Inmobiliaria en Guatemala” (2005):
 - Características institucionales que promuevan certeza jurídica de la propiedad y fomenten mayor crecimiento económico.
- ▶ Obstáculos encontrados en el estudio:
 - Altos costos: honorarios, tramitología, impuestos, tiempo.
 - Centralización que afecta la accesibilidad.
 - Diversos entes rectores con poca coordinación entre sí.
 - Normas que no incentivan a la formalización.

Resultados

- ▶ Alto porcentaje de poseedores informales
 - No acceso a crédito, falta incentivos a inversión.
 - Incertidumbre respecto al futuro de los bienes.
 - Conflictividad
 - ▶ Mercado informal de tierras regulado por normas informales:
 - Costumbre vrs. procesos regulados
 - ▶ Desconfianza hacia instituciones públicas
- 

Propuesta

- ▶ **FUNDESA / Cámara del Agro (2008):**
 - Reformar la Ley de Titulación Supletoria (Decreto 49-79 y sus reformas)
 - Redactar una norma específica para normar el tracto sucesivo interrumpido.

Hallazgos

- ▶ **Viceministerio de la Vivienda:**
 - Sin derechos definidos las soluciones al déficit habitacional se reducen.
- ▶ **CSJ:**
 - Prioridad: orden en la aplicación de las normas.
 - Apoyo a modificación de procesos.
 - Apoyo a creación de tribunales de tierra especializados.
- ▶ **Secretaría Asuntos Agrarios Presidencia:**
 - Costos y honorarios: dificultan formalización.
 - Usucapión: solución a bienes inscritos.
 - Proyecto de Ley de Regularización de la Propiedad y Tenencia de la tierra.

Hallazgos

- ▶ **Unidad Jurídica RIC:**
 - Ausencia de Política sobre Tenencia de la Tierra
 - Primero identificar problemas y luego diseñar soluciones
 - Ley específica para reactivar el tracto sucesivo
 - RIC: Proyecto de Ley Específica para la Reactivación del Tracto Sucesivo Registral (iniciativa 3723, noviembre 2007)
 - Congreso: Ley Especial de Reanudación del Tracto Sucesivo Registral (iniciativa 3900, septiembre 2008)
- ▶ **Notarios:**
 - Importante eliminar costos de formalización ante Registro Propiedad
 - Analizar impuestos (IVA en inscripción; Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones)

Hallazgos

- ▶ Registro de la Propiedad:
 - Titulación supletoria: aumenta problemas por no existir catastro.
 - Evaluar conveniencia de reformas sin información catastral.
- ▶ ASIES:
 - Estudio y recomendaciones para el programa de Empoderamiento de los Pobres.
- ▶ CIRMA:
 - Derecho consuetudinario aplicable.

Bases de las Propuestas

1. Incentivar la formalización de los derechos de propiedad.
2. Posesión legítima: casos sin controversias ni litigios.
3. Casos fuera del ámbito de entidades gubernamentales específicas.
4. Principio de buena fe y publicidad del trámite.
5. Declaración de derechos de propiedad.
6. Perfeccionamiento de medios de prueba.
7. Traslado del juez y de su equipo al lugar: observación y ratificación *in situ*.
8. Posibilidad de exención del pago de impuestos.
9. Reducción del tiempo para obtener un título de propiedad.
10. Aplicación en áreas no catastradas o sin declarar bajo proceso catastral.

Reformas a la Ley de Titulación Supletoria

Propuesta:

- ▶ Objeto de las reformas: declaración de propietario
- ▶ Requisitos:
 - Ejercicio de derecho de posesión legítimo sobre bien inmueble que carece de inscripción.
 - Requisitos artículos 1 y 3 de Ley de Titulación.
- ▶ Juez competente: depende de dimensiones del bien inmueble (no recarga de trabajo)
 - Juez de lo Civil y Juez de Paz

Proceso

1. Solicitud de reconocimiento e inscripción de posesión legítima.
 - Formulario (páginas electrónicas del OJ, de los Registros, Min. Gob., Municipalidades, o impreso), o memorial
 - Declaración jurada
 - Cumplimiento de requisitos y adjuntar documentos (art. 5)

Formulario

- ▶ Datos generales del solicitante y del inmueble
- ▶ Plano topográfico elaborado conforme a normas técnicas del RIC
- ▶ Certificación de matrícula fiscal
- ▶ Declaración testimonial de dos vecinos colindantes con derecho de propiedad o posesión inscrito:
 - A falta de vecinos con derechos inscritos, debe proponerse además la declaración de algún vecino con derechos inscritos

Proceso

2. Recepción de formulario por juez (no necesidad auxilio de abogado, exento de timbres)
 - Errores: rectificación en el acto o dentro de plazo de 48 horas.
 - No errores o subsanados: aceptación para trámite, abre expediente y fecha primera audiencia
3. Primera audiencia (no necesidad auxilio de abogado) juez mandará:
 - Ratificación de solicitud, declaración testigos y examen de documentos.
 - Edictos: publicidad del proceso (Diario Oficial, Tribunal, Municipalidad, mercado)
 - PGN emita dictamen
 - Municipalidad rinda informe

Proceso

4. Posibilidad de oposición:

- Conciliación y mediación
- Vía ordinaria

5. Concluidas las diligencias el juez:

- Auto declaratorio de la posesión legítima
- Otorga título supletorio y ordena inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.
 - Posibilidad de apelar el auto

6. Un año luego de la inscripción:

- Interesado solicita al Juez que la inscripción de posesión se convierta en inscripción de dominio.
- Edicto en Diario Oficial, otros medios de comunicación o en la forma que mejor considere el juez.
- Auto que declara concluido proceso y ordena inscripción de propiedad

Trámite de la propuesta

- ▶ Presentación de propuesta al Presidente de la República (oct. 2008)
 - Ministro de Agricultura
 - Secretaría de Asuntos Agrarios de la Presidencia –SAA–
- ▶ Discusión con:
 - Representantes del RIC
 - Representantes de la SAA
- ▶ Presentación de resultados al Presidente de la República (2009)

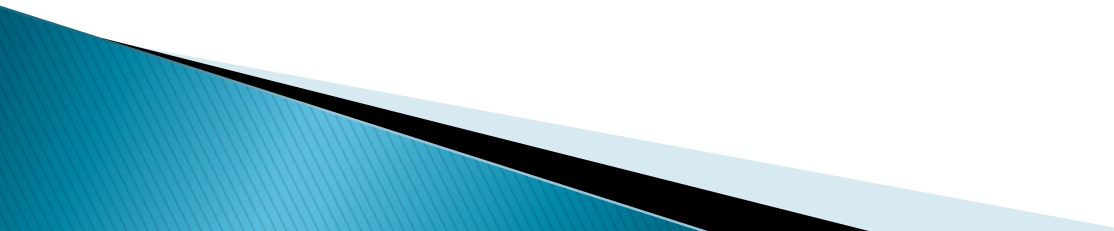
Ley de reactivación de tracto sucesivo interrumpido

Propuesta

- ▶ Objeto: reactivación y obtención de título de propiedad inscribible
 - Requisitos:
 - Bienes inmuebles urbanos o rurales inscritos en el Registro de la Propiedad
 - Actor: posesión legítima
 - Bienes no catastrados o ubicación fuera de zona a catastrar
- ▶ Proceso temporal y voluntario
- ▶ Discutido con el RIC y la SAA

BENEFICIOS

Guatemala: país de propietarios

- ▶ Reconocimiento de derechos de propiedad:
 - Certeza jurídica y orden; personas sujetos de crédito; menos movilidad y menos conflictividad
 - ▶ Fortalecimiento de instituciones
 - ▶ De la expectativa a la realidad
 - ▶ Formalización de la tenencia informal
 - ▶ Menos costos en tiempo y dinero
- 

CERTEZA JURIDICA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

Titulación Supletoria y
Reactivación del Tracto Sucesivo
Guatemala, marzo 2010