

DECRETO NÚMERO 49-79

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que al suspenderse el trámite de todas las diligencias que tienen por objeto la obtención de título supletorio, se privó temporalmente a legítimos poseedores de bienes inmuebles, de un instrumento que les permita inscribir legalmente sus derechos posesorios sobre éstos;

CONSIDERANDO:

Que las razones que motivaron la suspensión temporal de los trámites correspondientes a la Ley de Titulación Supletoria y sus reformas, fueron justificables en vista de los graves conflictos surgidos por la tenencia de la tierra en algunas regiones del país, siendo conveniente y aconsejable regular debidamente los derechos posesorios mediante la emisión de una ley más adecuada a la realidad del país;

CONSIDERANDO:

Que la usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil, como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un nuevo ordenamiento legal que haga operante esta prescripción,

POR TANTO,

Con base en los artículos 156 y 170, inciso 1o. de la Constitución de la República,

DECRETA:

La siguiente

LEY DE TITULACIÓN SUPLETORIA

ARTÍCULO 1.- El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante el Juez de Paz o de Primera Instancia Civil del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble, según lo establece el artículo 4 de esta ley.

El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.

ARTICULO 2.- Declarado INCONSTITUCIONAL por el NUMERAL II del Expediente No. 1331-2005 de la CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD de fecha 14 de Febrero de 2006.

ARTÍCULO 3.- Queda expresamente prohibida la Titulación Supletoria de:

a. Bienes inmuebles mayores de 45.125 hectáreas (una caballería).

- b. Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte o en cualquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso. Conforme sus reglamentos y normas privativas, el Fondo de Tierras resolverá el otorgamiento de títulos en las áreas a que se refiere este literal. Se exceptúan de esta disposición las fracciones no mayores de cinco mil metros cuadrados que se encuentren comprendidas dentro de los límites urbanos de una población, siempre que no afecten las zonas de desarrollo agrario;
- c. Bienes inmuebles situados dentro de las reservas del Estado.

ARTÍCULO 4.- Una misma persona no podrá titular supletoriamente terrenos colindantes si el propósito es alterar la extensión superficial máxima que autoriza esta ley.

ARTÍCULO 4 BIS.- El interesado en obtener un título supletorio del bien inmueble que posee debe iniciar su trámite ante el juez competente, de acuerdo a las competencias siguientes:

- a. Si la posesión se ejerce sobre un bien inmueble con una extensión superior a treinta mil metros cuadrados, equivalentes a tres hectáreas, será juez competente el de primera instancia civil del municipio donde se ubica el bien. De no existir Juzgado de Primera Instancia Civil en el municipio, la solicitud deberá presentarse ante el Juzgado de Primera Instancia Civil de la cabecera departamental del departamento donde se ubique el bien inmueble.
- b. Si la posesión se ejerce sobre un bien inmueble con una extensión igual o inferior a treinta mil metros cuadrados, equivalentes a tres hectáreas, será competente el juez de paz del municipio donde se encuentra ubicado el bien.

Si el bien inmueble se encuentra ubicado en dos o más municipios, será juez competente aquél en donde esté ubicada la mayor extensión del terreno. Si el bien inmueble ocupa igual extensión en dos o más municipios, el interesado podrá elegir al juez competente. En ambos casos deberán respetarse las reglas de competencia establecidas en los literales anteriores.

ARTÍCULO 4 TER.- El interesado presentará la solicitud de titulación supletoria, ya sea como escrito o mediante formulario; en ambos casos dicha solicitud llenará los requisitos del formulario que para el efecto elabore la Corte Suprema de Justicia.

El formulario podrá obtenerse en formato electrónico en el portal del Organismo Judicial, de los Registros de la Propiedad, del Ministerio de Gobernación, de las oficinas de Gobernación Departamental y de las Municipalidades del país. Si las entidades anteriores carecen de portal electrónico estarán obligadas a proporcionar en forma gratuita dichos formularios en forma impresa.

El escrito o el formulario que contiene la solicitud estarán exentos del pago de timbres forenses y fiscales, y podrán presentarse con o sin el auxilio de abogado.

El escrito o el formulario contendrán la solicitud del interesado bajo juramento y deberán advertir de las penas relativas al delito de perjurio. La solicitud deberá ser ratificada personalmente por el interesado ante el juez competente que conoce del asunto, en la primera audiencia.

ARTÍCULO 5.- El escrito o el formulario en el que se solicite la titulación supletoria deberán contener declaración del solicitante sobre los siguientes extremos:

- a) Identificación del juzgado a quien se dirige la solicitud.

- b) Datos generales del solicitante y de su documento de identificación de conformidad con la ley.
- c) Descripción del inmueble indicándose nombre y dirección, si la tuviere, ubicación con indicación de aldea, municipio o departamento, su extensión, así como su condición de rústico o urbano.
- d) Nombres y apellidos de los colindantes actuales, especificando los linderos y medidas lineales; servidumbres activas y pasivas, edificaciones, cultivos y cualquier otro detalle que lo haga perfectamente determinable.
- e) Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos.
- f) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad.
- g) Original y copia del plano topográfico del bien inmueble en posesión. Dicho plano deberá ser elaborado por ingeniero civil, ingeniero agrónomo o arquitecto, colegiado activo; o por técnico registrado en el Registro de Información Catastral – RIC-. El plano deberá ser elaborado conforme a las normas técnicas que para el efecto establece el RIC. Los honorarios de los profesionales o técnicos son a costa del solicitante.
- h) Certificación del departamento o unidad de matrícula fiscal de la municipalidad en donde se encuentre ubicado el bien inmueble, en la que se haga constar si dicho bien cuenta o no con una matrícula fiscal y el valor estimativo del mismo. De no contar con matrícula, el valor estimado del bien deberá proponerlo el interesado.
- i) Ofrecimiento de medios de prueba entre los que deberán incluirse:

i.1. Declaración testimonial de por lo menos dos vecinos colindantes del solicitante que tengan un derecho de propiedad o posesión debidamente inscrito en el Registro correspondiente.

i.2. Si los vecinos colindantes propuestos carecen de título y/o de inscripción registral, además de la declaración testimonial de éstos, deberá ofrecerse la declaración testimonial de alguno o de algunos de los vecinos inmediatos que sí tengan un derecho de propiedad o de posesión inscritos.

A las personas que se proponen o a las que deban declarar, deberá individualizárseles en el formulario de solicitud; en todo caso, todos declararán bajo juramento durante la primera audiencia. Los testigos deben ser vecinos del lugar en que se encuentra ubicado el bien, salvo que el bien se encuentre ubicado en varios municipios, en cuyo caso deberán ser vecinos de alguno de ellos, y contar con un título inscrito que los ampare como propietarios, poseedores, usufructuarios, con excepción del caso de los testigos requeridos en el párrafo i.1 anterior. En caso que los colindantes sean personas jurídicas, se propondrá como testigo al representante legal debidamente facultado, quien en todo caso declarará bajo juramento.

- j) Declaración jurada en la cual el solicitante indique las razones por las cuales se considera el legítimo poseedor del inmueble.
- k) Solicitud expresa de que, en virtud de cumplir con los requisitos que establece la ley, se le declare como poseedor legítimo del bien inmueble y, por lo tanto, se le otorgue el título supletorio a efecto de poder inscribirlo en el Registro respectivo.
- l) Fundamento legal preimpreso en el formulario con base al cual se hace la solicitud.

- m) Identificación de los documentos que se acompañan.
- n) Fotocopia autenticada del documento de identificación o del pasaporte del solicitante debidamente expedido por la autoridad competente.

ARTICULO 6.- La solicitud deberá ser firmada por el interesado. Los documentos o escritos subsiguientes deben ser firmados por el solicitante; si no pudiere hacerlo los firmará a su ruego otra persona o bien el Abogado director (si lo hubiere).

ARTÍCULO 7.- Presentado el escrito o el formulario que contiene la solicitud y los documentos que le acompañan, el Juez verificará que se cumple con los requisitos, y señalará día y hora para la primera audiencia.

Si se hubiera cometido un error susceptible de ser corregido, el Juez solicitará durante la primera audiencia se rectifique el error. Si no fuere posible corregirlo en ese momento, señalará el plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas para que el solicitante lo haga.

En la primera audiencia el Juez:

- a) Solicitará la ratificación de la solicitud inicial por parte del solicitante, bajo juramento de decir verdad, lo que quedará consignado en la resolución respectiva.
- b) Escuchará a los testigos propuestos.
- c) Examinará la documentación acompañada y dictará resolución en la que mandará a practicar las pruebas solicitadas, las que considere pertinentes y las que manda la ley; asimismo señalará el día y hora en que deban practicarse las diligencias que fueran oportunas.

El Juez mandará:

- a. Que con citación de los colindantes y de las personas que aparecieren con interés en el inmueble, se publique en el Diario Oficial, por tres veces durante un mes, edictos que contengan los nombres y apellidos del solicitante, y la identificación precisa del inmueble (ubicación, dirección municipal, extensión, linderos, colindantes actuales, edificaciones y cultivos). El Estado incurrirá en los costos de la publicación.
- b. Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal, en la Municipalidad y en el mercado municipal de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días.

En la resolución el Juez indicará fecha y hora para llevar a cabo las diligencias de ratificación de la información proporcionada por el solicitante que el Juez considere oportunas. Si lo considera necesario, el Juez mandará a la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble a que rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente.

ARTICULO 8.- El informe de la municipalidad en que se encuentre situado el inmueble que se pretende titular deberá contener lo siguiente:

- a) Indicación de la existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el síndico, concejal o persona designada por el alcalde. En el acta de la inspección ocular se hará constar: la extensión, linderos y colindantes; las edificaciones y cultivos; la naturaleza rústica o urbana; el nombre o dirección del inmueble; aldea, cantón, lugar o paraje de la jurisdicción donde esté

ubicado, y cualquier otra información que quien practique la diligencia considere conveniente.

- b) Si en la jurisdicción municipal, el solicitante es reputado dueño del inmueble y desde cuándo se le tiene como tal.
- c) Si el solicitante paga el Impuesto Único Sobre Inmuebles, arbitrios, tasas o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuándo.
- d) Cualquier otra circunstancia o dato relativo al inmueble.
- e) Verificar y dar fe de que los colindantes existen y corresponden a los propuestos por el solicitante.

Este informe no causará honorarios, lo firmará el Alcalde y la o las personas que hayan practicado la inspección, y el Secretario de la respectiva municipalidad. Deberá ser enviado al Juez que lo haya requerido, dentro del término establecido en el artículo anterior, sancionándose la demora injustificada con multa de doscientos a quinientos quetzales, de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal.

ARTICULO 8 BIS. El Juez deberá trasladarse al lugar en que se encuentre ubicado el inmueble respecto del cual se solicita la titulación supletoria para ratificar los datos del inmueble que constan en la solicitud inicial y en el informe del Alcalde, si fue solicitado. Para la ratificación el Juez deberá auxiliarse del ingeniero o arquitecto que forme parte del personal de apoyo del Juzgado, o de profesionales que proporcione para el efecto el Registro de Información Catastral. El solicitante o su representante, así como sus colindantes, podrán estar presentes durante la diligencia.

Si los datos proporcionados por el solicitante y en el informe proporcionado por el Alcalde son ratificados por el Juez, éste emitirá la resolución en tal sentido y declarará la posesión legítima y otorgará el título supletorio. Si no fuera posible ratificar la información presentada, el Juez dictará la resolución en la que expone las razones por las cuales da por terminado el trámite. Cuando así lo considere certificará lo conducente al Ministerio Público.

Si durante la ratificación las medidas y colindancias varían respecto de las medidas contenidas en la solicitud o en el informe del Alcalde, el Juez dictará la resolución en la que ordene la rectificación por parte del solicitante. Dicha rectificación la hará el solicitante a su costa, debiendo presentar nuevamente un plano con las medidas rectificadas y cumpliendo con los requisitos que establece esta ley. Presentada la rectificación de las medidas y un nuevo plano, se continuará con el trámite de Titulación Supletoria conforme lo establecen los siguientes artículos.

ARTICULO 9.- La persona que se considere afectada por las diligencias de Titulación Supletoria, podrá presentarse ante el Tribunal, oponiéndose. En este caso, el juez suspenderá el trámite y poniendo razón en autos dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria en un término de treinta días. Terminada la controversia podrá proseguirse las diligencias siempre que el fallo sea favorable al solicitante, incorporándose al expediente copia certificada del mismo.

Si surge oposición los Juzgados deberán invitar a las partes a resolver su controversia por medio de la conciliación y la mediación, previo a remitir el expediente al juez competente.

ARTICULO 10.- Concluidas las diligencias en las que se declara la posesión legítima y se otorga el título supletorio, el juez ordenará la inscripción de dicho título en el Registro de la Propiedad que corresponda. Contra este auto procede el recurso de apelación.

Transcurrido un año contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro, y sin que exista oposición pendiente de resolver a esa fecha respecto a dicha inscripción, el interesado podrá solicitar ante el juez que conoció de las diligencias y dentro del mismo proceso, que la inscripción de posesión se convierta en inscripción de dominio.

Para ello el juez deberá mandar a publicar un edicto, por una sola vez, en el Diario Oficial y por cualquier otra forma que el Juez considere más conveniente, a efecto de que se haga del conocimiento del público que, habiéndose declarado que se ejerce un legítimo derecho de posesión y, que no existiendo oposición pendiente, se procederá a declarar el derecho de propiedad del solicitante y la identificación del bien inmueble (en lo que fuera posible).

Transcurridos diez días desde la fecha de la publicación del edicto o de la forma ordenada por el Juez, se dictará el auto en el que se declarará que el proceso ha concluido, y que no habiendo oposición es procedente declarar en definitiva el derecho de propiedad que se ejerce y por tanto ordenar la inscripción del mismo, librándose para el efecto el despacho correspondiente. Contra este auto procede el recurso de apelación.

Las inscripciones de dominio que se efectúen con ocasión de la aplicación de la presente ley no generan valor agregado o cualquier otro tributo, por lo que el Registro de la Propiedad respectivo no podrá exigir pago alguno con ocasión de la inscripción registral, salvo el arancel registral.

ARTÍCULO 11.- El auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señale la Ley del Organismo Judicial, para las resoluciones judiciales, y además expresará:

- a) Nombres y apellidos de la persona solicitante;
- b) La identificación completa del inmueble cuya Titulación Supletoria se solicita, su extensión, colindancias; nombres y apellidos de quienes hubieren poseído el inmueble y de quien lo adquirió el solicitante, si fuere pertinente, fecha y modo de la adquisición, valor real en que fue estimado el inmueble y cuanto dato sea necesario para una plena identificación del bien;
- c) La consideración legal sobre el cumplimiento de los requisitos que dispone la ley para la aprobación de las diligencias; y
- d) Orden de que se extienda certificación del auto aprobatorio, para que sirva de título inscribible en el Registro de la Propiedad; y se dé aviso a las oficinas de correspondientes en el Ministerio de Finanzas y en las Municipales, si se trata de un bien urbano, para la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto único sobre inmuebles. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. Junto con la certificación se acompañará el plano respectivo.
- e) Aviso a la oficina municipal del Registro de Información Catastral si el municipio en donde se ubica el inmueble ya fue declarado como zona en proceso catastral, o bien a la sede central del Registro si el municipio aún no ha sido objeto de declaración de zona

en proceso catastral. Dicho aviso incluirá una copia del plano del bien inmueble, un resumen del trámite de titulación supletoria y del auto aprobatorio. Junto con el aviso deberá enviarse copia certificada del juzgado del plano que sirvió de base para el trámite al que se refiere la literal g) del artículo 5 de la presente ley.

Si son varias personas quienes pretenden ejercer un legítimo derecho de posesión sobre un mismo bien, los poseedores podrán actuar conjunta o separadamente; pero todos deberán apersonarse al proceso para que la declaratoria sea vinculante para todos. Para este caso todos deberán estar presentes, en forma personal o por medio de apoderado, en la primera audiencia y no debe existir controversia entre ellos.

Para el caso de los apoderados a que se refiere el párrafo anterior, éstos no podrán representar a más de tres interesados, además de su persona. Si el apoderado no es a la vez un solicitante, no podrá representar a más de tres solicitantes.

ARTICULO 12.- Contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de titulación y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación interpuesto por quienes se consideren afectados.

ARTICULO 13.- El que pretenda mediante las diligencias contempladas en esta ley titular un inmueble cuya titulación esté prohibida por la ley, o que ya esté inscrito en el Registro de la Propiedad, incurrirá en el delito de falsedad ideológica que establece el Código Penal. En igual delito incurrirá el que hubiere aportado a las diligencias de titulación elementos de juicio o declaraciones que no se apeguen a la verdad o que induzcan a error.

Además de la sanción dispuesta por el Código Penal se impondrá al responsable una multa de cien a mil quetzales.

ARTICULO 14.- Una vez dictado el auto aprobatorio al que se refiere el artículo 11, cualquier persona que se considere con mejor derecho o la Procuraduría General de la Nación podrá solicitar la revisión del expediente en un plazo de un año contado a partir de la fecha en que se dictó el auto aprobatorio.

La revisión se tramitará por el procedimiento de los incidentes y tendrá por objeto comprobar si en la tramitación de las diligencias de Titulación Supletoria, se cumplieron los requisitos establecidos por la ley.

ARTICULO 15.- La acción de nulidad de las diligencias de titulación que se haya seguido en contra de lo establecido por leyes que prohíban la Titulación Supletoria de determinados bienes o en las cuales se haya violado la ley, podrá ejercitarse tanto por la Procuraduría General de la Nación como por cualquier interesado. Solo procede la nulidad por cuestiones de fondo que afecten los derechos discutidos y declarados en el proceso.

La Procuraduría General de la Nación deberá actuar por iniciativa propia o por denuncia que al efecto se le presente, sin que sea preciso que el denunciante tenga interés personal en el caso.

Si la nulidad se declara con lugar, se mandará cancelar, en su caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad y se certificará lo conducente para los efectos de las sanciones penales.

ARTICULO 16.- En todo lo no dispuesto por la presente ley, serán aplicables las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS¹

ARTICULO 17.- Quedan derogados el Decreto 232 del Congreso y sus reformas, el Decreto 31-78 del Congreso y cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley.

ARTICULO 18.- Los tribunales resolverán las diligencias de Titulación Supletoria que con anterioridad a la vigencia de este Decreto se hubieren suspendido, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 176 de la Ley del Organismo Judicial, siempre que se cumpla con las normas de esta ley.

ARTICULO 19.- La titulación supletoria de bienes inmuebles poseídos por comunidades a que se refiere el Artículo 133 de la Constitución de la República, pendientes de resolución en los tribunales, continuarán su trámite hasta lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad, aplicándose a tales expedientes la presente ley, sin importar su extensión y siempre que no estén ubicadas en zonas expresamente prohibidas. Esta disposición será aplicable a aquellos casos que se inicien, en tanto se emite la ley de carácter especial a que se refiere la misma norma constitucional citada.

ARTÍCULO 20.- El presente Decreto entrará en vigor noventa días después de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACION Y CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS VEINTISEIS DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.

MANUEL SALVADOR POLANCO RAMIREZ,
PRESIDENTE.

LEOPOLDO ANTONIO URRUTIA BELTRAN,
SECRETARIO

GUILLERMO ROMERO PERALTA,
SECRETARIO.

PALACIO NACIONAL: GUATEMALA, 9 DE AGOSTO DE 1979.
PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

FERNANDO ROMEO LUCAS GARCIA.

EL MINISTRO DE GOBERNACION,
Donaldo Alvarez Ruiz.

¹ Capítulo vigente de la Ley de Titulación Supletoria. El decreto que apruebe las reformas propuestas deberá incluir artículos transitorios relativos al diseño del formulario de solicitud por parte de la Corte Suprema de Justicia, así como lo relativo a la creación de un fondo para poder aplicar las reformas, entre otros