

DECRETO NUMERO 49-79

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA 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 TITULACION SUPLETORIA

ARTICULO 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 Primera Instancia jurisdiccional del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble.

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.

[* Reformado por el Artículo 1, del Decreto Ley Número 128-85 el 18-12-1985](#)

[* Reformado por el Artículo 1 del Decreto Del Congreso Número 49-2005 el 07-09-2005.](#)

ARTICULO 2.-*

[*Declarado inconstitucional por el Expediente Número 1331-2005 el 25-04-2006](#)

ARTICULO 3.-

Queda expresamente prohibida la Titulación Supletoria de:

- a) Bienes inmuebles mayores de 45.125 Ha. (una caballería);
- b) Bienes inmuebles situados en la Franja Transversal del Norte y cualesquiera de las zonas de desarrollo agrario a que se refiere el Decreto 60-70 del Congreso. Conforme sus reglamentos y normas privativas, el Instituto Nacional de Transformación Agraria 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; y
- d) Los excesos de las propiedades rústicas o urbanas.

ARTICULO 4.-

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

ARTICULO 5.-

Además de los requisitos señalados en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, el escrito inicial de diligencias voluntarias de Titulación Supletoria deberá contener declaración del solicitante, sobre los siguientes extremos:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Nombres y apellidos de las personas de quien se adquirió la posesión, fecha y modo de la adquisición, acompañando los documentos que la justifiquen, de haberlos;
- d) Tiempo que el solicitante y sus antecesores han poseído el inmueble y declaración acerca de si sobre el mismo ha existido litigio, limitaciones o cuestión pendiente, así como que éste no está inscrito en el Registro de la Propiedad;
- e) Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;
- f) Indicación de si el inmueble tiene o no matrícula fiscal y valor estimativo real del bien a titular; y
- g) Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de bienes raíces en la jurisdicción municipal donde esté situado el inmueble.

ARTICULO 6.-

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

ARTICULO 7.-*

Estando la solicitud conforme a derecho, 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);
- b) Que se fijen edictos con igual contenido en el Tribunal y en la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble, los que permanecerán expuestos durante treinta días;
- c) Que se reciba la información testimonial propuesta, con citación del Ministerio Público; y
- d) Que la municipalidad en cuya jurisdicción esté situado el inmueble rinda en el perentorio término de quince días el informe a que se refiere el artículo siguiente. No será necesaria la ratificación a que se refiere este artículo, cuando la solicitud lleve la firma del interesado, debidamente legalizada por el Notario.

[* Reformada la literal a\) por el Artículo 2, del Decreto Ley Número 128-85 el 18-12-1985](#)

ARTICULO 8.*

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

- a) Existencia real del inmueble y su identificación precisa, acreditada con inspección ocular practicada por el propio 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;
- 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 arbitrios o contribuciones municipales por el inmueble y desde cuándo;
- d) Si los testigos propuestos llenan los requisitos que esta ley establece; y
- e) Cualquier otra circunstancia o dato relativo al inmueble.

Este informe no causará honorarios, lo firmarán el Alcalde o Vicealcalde Municipal en su caso, y el Secretario de la respectiva municipalidad. Deberá ser enviado al Juez de Primera Instancia que lo haya

requerido, dentro del término establecido en el artículo anterior, sancionándose la demora injustificada con multa de diez a veinticinco quetzales, de la que serán responsables el Alcalde y el Secretario Municipal.

[* Reformado el último párrafo por el Artículo 1, del Decreto Ley Número 60-82\[Derogado\] el 30-07-1982](#)

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.

ARTICULO 10.-

Concluidas las diligencias el juez dará audiencia por ocho días al representante del Ministerio Público, y con su contestación o sin ella, dictará resolución, en la que aprobará o improbará la Titulación Supletoria. Contra este auto procede el recurso de apelación.

ARTICULO 11.-

El auto aprobatorio de las diligencias deberá contener los requisitos que señala 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 Rentas Internas y Municipales, si se trata de un bien urbano, para que la apertura de la matrícula correspondiente y el pago del impuesto territorial. El aviso incluirá todos los datos de identificación del inmueble. La certificación se extenderá en el papel sellado correspondiente al valor del inmueble y a la misma se acompañará el plano respectivo.

ARTICULO 12.-

Contra las resoluciones que denieguen o suspendan el trámite de una Titulación Supletoria y la que apruebe o deniegue finalmente el título, procede el recurso de apelación interpuesto por quienes intervienen legalmente.

ARTICULO 13.-

El que pretenda mediante las diligencias de titulación supletoria, 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.-

Mientras no hayan transcurrido los diez años a que se refiere el Artículo 637 del Código Civil, las diligencias de titulación supletoria podrán revisarse ya sea a instancia de parte interesada o del Ministerio Público.

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 el Ministerio Público como por cualquier interesado.

El Ministerio Público 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 DEROGATORIAS

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.

ARTICULO 20.-

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente 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 veintiséis días del mes de julio de mil novecientos setenta y nueve.

**MANUEL SALVADOR POLANCO RAMIREZ,
PRESIDENTE.**

**LEOPOLDO
SECRETARIO.**

ANTONIO

URRUTIA

BELTRAN,

**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.**