

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

**INSEGURIDAD JURÍDICA QUE PRESENTAN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LOS
TERRENOS DE CEMENTERIO AL NO ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL
DE LA PROPIEDAD**

CARLOS ALBERTO CHINCHILLA SANTIAGO

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2014

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

**INSEGURIDAD JURÍDICA QUE PRESENTAN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LOS
TERRENOS DE CEMENTERIO AL NO ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL
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

CARLOS ALBERTO CHINCHILLA SANTIAGO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, septiembre de 2014

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

DECANO:	MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I:	Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br. Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V:	Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic. Luis Fernando López Díaz

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



Melgar & Melgar Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



Guatemala;

07 de Julio del año 2008

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



Respetable, Licenciado Castillo Lutín:

Me place saludarle deseándole los correspondientes éxitos a cargo de ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de **ASESOR** del trabajo de tesis del Bachiller **CARLOS ALBERTO CHINCHILLA SANTIAGO**, intitulado **"INSEGURIDAD JURÍDICA QUE PRESENTAN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DE CEMENTERIO AL NO ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD"** procedente resulta dictaminar respecto a la asesoría del mismo debido a las siguientes justificaciones:

El Bachiller Carlos Alberto Chinchilla Santiago en su trabajo de tesis, enfoca con bastante propiedad, con apoyo en el derecho positivo y vigente de Guatemala y con apoyo doctrinario, las instituciones referentes a la propiedad, antecedentes históricos de la propiedad de cementerio y lo relativo al Registro General de la Propiedad. El contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por la autora, ameritó ser calificado, por su sustento importante y valedero al momento de la asesoría efectuada.

Aunado a lo expuesto se pudo establecer que el referido trabajo se realizó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado también el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo, exigidos por el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de nuestra Universidad Rectora de la Educación Superior, en el presente dictamen, se determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el Artículo treinta y dos (32) de dicho Normativo.

El tema es abordado apoyado en una técnica didáctica que abarca los antecedentes, definiciones y doctrina, conclusiones y recomendaciones, así como la regulación legal del tema, apoyando también su exposición en la normativa constitucional, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y utilidad a quien necesite de esta clase de información.

Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis del bachiller Carlos Alberto Chinchilla Santiago no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación de teorías, análisis, y aportes tanto de orden legal como de academia, ello en atención a los preceptos del Normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo trabajo de investigación, así como

C M&M



Melgar & Melgar Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo

la norma referida objeto de propuesta de reforma, resultando como punto relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación.

En consecuencia en mi calidad de Asesor me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado de la autora amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su Examen Público de Graduación, y poder optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.



Lic. Carlos Giovanni Melgar García
ABOGADO Y NOTARIO

Lic. Carlos Giovanni Melgar García
Col. 5912
ASESOR



UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintiocho de julio de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) BYRON VINICIO MELGAR GARCÍA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante CARLOS ALBERTO CHINCHILLA SANTIAGO, Intitulado: "INSEGURIDAD JURIDICA QUE PRESENTAN LOS TITULOS DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DE CEMENTERIO AL NO ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL 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 el Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS



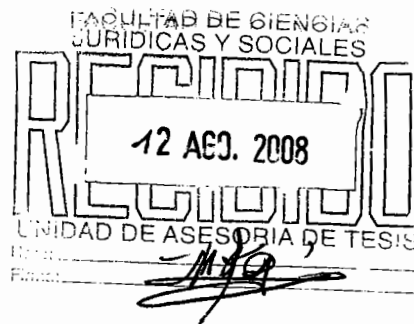
cc. Unidad de Tesis
CMCM/ragm



Licenciado
Byron Vinicio Melgar García
Abogado y Notario

Guatemala, Agosto 06 año 2008

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
De la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable Licenciado Castro Monroy:

En cumplimiento al nombramiento de esa Unidad de fecha veintiocho de julio del año dos mil ocho, en mi calidad de **REVISOR** procedí a revisar el trabajo de tesis del Bachiller **Carlos Alberto Chinchilla Santiago** intitulado **"INSEGURIDAD JURÍDICA QUE PRESENTAN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DE CEMENTERIO AL NO ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD"**; procedente resulta dictaminar respecto a la revisión del mismo debido a las siguientes justificaciones:

- I. El contenido objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por el autor, ameritó ser calificado de sustento importante desde el punto de vista técnico y científico; valedero al momento de la revisión efectuada, pues se ha abordado la legislación civil guatemalteca lo cual se ve sustentado en las consultas bibliográficas que el autor realizó en la búsqueda de una explicación de base científica a las instituciones del derecho de propiedad y lo referente al Registro General de la Propiedad, circunstancias que desde todo punto de vista deben concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de tesis de grado.
- II. El tema seleccionado por el autor reviste vital importancia y en consecuencia constituye un gran aporte académico no solo para nuestra casa de estudios, sino también para el régimen de legalidad, cuya apreciación y ponencia que pueda hacerse del mismo a instancia de ese despacho resultaría oportuno y admisible, puesto que el espíritu y finalidad en toda elaboración de tesis, se refleja precisamente en hacer valer los aportes insertos en las investigaciones de tesis de grado; teniendo gran aporte en su contenido científico para la correcta interpretación y aplicación de la normativa aeronáutica en Guatemala.

Bufete profesional: 6ª Avenida 11-43, Oficina 203, Edificio Panam,
zona 1, Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala
Tel. 2251-7350, 57044009



Licenciado
Byron Vinicio Melgar García
Abogado y Notario

- III. El trabajo de tesis del bachiller Carlos Alberto Chinchilla Santiago, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación de las teorías, análisis y aportes tanto de orden jurídico como doctrinario, ello en atención a las normativas y presupuestos reglamentarios regulados para el efecto, resultando como punto relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación, así como las conclusiones resultantes y las recomendaciones que de ellas se derivan.
- IV. Se pudo establecer que en la investigación se emplearon principalmente los métodos deductivo y analítico y la técnica bibliográfica en lo relativo a la compilación de normas, y doctrinas que sustentan la propiedad especial del terreno de cementerio. El referido trabajo de investigación se efectuó apegado a las reglas de redacción y presentación, habiéndose apreciado también el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo, exigidos por el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de nuestra Universidad Rectora de la Educación Superior, en el presente dictamen se determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en el Artículo treinta y dos (32) de dicho Normativo.
- V. En consecuencia en mi calidad de revisor me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado del autor amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su Examen General Público y poder optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, atentamente.


Lic. Byron Vinicio Melgar García
Colegiado 6,030
REVISOR

Lic. Byron Vinicio Melgar García
ABOGADO Y NOTARIO

Bufete profesional: 6ª Avenida 11-43, Oficina 203, Edificio Panam,
zona 1, Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala
Tel. 2251-7350, 57044009



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 31 de julio de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante CARLOS ALBERTO CHINCHILLA SANTIAGO, titulado INSEGURIDAD JURÍDICA QUE PRESENTAN LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DE CEMENTERIO AL NO ESTAR INSCRITOS EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



BAMO/srrs.





DEDICATORIA

A DIOS:

Padre Santo aquí están mis manos y también mi carrera, haz con ellas lo que quieras con tal de que tu voluntad se cumpla en mí. Gracias Padre por darme una vida tan llena de éxitos y por consentirme tanto.

A LA VIRGEN MARÍA:

Gracias por enseñarme a aceptar humildemente la misión encomendada, por fortalecer mi fe y por quererme tanto.

A MI PAPÁ:

Adolfo Chinchilla (Q. E. P. D.) Por ser el mejor padre del mundo, por ser mi mejor amigo, por tener toda tu fe y esperanza en mí, por tu alegría. Gracias porque con tu ejemplo lograste enseñarme que con paciencia, no existe ningún obstáculo que no se pueda vencer. TE AMO.

A MI MAMÁ:

Miriam de Chinchilla gracias por nunca darte por vencida y por tu infinito cariño y amor. Por fin llegó la época de cosechar lo que con tu ejemplo cultivaste y poder decir misión cumplida. Gracias mami, porque hoy te necesito, no por estar enfermo, o triste, sino para compartir este logro y alegría enorme contigo, gracias porque sin tí jamás lo hubiera conseguido. TE AMO.

A MIS HERMANOS:

Adolfo, Manuel y Mario, por enseñarme el valor de la solidaridad. Gracias por todo su apoyo incondicional, gracias Adolfo y Evelyn por enseñarme el valor del servicio, gracias Manuel por todo tu esfuerzo, gracias Mario por todos tus consejos.

A MIS ABUELITOS:

Josefina (Q.E.P.D.); Marco (Q.E.P.D.); y Sara de Santiago (Q.E.P.D.); con especial cariño y admiración.



A MI FAMILIA:

Evelyn López, Yadira Navas, Evelyn Escobar, Amparo Fuentes, Edwin y Verónica de Hernández, Omar, Letty, Shuuandy y Braulio Marroquín, Nery y Margoth Bethancourt, Pedro y Patty Veliz, Luis y Letty Orive, porque su apoyo incondicional y su inmenso cariño hacia mí y mi familia han sido pilares en mi vida. Los quiero mucho.

A MIS SOBRINOS:

José Marco, María Fernanda, Carlos Roberto, Joaquín Alejandro y los que van a venir, por representar el compromiso que tengo con las nuevas generaciones.

A MIS TÍOS Y PRIMOS:

May y Berna, Víctor Manuel Chinchilla, Otto Raúl y Sonia, Silvia Patricia y Julio Roberto, Marco Antonio y Erika, Sergio Fernando y Alma, Jorge Vinicio Santiago (Q.E.P.D.); y Patricia Carrillo, Gladis, Andrés e Ingrid, Julio, Alexandra, Sara María, Daniela, Raúl, José, Luis Javier, Sergio y Lucía.

A LOS AMIGOS:

Isabel Corado, Mónica Lamadrid, Arnoldo Valdez, Hiram López, Victoria Barrios, Franklin y Lolita Arana, Nely Mayén, Mario Nájera, Fernando López, Enrique Villela, Antonio García, William Arreaga, Elena Sut, Mirli Santos, Blanca Álvarez Ruiz, Adriana González, Herber Siquibache, Lisbeth Folgar, Lucía Serrate, Iris, Araceli, Fredy, Heidy, Flor de María, Marisol, Carol y Diego, porque su amistad invaluable y su apoyo incondicional será siempre guardado en mi corazón, ya que sin el mismo, no hubiese vivido estos momentos tan hermosos.

A LOS LICENCIADOS:

Luis Orive, Carlos Melgar, Vinicio Melgar, Jackelyn Aguirre, Jorge Arreaga, Juan Francisco Flores Mazariegos, José Vicente Pereira, Delia Mont, Edith de



Molina, Erika Aquino, porque el poco celo profesional y educativo que guardaron para mí en la enseñanza acerca del derecho me animaron siempre a continuar esta travesía.

A MIS CATEDRÁTICOS:

Licenciados Bonerge Mejía, Avidán Ortiz, Juan Francisco Flores Juárez, Guillermo Díaz, Mario Aguilar Elizardi, Landelino Franco, Vladimir Aguilar, Hugo Calderón; porque sus enseñanzas fueron baluarte en el camino comenzando y que hoy llega a su fin.

A GUATEMALA:

Siempre estás en mi corazón en mi mente y en mi alma.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la tricenaria Universidad de San Carlos de Guatemala.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. Los bienes.....	1
1.1. Noción de bienes.....	1
1.2. Concepto de bienes.....	5
1.3. Definición legal.....	8
1.4. Clasificación de los bienes.....	8
1.5. El patrimonio.....	14
1.5.1. Definición.....	14
1.5.2. Naturaleza jurídica.....	15
1.6. La propiedad.....	16
1.6.1. Referencia histórica del derecho de propiedad.....	17
1.6.2. Naturaleza jurídica.....	20
1.6.3. Definición.....	24
1.7. Modos de adquirir la propiedad.....	25
1.7.1. Clasificación de los modos de adquirir la propiedad.....	26
1.8. Modos de extinguir o perder la propiedad.....	28
CAPÍTULO II	
2. Derecho registral.....	31
2.1. Definición.....	31
2.2. Importancia del derecho registral.....	32
2.3. Alcance de la protección registral	33
2.4. Registro público	33
2.4.1. Definición de registro público.....	34
2.4.2. Sistemas registrales.....	34
2.5. Principios registrales	37
2.5.1. Importancia en materia registral de los principios registrales.....	47
2.6. Clases de inscripciones.....	49



CAPÍTULO III

3.	El Registro General de la Propiedad	51
3.1.	Registradores.....	52
3.2.	Objetivos del Registro General de la Propiedad en Guatemala.....	54
3.3.	Misión y visión del Registro General de la Propiedad.....	54
3.4.	Sistemas de registro de propiedad en Centroamérica.....	55
3.5.	Actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.....	58
3.6.	Servicios que presta el Registro General de la Propiedad en Guatemala para realizar los mandatos legales establecidos.....	60
3.7.	Inscripciones especiales.....	61
3.8.	Efectos de las inscripciones.....	62
3.9.	Optimización del sistema de operación registral del Registro General de la Propiedad.....	63
3.9.1.	Reparto electrónico a operadores.....	64
3.9.2.	Reparto electrónico por eficiencia.	65
3.9.3.	Automatización de procesos pendientes (satélites de secretaría)	66
3.9.4.	Razón transcrita.....	66
3.9.5.	Firma electrónica.....	67
3.9.6.	Recuperación de imágenes.....	68
3.9.7.	Consulta a distancia.....	69

CAPÍTULO IV

4.	Los cementerios en Guatemala.....	71
4.1.	Historia de los cementerios públicos y privados en Guatemala.....	71
4.2.	Cementerios públicos de la Ciudad de Guatemala.....	76
4.3.	Naturaleza jurídica de los cementerios.....	78
4.4.	Definiciones de cementerio.....	80
4.5.	Clasificación legal de los cementerios en Guatemala.....	82
4.6.	Requisitos para autorizar, crear, ampliar o modificar los cementerios públicos o privados en Guatemala.....	83
4.7.	Cementerios privados.....	86
4.8.	Propiedad perpetua.....	87



Pag.

4.8.1. Requisitos para adquirir un lote en propiedad en los cementerios nacionales adscritos al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.....	88
4.8.2. Requisitos para adquirir un lote en propiedad en los cementerios privados, autorizados por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.....	91
4.9. Análisis jurídico de los títulos de propiedad expedidos por los cementerios del país.....	93
CONCLUSIONES.....	99
RECOMENDACIONES	101
ANEXOS.....	103
BIBLIOGRAFÍA.....	109



INTRODUCCIÓN

Se eligió el tema de la propiedad de los lotes de cementerio que se adquieren a perpetuidad, puesto que los títulos que amparan los mismos no son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmueble; a pesar de que se está adquiriendo un inmueble mediante un contrato que es susceptible de registro según la legislación civil de Guatemala.

La hipótesis que se plantea es que la negociación de lotes de cementerios no se inscribe en el Registro General de la Propiedad; por lo cual, aunque la adquisición realizada deviene en un derecho de propiedad, la misma se encuentra coartada ya que no se puede disponer libremente de la propiedad, ni se puede gravar bajo ninguna circunstancia.

El objetivo de este informe es realizar un análisis jurídico doctrinario, primero de la propiedad, como derecho real; del Registro General de la Propiedad, como la única institución encargada de la inscripción de la propiedad de bienes inmuebles; y de los cementerios de la capital, especialmente el Cementerio General y su funcionamiento.

El presente texto, se encuentra plasmado en cuatro capítulos, que se refieren en su orden, el capítulo primero a los bienes, definición, clasificación doctrinaria de los



mismos, la propiedad como derecho real, modos de adquirir y extinguir la propiedad, según la legislación guatemalteca; en el capítulo segundo se analiza el derecho registral, su importancia, así como los principios generales que lo rigen; el capítulo tercero, analiza la función del Registro General de la Propiedad, los objetivos, la visión y la misión del mismo de conformidad con su Plan Estratégico para el año 2006; en el capítulo cuarto, se analiza la historia de los cementerios en Guatemala, y sus funciones; en el capítulo cuarto, se propone una reforma al Código Civil, que regule la propiedad de los lotes de cementerio.

Para investigar se utilizaron los métodos analítico – deductivo con la finalidad de descomponer en partes los datos informativos recabados; el inductivo y sintético a manera de estudiar el marco teórico del tema referido; la técnica para recabar el material de estudio fue la bibliográfica.

Esperando que lo propuesto en esta tesis sea tomado en cuenta por las autoridades correspondientes a efecto de que en un futuro se regule la inscripción legal de los terrenos adquiridos en los cementerios.



CAPÍTULO I

1. Los bienes

La importancia de los bienes radica en que el derecho civil abarca las transacciones y las formas de adquisición de los mismos, por lo que se considera importante abarcar el presente tema.

1.1. Noción de bienes

El derecho como ciencia, ha sido definido como un conjunto de normas jurídicas que coactivamente regulan las relaciones entre los hombres; siendo los objetos del derecho, las cosas, los bienes.

Al respecto de las cosas, es de importancia definir las mismas, como: "Todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. También como el objeto inanimado por oposición a ser viviente, personas y cosas."¹

Así también, es importante descubrir el significado de la palabra necesidad, que es definido como:

"Todo aquello de lo que no puede uno prescindir, lo que hace falta para vivir."²

¹ Real Academia Española. *Diccionario manual ilustrado de la lengua española*. Pág. 491

² *Ibid.* Pág. 1152

Sin embargo, estos términos deben analizarse de forma jurídica, por lo que: “Cosa comprende todo lo existente, de manera corporal e incorporal, natural o artificial, real o abstracta.”³

Por lo anterior, se puede indicar que la cosa se contrapone a la persona como sujeto de las relaciones jurídicas, salvo aberraciones transitorias como la de la esclavitud, en que el ser humano era considerado como cosa por seres humanos en ciertos aspectos; en cambio, cosa se refiere al objeto del derecho o de los derechos u obligaciones.

La idea de cosa, de modo exclusivo en la esfera de lo jurídico, expresa lo material, frente a lo inmaterial o a los derechos. Esto refiere que el derecho ve la cosa como cualquier ente material sujeto de apropiación o modificación.

Jurídicamente, el término jurídico cosa, se define de diferentes formas: “a) cosa abonada, aquélla a la cual ha renunciado expresa o tácitamente, en cuanto a su propiedad, posesión o tenencia, quien era su propietario, poseedor o tenedor, sin intención de transmitirla a nadie en concreto; b) cosa accesoría, la unida a la principal o dependiente de ella; c) cosa ajena, la que pertenece a otro; d) cosa común, aquélla cuyo uso, por no poder su propiedad pertenecer a una persona concreta, corresponde a todos los hombres; e) cosa juzgada, se da este nombre a toda cuestión que ha sido resuelta en juicio contradictorio por sentencia firme de los tribunales de justicia; y f) cosa nullius, la que carece de dueño, por no haberlo tenido nunca, o por abandono o renuncia de su último propietario.”⁴

³ Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*. Pág. 99

⁴ *Ibid.*

Ahora bien, para que sea dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, éstas deben observar dos condiciones: ser útiles, es decir que mediante su uso el hombre pueda satisfacer una necesidad y a su vez, deben ser apropiables.

La necesidad, sería: "La causación inevitable; impulso irresistible de una causa que obra infaliblemente en cierto sentido, que produce un efecto seguro. Cuanto resulta imposible de impedir, evitar, resistir. Falta de lo principal para la existencia. Necesidad extrema, caso en que la vida peligra gravemente, al punto de que sólo el auxilio oportuno puede salvarla; estado o situación en que la amenaza de un mal igual o mayor obliga a justificar los daños causados. Necesidad racional del medio defensivo, como causa de justificación de la conducta, en apariencia delictiva, en la legítima defensa se requiere, tras la ilegítima agresión ajena, la necesidad racional del medio empleado para impedir la o repelerla."⁵

Por lo anterior, todas aquellas cosas que se ajusten a los presupuestos establecidos, serán bienes para el mundo jurídico.

La palabra bien etimológicamente, se origina del latín "bene", bien.

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española la palabra bien, puede ser usada, como un calificativo de los actos según la definición general de bien; puede denotar, correspondencia o asentimiento.

⁵ Ibid. Pág. 266

Así también, la acepción de la palabra bien: “Se refiere al objeto que se considera como última perfección de todas las cosas y que por lo mismo, se ofrece como un fin propio de las mismas y mueve especialmente la voluntad a su amor y consecución.” Por extensión y generalizando, se puede decir, lo que es útil y beneficioso o produce bienestar o dicha. La Real Academia de la Lengua Española, enfatiza una división de bienes según el derecho:

- “Bienes alodiales, que son los que están libres de toda carga y derecho señorial;
- Bienes comunales o concejiles, los que pertenecen al común o concejo del pueblo;
- Bienes de fortuna, bienes en general;
- Bienes dotales, los que constituye una mujer en el matrimonio;
- Bienes fungibles, los muebles de los que no puede hacerse el uso adecuado sin consumirlos, y aquellos en reemplazo de los cuales se admite otro tanto de igual calidad;
- Bienes gananciales, los adquiridos durante el matrimonio;
- Bienes inmuebles, bienes raíces, las tierras, edificios, adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuye la ley consideración de inmuebles;
- Bienes mostrencos, los que por no tener dueño conocido se aplican al Estado;
- Bienes muebles, los que pueden trasladarse de una parte a otra;
- Bienes parafernales, los que lleva la mujer al matrimonio además de la dote y los que adquiere durante el matrimonio por herencia o donación;
- Bienes relictos, los que dejó alguna persona al morir o quedaron de él a su fallecimiento; y

- Bienes semovientes, toda clase de ganado”.⁶

1.2. Concepto de bienes

Bien, de conformidad con la filosofía se define como: “Lo apetecible, sin tener en cuenta que algo es apetecible por ser bueno, y no bueno por ser apetecido o ser apto para satisfacer un apetito.”⁷

La definición de bien puede darse en el triple orden psicológico, sociológico y ontológico, a saber:

- a. Psicológicamente es bueno con bien de deleite lo placentero o agradable, y con bien de honestidad lo digno de la naturaleza racional del hombre, bien moral; uno y otro ante la voluntad son buenos como fines de la misma, y cuanto a ellos conduce es bueno como medio, o sea con una bondad de utilidades: la buena voluntad, es la orientada debidamente a sus fines.

Se contrapone el bien para la conciencia a la verdad y la belleza, aunque cabe refundirlos considerando que la verdad es el bien de la pura facultad cognoscitiva del hombre, y la belleza lo es de su facultad estética o de expresión.

⁶ Real Academia Española. Ob. Cit. Pág. 239.

⁷ Zaragüeta, Juan. Vocabulario filosófico. Pág. 68.

- b. Sociológicamente, se habla de un bien común, o sea de un bien participable por todos los miembros de una comunidad, tanto en su tarea de producirlo como en su final disfrute del mismo, en la medida y proporción, en ello estriba la justicia.

- c. Ontológicamente hablando, bueno es lo constituido y funcionando normalmente en su naturaleza integral, y se dice de los seres a partir de los vivientes tanto con vida vegetal, como sobre todo animal y humana; los no vivientes son buenos en cuanto contribuyen a constituir la vida. También aquí cabe hablar de una verdad, y de una belleza ontológicas por la conformidad individual con su tipo genérico y específico ideal.

Al bien, se contrapone el mal, cuyas modalidades se especifican en su lugar.

“El nombre de bien, tiene normalmente un carácter abstracto que significa utilidad, beneficio, pero el plural, bienes, denota la cristalización concreta de esta utilidad; en resumen, las mercancías. Debido a que la economía está interesada por la acumulación de capital, y el capital es una suma de bienes, la clasificación de los bienes tiene una gran importancia teórica. La definición más sencilla de mercadería es la de medio material, de oferta limitada, que satisface las necesidades humanas.”⁸

La ciencia económica divide los bienes de la siguiente manera:

⁸ Seldon, Arthur y F. G. Pennance. **Diccionario de economía**. Pág. 80.

- a. “Bienes complementarios: Son aquellos bienes que deben utilizarse conjuntamente para satisfacer una necesidad. Generalmente los consumidores se enfrentan con una gran variedad de bienes para satisfacer sus necesidades. Algunas necesidades pueden satisfacerse con más de un bien, es decir, mediante bienes competitivos que son sustitutos uno del otro. Sin embargo, hay otras necesidades que requieren más de un bien para que se puedan satisfacer; el conjunto de bienes necesarios para satisfacerlas son complementarios entre sí.
- b. Bienes duraderos, mercancías que rinden una corriente de servicios a lo largo del tiempo. Incluyen a los bienes de consumo duraderos y a los bienes de producción o de capital. Este término abunda particularmente en las teorías de la sobre inversión, del ciclo económico, donde los bienes duraderos desempeñan un papel estratégico en la explicación de las fluctuaciones económicas.”⁹

Desde el punto de vista jurídico: “Son bienes las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario.”¹⁰

Esta denominación jurídica, diferencia, individualiza y caracteriza, las cosas naturales de las cosas jurídicas, o mejor llamadas bienes. Toda cosa que sea útil, en su sentido de satisfacción de necesidades, y además de ser útil, necesariamente debe poder ser susceptible de apropiación, entonces se le denominará jurídicamente, como bien.

⁹ Ibid.

¹⁰ Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** Pág.6.

1.3. Definición legal

El Artículo 442 del Código Civil de Guatemala, regula que: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”. Así también el Artículo 443 del mismo cuerpo legal, establece que: “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.”

1.4. Clasificación de los bienes

En la actualidad existen tantas clasificaciones como autores se ocupan del tema, siendo una de las mejores estructuradas la que a continuación se transcribe:

A) “Por sus cualidades físicas o jurídicas

1) Por su naturaleza:

Corporales: Que son aquellos que tienen una existencia física apreciable por nuestros sentidos. Por ejemplo, una casa.

Incorporales: Aquellos que aun no teniendo una manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables. Por ejemplo, los derechos de propiedad intelectual.

2) Por su determinación:

Genéricos: Aquellos a los que se alude identificándoles por su naturaleza común. Por ejemplo, una televisión.

Específicos: Aquellos que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza. Por ejemplo, una televisión de plasma marca Sony.

3) Por su susceptibilidad de sustitución:

Fungibles: Aquellos que por no tener una individualidad propia y determinada pueden ser substituidos por otros de su mismo género; por ejemplo, cuatro libras de frijol.

No fungibles: Los que teniendo una individualidad precisa y concreta no pueden ser representados o substituidos por otros; por ejemplo, el manuscrito de las poesías de Pablo Neruda, la Capilla Sixtina de Miguel Ángel.

4) Por las posibilidades de uso repetido:

Bienes consumibles: Aquellos en los que el uso altera su substancia de tal manera que impide un ulterior aprovechamiento de sus funciones; por ejemplo, la tinta de la impresora.

Bienes no consumibles: La no consumibilidad hace referencia a la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener su naturaleza intacta pese al uso que de ellos se haga; por ejemplo, un vehículo.

5) **Por las posibilidades de fraccionamiento:**

Bienes divisibles: Son aquellos que pueden fraccionarse en partes, sin detrimento de su naturaleza; por ejemplo un gimnasio.

Bienes indivisibles: Son aquellos que no admiten la división sin menoscabo de su naturaleza y de su uso; por ejemplo un teléfono.

6) **Por su existencia en el tiempo:**

Bienes presentes: Son aquellos que gozan de existencia actual; viviendo una realidad de orden físico y/o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al momento de constituirse una relación jurídica; por ejemplo una finca o terreno.

Bienes futuros: Son aquellos que si bien, su existencia no es real, debe racionalmente esperarse que puedan tenerla, como susceptibles de venir a la vida. Por ejemplo, la cosecha de frutos de una finca.

7) **Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento:**

Inmuebles o raíces: Son aquellos que no pueden trasladarse de un punto a otro sin ulterior deterioro de su esencia. Estos a su vez se clasifican en:

Inmuebles por su naturaleza: Lo son únicamente el suelo y el subsuelo.

Inmuebles por incorporación: Son aquellos que merecen la calificación de inmuebles por hallarse unidos al suelo de una manera permanente.

Inmuebles por destino: Son aquellos que siendo muebles por naturaleza están al servicio permanente de un fundo o son anejas a él; por ejemplo, los semovientes.

Inmuebles por analogía: Son bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles, se asimilan a estos; el ejemplo clásico es la hipoteca.

Bienes muebles: Son aquellos susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza.

B) Por la conexión de unos con otros

1) Por su constitución y contenido:

Bienes singulares: Son comprensivos de los simples y los compuestos. Los primeros son aquellos constituidos por un todo orgánico, como una estatua o un semoviente y los segundos integrados por la fusión de varios simples, tal el caso de un reloj.

Universalidades: Son los bienes que están constituidos por varios elementos entre los que no existe una vinculación material, cuestión que no obsta para que sean considerados como un todo; por ejemplo, un contenedor de almacén.

2) Por la jerarquía en que entran en relación:

En atención a este punto, los bienes pueden ser principales y accesorios, existiendo los siguientes criterios para determinar estas condiciones:

- a. **El de existencia independiente de los bienes:** Según este criterio, será accesorio aquél de los bienes cuya existencia esté condicionada por el otro; por ejemplo los botones en relación a una camisa.
- b. **El de la importancia y finalidad:** De acuerdo al cual será bien principal el que tenga mayores atributos de trascendencia en relación a otro; por ejemplo, un carro en relación de los tornillos que lo componen.
- c. **El del valor:** Que preconiza que son principales los bienes de mayor valor pecuniario.

3) **Por la susceptibilidad del tráfico:**

Cosas dentro del comercio: Que son las susceptibles de tráfico mercantil.

Cosas fuera del comercio: Son aquellas que no pueden ser objeto de mercado. Esta imposibilidad puede ser a su vez, absoluta como en el caso de ciertos productos que por ningún motivo pueden ser objeto de compraventa, como lo podría ser la compra o venta de terrenos en la luna. También pueden ser relativas cuando para que sean objeto de tráfico han de sujetarse a ciertas autorizaciones y formalidades, verbigracia ciertas drogas medicinales o no.

4) **Por el titular de su propiedad:**

Bienes del Estado y sus corporaciones y bienes de los particulares.

5) **Por el carácter de su pertenencia:**

Bienes de dominio público: Son aquellos cuyo dominio se atribuye al Estado o al Municipio. Estos a su vez pueden ser:

De uso público común: Tales como las calles, los parques, etc.

De uso público no común: Como el subsuelo, los yacimientos de los minerales e hidrocarburos, etc.

Bienes de propiedad privada: Son aquellos que pertenecen a los particulares.”¹¹

Se puede observar en el Código Civil guatemalteco, que son recogidos varios de los criterios de la clasificación enumerada; sin embargo, los mismos se encuentran esparcidos en diversos capítulos del mismo.

Así por ejemplo, en el Capítulo I, Título I del Libro Segundo, se encuentran los siguientes criterios de clasificación:

- a. Bienes por su posibilidad de tráfico; ya que de conformidad con lo establecido en los Artículos 443 y 444 del Código Civil, se encuentran excluidos del mercado todos aquellos bienes que por su naturaleza o por disposición de la ley son considerados irreductibles a propiedad particular. En este orden de ideas se pueden encontrar los bienes nacionales de uso no común.
- b. Por su ubicación en el espacio y posibilidades de desplazamiento; los cuales se encuentran regulados en los Artículos 445, 446 y 451 del Código citado. El Artículo 445, establece cuales son los bienes inmuebles, especialmente: el suelo, el subsuelo y las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente.

¹¹ Ibid. Pág. 7

- c. Bienes por sus posibilidades de sustitución, mismos que se encuentran en el Artículo 454 del Código Civil.

1.5. El patrimonio

Se considera importante mencionar que los bienes en su conjunto, forman un patrimonio, mismo que forma la fortuna de una persona.

1.5.1. Definición

El patrimonio es definido como: "El conjunto de créditos, bienes y derechos de una persona y su pasivo, deudas u obligaciones de índole económica."¹²

También es definido en la doctrina como "El conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valoración pecuniaria que constituyen una universalidad de derechos."¹³

De estas definiciones se puede establecer que el patrimonio es en principio un conjunto, que se conforma por todos los bienes y derechos de un lado, y por las obligaciones y cargas del otro lado, siendo necesario que los mismos sean susceptibles de ser apreciados monetariamente.

¹² Cabanellas de Torres. **Ob. Cit.** Pág. 297

¹³ Flores Juárez. **Ob. Cit.** Pág. 15

1.5.2. Naturaleza jurídica

Existen dos teorías sobre esta institución, las cuales son:

- a. **Teoría clásica o del patrimonio personalidad:** Fue defendida por la escuela francesa de la exégesis, misma que hacía descansar la noción del patrimonio en la abstracción de una universalidad de derecho que mantenía un nexo permanente con la persona jurídica; por lo cual, para esta teoría el patrimonio es una emanación de la personalidad.

Esta teoría postuló que sólo las personas podían ser titulares de un patrimonio, que todas las personas tenían uno, el cual era indivisible e inalienable. Sin embargo, ésta es una noción muy artificial y ficticia del patrimonio, ya que se llega hasta a confundir con la capacidad.

- b. **Teoría del patrimonio afectación:** Para aquellos que apoyan esta teoría, el patrimonio es un conjunto de bienes y deudas inseparablemente ligados, porque ellos se encuentran afectos a un fin económico y en tanto no se realice una liquidación, no aparecerá el valor neto del activo; razón por la cual existen tantos patrimonios como fines jurídicos – económicos tenga una persona.

1.6. La propiedad

La propiedad, también conocida como el dominio, es considerada como la más importante de las relaciones que el hombre guarda con las cosas.

Las primeras ideas del derecho de propiedad fundamentaron sus enunciados en un tipo cuantitativo. “En un principio se le dio el nombre de jus utendi (derecho de usar); jus fruendi (de percibir frutos); jus abutendi (de abusar); jus possidendi (de poseer); jus alienandi (de enajenar); jus disponendi (de disponer) y hasta de jus et vindicandi (de reivindicar).”¹⁴

La doctrina civilista tradicional, ha asignado al derecho de propiedad, las siguientes características:

- a. Ser un derecho absoluto: Es decir, el propietario ejercía su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada.
- b. Es un derecho exclusivo: Ya que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien objeto del derecho y tomar para el efecto las medidas que procedan para evitar tal cosa.

¹⁴ Ibid. Pág. 31

c. Es un derecho perpetuo: En virtud de que el mismo no caduca.

En reacción a lo anterior, la doctrina moderna ha establecido que la propiedad no puede ser un derecho absoluto; porque tal calidad sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.

Así también, la exclusividad que se mencionó, es una particularidad discutible por cuanto que nada impide coexistir sobre la cosa otros derechos (tales como los de garantía); sin que el derecho de propiedad se desnaturalice.

En lo referente a lo perpetuo de este derecho de propiedad, la misma, no es esencial, puesto que hay propiedades que son temporales, como la intelectual.

1.6.1. Referencia histórica del derecho de propiedad

Desde que el hombre apareció en el planeta durante la era cuaternaria, es de suponer que al ser nómada, inició el dominio sobre las cosas muebles, puesto que él ya era dueño de sus propias armas. Una vez que el hombre se convierte en sedentario, se origina la propiedad sobre la tierra.

Se puede resumir la evolución de este derecho de propiedad, en cuatro etapas, así:

- a. **“Edad Antigua:** Este período comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:
- i) La propiedad religiosa: Ésta era propia de los egipcios y asirios, en donde se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie, ya que pertenecía a los dioses, y estos a través de sus representantes (los soberanos) la distribuían con carácter posesorio a los habitantes.
 - ii) La propiedad colectiva o tribal: La propiedad de la tierra correspondía a la totalidad de la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso.
 - iii) La propiedad en el derecho romano: Es en esta cultura que la propiedad adquirió carácter individual. El derecho romano, admitía una propiedad quirítaria caracterizada porque sólo era asequible a los ciudadanos romanos. Esta propiedad, debía adquirirse a través de la emancipación; debiendo concurrir un representante del Estado y cinco testigos.

Junto con esta clase de propiedad, coexistía la propiedad como bonitaria o pretoriana, la cual consiste en una propiedad de segundo grado, adquirida por la tradición.

En tiempo del emperador Justiniano se unieron ambos tipos de propiedad creando la propiedad única.

- b. **Edad Media:** Esta etapa, comprende desde la caída del Imperio Romano en el año 476, hasta la caída de Constantinopla por los turcos en el año 1453; aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en 1492.

En este período, la propiedad sufre una gran transformación, ya que surgen varias instituciones feudales que dieron lugar a una transformación del orden social, económico y político afectando los modos de adquirir la propiedad, produciendo un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo.

- c. **Edad Moderna:** Comienza con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con Revolución Francesa en 1789.

Con la desmembración del poder ocurrida a consecuencia del feudalismo, surge la monarquía volviendo a centralizar la autoridad y la propiedad en manos de una sola persona.

La Revolución Francesa, disgregó definitivamente el dominio directo del soberano, destruyendo los gravámenes que la propiedad tenía.

- d. **Edad Contemporánea:** Comienza en el año de 1789 y llega hasta la actualidad. En esta época la propiedad se ha polarizado encontrando su sentido en razón de las dos tendencias

ideológicas y económicas preponderantes: el capitalismo, que defiende la propiedad individualmente considerada y el socialismo que se fundamenta en la idea de la propiedad colectiva o social.”¹⁵

1.6.2. Naturaleza jurídica

Existen cinco teorías que la explican, siendo éstas:

- a. **“Teoría de la ocupación:** Encuentra su fundamento en la apropiación que el hombre primitivo realizó de las tierras, convirtiéndose esta relación de provisorio en permanente con el advenimiento del sedentarismo.

Esta doctrina aunque explica el apareamiento de la propiedad, no justifica la existencia de la misma.

- b. **Teoría del trabajo:** Quienes la defienden, consideran la propiedad como el producto del trabajo estableciendo una pretensión moral y jurídica al señor de lo producido.
- c. **Teoría de la convención:** Esta teoría se encuentra fundamentada en la doctrina del contrato social elaborada por Rousseau, quien aseguró que el hombre en un estado primitivo de

¹⁵ Ibid. Pág. 34

naturaleza, disfrutó de la absoluta independencia, pero mediante una convención colectiva impuso limitaciones a esta libertad, a fin de encontrar una garantía real y efectiva de sus derechos, entre los cuales figuraba la propiedad.

Esta teoría encuentra el fundamento de la propiedad en la humana comprensión, ya que los hombres al darse cuenta que si cada cual se pudiese apropiar de los bienes que quisiera a su libre arbitrio, el conflicto sería muy grave en la colectividad.

- d. **Teoría de la ley:** Esta doctrina señalaba que sin ley, no puede existir ningún derecho y que por tanto, es la ley el verdadero fundamento del derecho de propiedad.

- e. **Teorías modernas:** Existen tres teorías que se incluyen en este punto:
 - i) La que encuentra el fundamento de la propiedad en la personalidad humana, refiriendo que este derecho es una proyección del hombre; encaminada a la conservación de su existencia.

 - ii) Otros autores, atribuyen a la propiedad la misión de reforzar al individuo en su lucha por la existencia y la justifican exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que reportan a la sociedad.

- iii) La mayoría de los civilistas modernos guiados por la Iglesia que la admitió en la Encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana (individual, familiar y social) que precisa.”¹⁶

Sin embargo, para explicar la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, es necesario realizar una reseña histórica y sociológica del mismo, para así poder concluir de mejor manera.

Como ya quedó anotado, inicialmente la propiedad fue fruto del trabajo personal, al hombre pertenecían los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros. Posteriormente, el hombre ya no fue sólo cazador, ya que comenzó a domesticar animales; por lo que había hombres cazadores y hombres pastores.

El hombre pastor, mantiene una propiedad comunal sobre los productos que derivan de su actividad, hasta que los productos adquieren importancia de mercadería valorada en forma pecuniaria por todos; fue cuando la propiedad empezó a individualizarse.

Con el advenimiento de la edad de los metales, se ampliaron los ramos de la producción haciéndose precaria la fuerza de trabajo, pues el hombre generaba una suma de productos que rebasaba los esenciales. Para solventar el problema, el hombre convirtió a los prisioneros de guerra en esclavos, surgiendo las clases sociales.

¹⁶ Ibid. Pág. 37

La aparición del hierro cambió el curso de la humanidad permitiendo un ensanchamiento de la agricultura, surgiendo la construcción de herramientas más sólidas, dándose en consecuencia un aumento de la riqueza.

En el momento en que se suman a los dominados y los dominadores, los ricos y los pobres, la propiedad que sólo había alcanzado el dominio de los rebaños se extiende al suelo, el que es distribuido entre cada familia, transformándose así la tenencia de la tierra de comunal en individual. “La civilización da inicio en el momento en que se opera una tercera división del trabajo y ésta surge con la aparición de la clase comerciante, que no se ocupa de la producción sino del intercambio de productos.”¹⁷

Grandes y profundos cambios generó en la humanidad el apareamiento de los comerciantes, entre los más grandes fue, el uso de la moneda. En esta época también aparece la riqueza territorial, el derecho de posesión sobre las parcelas del suelo, el cual comprendía también el derecho de heredarlo y de enajenarlo.

Sin embargo, la acumulación de riquezas excesivas en manos de pocos se remonta a la fase de la acumulación originaria de capital, la que precedió al nacimiento de la gran producción capitalista y que en el tiempo, se ubica casi al final de la edad media, manifestándose a través de un doloroso proceso de expropiación sobre los campesinos, ya que los señores feudales los arrojaron de sus tierras para

¹⁷ Ibid. Pág. 41

convertirlas en pastizales para introducir la crianza ovina, que a su vez tenía por objeto satisfacer la demanda creciente de lana.

Así, empujada toda esa gente al vagabundaje, la población antes campesina era hoy reprimida y encerrada en casas de trabajo en donde era obligada a rendir su fuerza de trabajo a cambio de un salario, surgiendo de esa manera las empresas capitalistas.

En conclusión, se debe señalar que la propiedad privada es uno de los pilares del modo capitalista de producción, ya que éste a criterio de Carlos Marx: “Descansa en el hecho de que las condiciones materiales de producción le son adjudicadas a los que no trabajan, bajo la forma de propiedad del capital y propiedad del suelo, mientras la masa sólo es propietaria de la condición personal de producción, la fuerza de trabajo.”¹⁸

1.6.3. Definición

El derecho de propiedad puede ser definido como: “Aquél que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma, según la conveniencia o voluntad de aquél.”¹⁹

¹⁸ Marx, Carl. **El capital**. Libro I. Pág. 130

¹⁹ Cabanellas de Torres. **Ob. Cit.** Pág. 121

El Código Civil, en su Artículo 464 lo define 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”.

Se puede decir que el derecho de propiedad es el derecho inherente que nace en una persona por el hecho de adquirir una cosa, para poder usarla y disponer de la misma.

1.7. Modos de adquirir la propiedad

Con raíces en el derecho romano, los civilistas denominan modos de adquirir la propiedad a aquellos actos jurídicos que tienen por objeto y dan como resultado precisamente la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien.

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.”²⁰

Están constituidos por las causas legales que determinan el dominio.

²⁰ Flores Juárez. **Ob. Cit.** Pág. 42

1.7.1. Clasificación de los modos de adquirir la propiedad

Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad; sin embargo, la que aún se mantiene como relevante es la que los divide en originarios y derivativos.

- a. **Modos originarios:** “Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario.”²¹ Como ejemplo tipo del primer caso mencionado se encuentra la usucapión; y como ejemplo del segundo caso se encuentra la ocupación de un bien que no ha pertenecido a nadie.

- b. **Modos derivativos:** Cuando, preexistiendo el derecho de la propiedad sobre un bien, éste es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Por ejemplo, cuando se realiza un contrato de compraventa.

Dentro de los modos originarios, aparecen en primer término aquellos que dan lugar a un derecho primigenio sobre el bien adquirido y son:

- i. **La actividad creadora del hombre:** Surge cuando el hombre mediante su propio trabajo, crea bienes sujetos a ser apropiados.

²¹ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Pág. 310

- ii. **La ocupación:** Es definida como aquél modo de adquirir la propiedad de una cosa que no pertenece a nadie, a través de la toma de posesión intencionada por hacerse propietario de ella.

De conformidad con el Artículo 590 del Código Civil, los bienes inmuebles no pueden ser adquiridos por ocupación. En el Código Civil, la ocupación implica las siguientes situaciones:

- Hallazgos de tesoros, regulado en los Artículos 592 al 595; y
- Hallazgo de bienes mostrencos; regulado en los Artículos 596 al 599.

- iii. **La accesión:** Es el derecho que compete al dueño de una cosa sobre lo que ésta produzca y a ella se incorpore o una, más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable. En el Código Civil, la accesión puede ser:

- Accesión de inmueble a inmueble, la misma comprende:
 - La avulsión, regulada en el Artículo 676;
 - El aluvión, regulado en el Artículo 679;
 - La mutación de cause, regulado en el Artículo 672; y
 - La formación de isla, regulada en el Artículo 678.



- **Accesión de mueble a inmueble, que comprende:**
 - La edificación;
 - La plantación; y
 - La siembra; todas reguladas entre los Artículos 658 al 668.

- **Accesión de mueble a mueble, que comprende:**
 - La adjunción, regulada en el Artículo 689;
 - La especificación, regulada en el Artículo 698; y
 - La conmixtion, regulada en el Artículo 690.

1.8. Modos de extinguir o perder la propiedad

El derecho de propiedad se puede perder o extinguir por modos similares a los ya enumerados para adquirirlo; diversos son los puntos de vista utilizados para clasificar los modos de extinción del dominio, estos son los siguientes:

- a. Por la voluntad**
 - i. Modos voluntarios, tales como la transmisión, la renuncia o el abandono; y
 - ii. Modos involuntarios; tales como la muerte del propietario.

b. Por los efectos

- i. Modos absolutos, que son los que producen la extinción del derecho para siempre y para todos; verbigracia la destrucción física de la cosa; y
- ii. Modos relativos, que se dan cuando la propiedad de un bien deja de pertenecer a una persona y pasa a poder de otra.

c. Por los efectos de la voluntad aislada

- i. Por voluntad del poder público, como sucede por ejemplo, en el caso del comiso de armas de portación prohibida; y
- ii. Por voluntad del propietario.

Se considera que la propiedad de los bienes es un tema fundamental en el aspecto a tratar dentro de la presente investigación; ya que como bienes, los lotes de cementerio, ya sean criptas enterradas o incrustadas en pared, o los mencionados osarios, constituyen bienes sujetos a propiedad; y por lo tanto, también deberían ser inscritos en un libro especial del Registro General de la Propiedad, a efecto de que puedan ser objeto de gravámenes.



CAPÍTULO II

2. Derecho registral

El derecho notarial, el derecho civil y el derecho registral, se encuentran íntimamente ligados entre sí; lo cual se infiere fácilmente al recordar la definición que de derecho notarial se originó en el Tercer Congreso Internacional de Notariado Latino, el cual se llevó a cabo en 1954 en París, Francia; la cual cita: “Que derecho notarial es el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial.”²²

De tal suerte, que en ejercicio de la función notarial, el notario se relaciona, además de con el derecho civil, con otras ramas del derecho; tales como el derecho mercantil, el derecho procesal civil, el derecho administrativo y en consecuencia también con el derecho registral, con el cual existen grandes vínculos y hasta dependencias recíprocas.

2.1. Definición

El derecho registral conlleva el conjunto de normas y doctrinas referentes a la inscripción de determinados actos del hombre o de sus actos.

²² Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio Gracias González. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca. Tomo III.** Pág. 523

En una definición propia, se considera que el derecho registral es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas, teniendo como finalidad la publicidad registral, para lograr así la seguridad jurídica de las personas interesadas.

El derecho registral, atendiendo al objeto de estudio, es único, pero cada materia inscribible es objeto de un registro diferente, que se rige por sus propias normas específicas. Así por ejemplo, el Registro de la Propiedad, tiene como función la inscripción o anotación de los actos y contratos relacionados al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y; en forma peculiar, sobre bienes muebles; el Registro Civil de las Personas, en cambio, tiene como función principal la inscripción del nacimiento y fallecimiento de la persona individual así como todo lo concerniente a los aspectos relacionados con su estado civil.

Existen además en Guatemala, otros registros públicos, que son de suma importancia, pero que por la naturaleza de la presente investigación únicamente serán enunciados, así por ejemplo, el Registro de Poderes, el Registro Mercantil, etcétera.

2.2. Importancia del derecho registral

El Estado de Guatemala, por mandato establecido en la Constitución Política de la República, debe garantizar a sus nacionales un ambiente de seguridad para que puedan hacer negocios jurídicos.

Por esto, crea un sistema de registros públicos que tienen como fin el poder controlar a sus nacionales y crear un ambiente de tranquilidad.

2.3. Alcance de la protección registral

En principio debe existir una limitación estructurada dentro del área geográfica de la ubicación de los bienes inmuebles. El alcance del registro en esa jurisdicción es total.

2.4. Registro público

Algunos tratadistas señalan que la palabra se deriva del latín “tardío, registra torum”, que significa: el lugar desde donde se puede registrar o ver algo. Otros en cambio, señalan que se deriva del latín “registatus”, que significa anotar algo. La Real Academia de la Lengua Española, lo define como: “El libro o cuaderno en que se anotan regularmente cierto orden de cosas.”²³

También se define como: “El padrón o matrícula de las personas que hay en un Estado o lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.”²⁴

²³ Real Academia Española. **Ob. Cit.** Pág. 1441

²⁴ Cabanellas de Torres. **Diccionario de derecho usual.** Pág. 513

2.4.1. Definición de registro público

Doctrinariamente el registro público es definido como: “Aquella institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica y dotada de fe pública, con el objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones prescritas por la ley.”²⁵

La razón de ser de los registros públicos, radica en la necesidad, 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.

Así también, los registros públicos son instituciones facilitadoras para terceras personas de la consulta y el pronto conocimiento de quién es el propietario de un bien inmueble determinado y cuál es la situación jurídica del mismo.

2.4.2. Sistemas registrales

“Es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual, dicho en forma sintética, sería el conjunto de normas

²⁵ Barrios Carrillo, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Pág. 15

reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro.”²⁶

En general, la doctrina distingue tres sistemas registrales, a saber:

- i. **Sistema difusivo:** Este sistema se caracteriza por ser descentralizado por regiones. Consiste en establecer registros públicos en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de secretarios de los ayuntamientos o municipalidades; verbigracia los Registros Civiles Municipales.
- ii. **Sistema medio:** Conforme a este sistema, existen o se establecen registros única y exclusivamente en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre el departamento donde se ubican, contando con una supervisión a nivel nacional.
- iii. **Sistema concentrativo:** A través de este sistema, se reúnen si en una sola oficina o institución, varias cabeceras departamentales bajo una misma organización y funcionamiento y con recursos comunes.²⁷

²⁶ <http://www.apuntes.rincondelvago.com/derecho-registral> (Guatemala, 10 de enero de 2008).

²⁷ Alvarado Sandoval y Gracias González. **Ob. Cit.** Pág. 525

Debido a que el Estado se encarga, por medio de los registros públicos de la función de dejar constancia válida de los hechos y actos de trascendencia jurídica conforme al sistema establecido; otorga credibilidad a estos asientos, les confiere fe pública general, mediante la certificación de sus asientos, efectuados por el Registrador.

Ahora bien, en lo que respecta a los sistemas del Registro de la Propiedad, se mencionan únicamente dos sistemas fundamentales, que son:

- i. **Sistema romano – francés:** Su principal característica consiste en que el título y el modo de adquirir constituyen la base jurídica para la inscripción; por ende, ésta admite ser objetada por vicios de nulidad, en la vía judicial.

- ii. **Sistema alemán o germano:** Radica su principal característica en 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 por terceras personas.”²⁸

En consecuencia se puede establecer, que el sistema francés es menos formalista; y que el sistema alemán es demasiado riguroso, ya que realiza una identificación precisa y exacta de cada finca.

²⁸ Brañas. Ob. Cit. Pág. 378

2.5. Principios registrales

“Los principios registrales son la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de las bases fundamentales y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Estos principios sirven de guía, economizan preceptos, facilitan la comprensión de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica.”²⁹

Podría decirse que es el conjunto de normas jurídicas fundamentales organizadoras del régimen de publicidad inmobiliaria.

El Registro de la Propiedad es la máxima institución jurídica para publicidad, seguridad, garantía y movilidad de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales; y no como una mera institución jurídica que tenga por objeto la inscripción o anotación de actos y contratos relativos a los mismos. Dicha institución existe en todo el mundo, pudiéndose medir el valor y eficacia de los actos y contratos según se apliquen una serie de principios bases fundamentales, orientaciones principales o presupuestos que son resultado de la autorización o condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

Los principios registrales, se clasifican en:

²⁹ Roca, Sastre. **Derecho hipotecario. Los principios registrales.** Tomo I. Pág. 241

- i. **Principios registrales especiales:** Son los utilizados en un ámbito restringido de un solo registro, sin abarcar la generalidad de los mismos.

- ii. **Principios registrales generales:** Se llaman así cuando los mismos tienen aplicación a todos los registros de las distintas ramas de la ciencia jurídica.

Los mismos a su vez se pueden enumerar de la siguiente manera:

- a. **Principio de publicidad:** Este principio se dirige, no a personas previamente seleccionadas, sino que al público en general; por ello, las inscripciones en los registros públicos, conllevan su consiguiente publicidad e inciden en la existencia legal de hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate.

Este principio se encuentra garantizado en la Constitución Política de la República de Guatemala, en los Artículos 30 y 31, los cuales garantizan la publicidad de los actos administrativos y registros estatales; circunstancia por la cual, cualquier persona que esté interesada en enterarse de las inscripciones realizadas en los registros públicos, puede obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones.

La única excepción a estos preceptos constitucionales, es la existente en los registros militares, diplomáticos, de seguridad nacional o de datos suministrados por particulares bajo la garantía de confidencialidad.

- b. **Principio de especialidad:** Es también conocido como principio de determinación, ya que el sistema registral exige el deber de determinar con precisión o exactitud el sujeto u objeto relacionado con las consecuencias del derecho.

Este principio se encuentra garantizado por el Artículo 1131 del Código Civil, mismo que determina cuáles son los requisitos precisos y específicos del contenido de las inscripciones

- c. **Principio de inscripción:** Debe entenderse por inscripción, el asiento realizado en el registro público (en este caso el Registro General de la Propiedad), relacionado al acto mismo de inscribir.

Los derechos que nacen fuera del registro adquieren al momento de su inscripción, mayor fuerza de protección, por la presunción de exactitud de que son investidos y por la fuerza probatoria que les otorga el Estado a través de la fe pública que el mismo les otorga a los registradores.

Este principio precisa la influencia que el acto de registro ejerce sobre la realidad extraregistrada, y decide si la inscripción es o no elemento determinante para que el acontecimiento provoque efectos jurídicos propios de la inscripción.

El mismo se encuentra garantizado por el Artículo 1130 del Código Civil, que establece que la primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien.

- d. **Principio de legalidad:** La legalidad presume que los documentos inscritos se han operado válidamente. Para lograrlo se someten estos a examen, que los procedimientos registrales denominan como la calificación registral, cuyo objeto es impedir la inscripción en el registro de títulos inválidos o imperfectos.

“Sólo pueden tener acceso al Registro de la Propiedad, los títulos válidos y perfectos, es decir, aquellos que reúnan las calidades y requisitos de fondo y forma exigidos por las leyes.”³⁰

Para hacer efectivo este principio, se exige por la legislación civil guatemalteca, que los títulos inscribibles sean escrituras públicas, documentos judiciales o administrativos; así como que los mismos, al momento de ser presentados al registro, deben ser calificados por el registrador, al solo efecto de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado.

³⁰ Alvarado Sandoval y Gracias González. **Ob. Cit.** Pág. 529

El Código Civil guatemalteco, lo regula en el Artículo 1128, el cual faculta al registrador a denegar o suspender la inscripción cuando el documento no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios. Sin embargo, existe un libro especial que registra las anotaciones que suspende, así como que quedará anotada la causa y razón de la suspensión del documento, devolviéndose el original al interesado. La misma deberá ser fundamentada en la ley.

- e. **Principio de seguridad jurídica:** Éste consiste en la garantía de cumplimiento del orden creado. Debido a ese cumplimiento del orden establecido, es que los actos del Registro General de la Propiedad, se pueden establecer como valederos a plenitud.

Es de recordar, que de conformidad con el sistema romano francés que es el que establece el Código Civil para el sistema del Registro de la Propiedad en Guatemala; las inscripciones son válidas, si se cumplen con los requisitos establecidos en la ley, mientras los documentos por los cuales surgen dichas inscripciones no sean redargüidos de nulidad, misma que conlleva la nulidad de la inscripción.

La sentencia que declare la nulidad de un documento ya inscrito deberá ser inscrita en el Registro General de la Propiedad; para su anotación y cancelación.

Este principio se encuentra establecido en el Artículo 1129 del Código Civil mismo que establece que: “Ningún tribunal u oficina pública podrá admitir escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador.”

f. **Principio de legitimación y apariencia jurídica:** “La legitimación es la justificación o probanza de la verdad o de la calidad de una cosa.”³¹

“En materia registral, la legitimación tiene como finalidad el proteger al verdadero titular del derecho subjetivo (la cual se denomina legitimación ordinaria); sólo por necesidad y forzada, la norma protege al titular aparente, no verdadero (legitimación extraordinaria).”³²

La legitimación se divide en:

- Legitimación ordinaria directa: Ocurre cuando el titular ejecuta el acto en la esfera jurídica que éste produce sus efectos. Hay identidad entre autor y titular, se da cuando el verdadero dueño es quien vende la propiedad.
- Legitimación ordinaria indirecta: Sucede cuando el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno eficaz y lícitamente, pero sobre la esfera jurídica ajena, respetando esta titularidad, como en el mandato con representación y cláusula especial.
- Legitimación extraordinaria: Existe cuando el acto es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, no respetada, ejecutada en nombre propio, pero con base en una apariencia de titularidad; en este caso, la ley legitima al titular aparente.

g. **Principio de protección legal de tercero:** La doctrina registral exige para que funcione la protección legal al tercero, lo siguiente:

³¹ Cabanellas de Torres. **Ob. Cit.** Pág. 231

³² Alvarado Sandoval y Gracias González. **Ob. Cit.** Pág. 529

- Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo, conforme al principio del tracto sucesivo;
 - Que el adquirente inscriba su derecho; ya que es lógico que si no lo inscribe, el adquirente no desea la protección registral;
 - Que la ineficacia provenga del título anterior no inscrito, o de causas que no resulten claramente del mismo registro; o sea, que se desechan los títulos o las causas ocultas, si la existencia de los títulos o de las causas de invalidez si aparecen en el Registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el registro; y
 - Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o del tercero. La buena fe, constituye la base de toda la teoría de la apariencia, consiste en la ignorancia de la falta de corrección entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación es aparente, ya que no está acompañada de titularidad real. Si el adquirente conocía esta situación, existe mala fe y por lo tanto, no hay protección registral.
- h. Principio de fe pública registral:** La fe, es la creencia que se da a las cosas por autoridad del que las dice o por la fama pública. Por ello, la fe pública vendría a ser una creencia notoria o manifiesta.

La misma, se define como: "La veracidad, confianza o autoridad legítima atribuida a notarios, secretarios judiciales, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules, registradores públicos y otros funcionarios públicos o empleados y representantes de establecimientos de igual índole, acerca de

actos, hechos y contratos realizados o producidos en su presencia; y que se tienen por auténticos y con fuerza probatoria mientras no se demuestre su falsedad.”³³

- i. **Principio de consentimiento:** Para que toda inscripción registral se produzca, debe mediar la intención y el consentimiento de las personas legitimadas, para que los actos que ellos ponen en conocimiento del registro sean inscritos, previa calificación, en los asientos respectivos, para que surtan sus efectos jurídicos.

- j. **Principio de tracto sucesivo:** “Todo el régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y tiende a lograr el mayor paralelismo entre el contenido del registro y la realidad extra – registral procura que en el historial jurídico de cada finca los titulares sucedan en relación del causante al causahabiente, formando una cadena sin solución de continuidad desde el inmatriculante hasta el último titular.”³⁴

El tracto no condiciona por ninguna circunstancia la facultad de disposición, que correspondería única y exclusivamente al verdadero titular del derecho; por el contrario, pretende que si el titular registral se encuentra legitimado o autorizado para disponer pero no coincide con el verdadero titular, no tiene poder de disposición y al hacerlo, actúa indebidamente, debiendo responder de las responsabilidades civiles y penales que ello conlleva.

³³ Cabanellas de Torres. *Ob. Cit.* Pág.167

³⁴ Roca Sastre. *Ob. Cit.* Pág. 245



En síntesis, se puede decir que las anotaciones registrales se van haciendo en total orden de sucesión, ya que el último asiento va a tener su base en el anterior y así sucesivamente.

- k. **Principio de rogación:** Establece que únicamente a petición de parte interesada, los registros públicos y en especial el Registro General de la Propiedad, puede llevar a cabo una inscripción.

Ello quiere decir que no pueden iniciar ningún solo trámite, ni efectuar ninguna sola inscripción o anotación de oficio, aun cuando ellos hayan presenciado el acto o contrato.

- l. **Principio de prioridad en la inscripción:** La base del principio de prioridad está en el conocido axioma “prior tempori potior iure” que se refiere a que el primero en tiempo tiene mejor derecho.

Lo anterior quiere decir, que los efectos de la inscripción que se realiza por el Registro, se retrotraen a la fecha de presentación del documento.

El Artículo 1141 del Código Civil, es taxativo al regular este principio, ya que estipula, que entre dos o más inscripciones de una misma fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el Registro.

- m. **Principio de gratuidad:** Por tratarse de hechos que transmiten seguridad jurídica y que deberían estar tutelados por el Estado, se supone que los actos registrales no sean onerosos para los usuarios.

En Guatemala, la mayoría de registros públicos cobran honorarios por efectuar las respectivas inscripciones; de tal suerte, que tanto el Registro Mercantil de la República, como el Registro General de la Propiedad, cuentan con aranceles reglamentados, en los cuales se enuncian todos y cada uno de los actos registrables en cada uno de ellos; algunos otros registros, como el Registro Civil de las Personas, las inscripciones no causan honorarios, sin embargo las certificaciones si lo hacen.

- n. **Principio de celeridad:** Este principio regula que, en la medida de lo posible, las inscripciones a que están obligados los registros, deberían ser con la celeridad del caso, circunstancia que en raras ocasiones sucede, a veces por el exceso de burocracia que existe en la administración pública.

El Artículo 1127 del Código Civil establece que “los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones indicadas, el término se ampliará a seis días más.”

A pesar de que existe regulado plazo para que el Registro de la Propiedad razone los documentos o atienda las inscripciones que le son presentados; toda inscripción se encuentra supeditada al volumen

de trabajo que el Registro pueda tener, pudiendo en todo caso ampliarse de hecho el plazo establecido.

2.5.1. Importancia en materia registral de los principios registrales

Los postulados internacionales establecidos en la Carta de Buenos Aires, manifiestan la importancia de los principios registrales entre otras cosas y aunque legalmente se aplican en los Estados sudamericanos adheridos al tratado internacional mencionado; tales como Venezuela, Colombia o Ecuador, tienen importancia jurídica, por lo cual es relevante mencionar que los contenidos en dicho documento internacional, son:

- “El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios de derecho público y privado, del cual el derecho registral inmobiliario es una de sus principales ramas.
- Los principios del derecho registral son las orientaciones fundamentales, que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos.
- Los registros públicos inmobiliarios de carácter jurídico son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica.
- Los registros inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.
- El principio de inscripción es común y su base fundamental, de la cual derivan sus efectos, tipificación y características.

- La legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica debe procurar la protección del titular como la seguridad del tráfico jurídico.
- Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los aspectos fundamentales.
- El registro de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria.
- La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el registrador, quien ejercita una función inexcusable.
- Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral.
- La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el registro.
- El rango de los derechos compatibles, en tanto no afecta el orden público, puede ser objeto de negocio jurídico, como la reserva, permuta y posposición.
- Los derechos inscribibles se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el registro contendrá el historial completo de los bienes.
- Los asientos de los registros y su publicidad formal deben estar bajo la salvaguarda de los tribunales de justicia.
- El registro se presume exacto e íntegro tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

- Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular.
- La presunción legitimadora del registro para el que adquiera de buena fe y a título oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible.
- La buena fe del tercero no se presume siempre, mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del registro.
- La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del registro.
- Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, la registración sin perjuicio de arbitrar, el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarias.”³⁵

2.6. Clases de inscripciones

La doctrina distingue las siguientes:

- a. **“Definitivas y provisionales:** Las primeras producen una situación jurídica cuya duración es por tiempo indefinido. Las segundas son aquéllas que duran menos que las primeras, y producen efectos sólo respecto al bien a que se refiere.

³⁵ <http://www.apuntes.rincondelvago.com/derecho-registral> (Guatemala, 10 de enero de 2008)

b. **Extensas y concisas:** Las primeras contienen todos los datos posibles para la plena identificación, verbigracia las que se refieren a la primera inscripción de dominio de un bien inmueble. Las concisas son aquéllas que omiten los datos que ya constan con anterioridad.

c. **Voluntarias y forzosas:** Las primeras se efectúan a solicitud del interesado. Las segundas, se inscriben por mandato de ley, sin necesidad de gestión.”³⁶

El derecho registral es sumamente importante y aunque está íntimamente ligado al derecho civil, es un derecho autónomo que tiene principios propios y que como tal, establece las directrices que se emplean para anotar los actos propios de cada registro público, ya sean del estado civil o comercial de las personas, o como en el presente caso de la adquisición de bienes inscribibles en el Registro General de la Propiedad.

³⁶ Brañas, Alfonso. **Ob. Cit.** Pág. 379

CAPÍTULO III

3. El Registro General de la Propiedad

Fue el Código Civil de 1877 el cual estableció por vez primera el Registro de la Propiedad en Guatemala; que vino a garantizar de manera innovadora la seguridad jurídica en materia de inmuebles.

El Registro General de la Propiedad, es definido como: “Aquél en que se inscriben por el registrador todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños y se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan ciertos bienes.”³⁷

Legalmente, el Código Civil, en su Artículo 1124 lo define como: “Una institución pública cuyo objeto es la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y bienes muebles que sean identificables.”

De lo anterior, se puede inferir que el Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene tres funciones específicas y definidas, las cuales conlleva una gran gama de actividades relacionadas.

³⁷ Real Academia Española. **Ob. Cit.** Pág. 1441

3.1. Registradores

De conformidad con el Artículo 1225 del Código Civil, cada Registro estará a cargo de un Registrador, el cual será nombrado por el Presidente de la República, mediante Acuerdo Gubernativo, a través del Ministerio de Gobernación.

El registrador, es definido popularmente como: "El funcionario encargado del registro público."³⁸

Jurídicamente, es definido como: "Aquel funcionario público encargado de calificar, anotar, inscribir, certificar y demás tareas concernientes a los actos y contratos que pueden constar en el Registro de la Propiedad con relación a bienes inmuebles y derechos reales, de acuerdo con la demarcación territorial correspondiente, conforme a las normas legales que en cada país rijan."³⁹

De lo anterior se puede decir que es el funcionario público titular y responsable del Registro General de la Propiedad, quien da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal que le conste por razón de su cargo, susceptible de análisis y corroboración.

De conformidad con el Artículo 1226 del Código Civil, para ser nombrado Registrador de la Propiedad, se requiere ser guatemalteco de origen, así como ser abogado y notario colegiado activo.

³⁸ **ibid.**

³⁹ Cabanellas de Torres. **Ob. Cit.** Pág.346



Así también, cada Registro, podrá contar con uno o varios Registradores Auxiliares, designados por el Registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes podrán firmar las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

El cargo de Registrador de la Propiedad, es incompatible con el ejercicio de las profesiones de abogado y notario así como con cualquier otro cargo público. Cada Registrador Auxiliar, tendrá las mismas calidades del Registrador General y estará sujeto a las limitaciones y garantizará las responsabilidades en que pudiere incurrir, con hipoteca o fianza, que será determinada de conformidad con el Artículo 1228 del Código Civil, por el Ministerio de Gobernación atendiendo a la importancia del Registro, entre mil y diez mil quetzales.

Además, en cada Registro de la Propiedad, habrá un Registrador Sustituto, quien de conformidad con el Artículo 1233 del Código Civil, será nombrado por el Organismo Ejecutivo, a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones.

El Registrador Sustituto de conformidad al Artículo 1234, es aquél que hará las veces del propietario accidentalmente, cuando éste, su cónyuge o sus parientes intervengan en un documento inscribible o sean parte en el juicio que proceda al mandamiento u orden para una inscripción o anotación.

Cuando exista incompatibilidad en ambos Registradores, el Ministerio de Gobernación designará en cada caso, al notario que deba autorizar las operaciones.

3.2. Objetivos del Registro General de la Propiedad en Guatemala

El principal objetivo es realizar, en un marco de certeza jurídica, las inscripciones y el resguardo de la información registral de bienes muebles e inmuebles para los departamentos de Guatemala.

El ámbito territorial que cubre el Registro General de la Propiedad para realizar las inscripciones, se refiere a los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Alta Verapaz, Baja Verapaz y Petén.

Mientras que el Segundo Registro de la Propiedad, cuya sede es el departamento de Quetzaltenango, realiza las inscripciones de los bienes muebles e inmuebles del resto de los departamentos del país.

3.3. Misión y visión del Registro General de la Propiedad

"La misión del Registro de la Propiedad, es la de ser la institución responsable de realizar, con honestidad y de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros

y tecnológicos, para satisfacer a los usuarios, garantizando la seguridad jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

La visión del mismo en cambio, es la de contar con un Registro General de la Propiedad confiable y eficiente, desarrollado jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio pronto, seguro y certero, teniendo como objetivo la innovada atención y cercanía al usuario, por medio del personal altamente calificado y ético, con un manejo transparente de sus finanzas y con una interrelación eficaz Registro – Catastro.”⁴⁰

3.4. Sistemas de registro de propiedad en Centroamérica

Del 17 al 19 de marzo de 1999, el Proyecto Agenda Centroamericana para el Siglo XXI, conocido en inglés como Central America Project, sostuvo una conferencia en la Universidad de Harvard, en la Ciudad de Boston, en los Estados Unidos de Norteamérica; para así considerar entre otros aspectos la modernización de registradurías inmuebles en Centroamérica.

El objetivo de la conferencia fue el de: “Identificar los problemas y las estrategias que cada país pueda usar para refinar su propio sistema, no de generar un solo modelo aplicable a todos los cinco países.”⁴¹

⁴⁰ Registro General de la Propiedad. **Plan estratégico del Registro General de la Propiedad, marzo 2006.** Pág. 6.

⁴¹ <http://cyber.law.harvard.edu/prs/indexsp.html> (Guatemala, 22 de febrero de 2008)

Aunque se ha alcanzado un gran progreso, muchos aspectos de la iniciativa de reforma permanecen indefinidos. Mucho trabajo es necesario en aspectos como la mejora de los mecanismos utilizados para resolver disputas provenientes de procesos de títulos; extensión de la integración de sistemas de mapeado y títulos; coordinación de registro con otras precondiciones de un sistema financiero de bienes raíces o vibrante; y finalmente, financiamiento y la dirección política general del proceso de reforma.

Los efectos que perseguía la conferencia fueron:

- a. "Otorgar un más importante papel de registradurías confiables como estímulo de inversiones. Con lamentable frecuencia, compañías tanto estadounidenses como europeas, se retractan de inversiones atractivas en Centroamérica, porque ellos no pueden estar seguros de la estabilidad de los títulos de la tierra en que esperan ubicar su proyecto. La reducción de este agente disuasivo es de crucial importancia.

- b. La confusión en relación con títulos de propiedad en la región contribuye al subdesarrollo de financiamiento de bienes raíces. Los bancos son reacios a otorgar a propietarios de tierras, préstamos a largo plazo con tasas de interés razonables sin una garantía de calidad. Por razones similares, instituciones financieras internacionales son reacias a comprar paquetes de hipotecas centroamericanas. Como resultado, las tasas de interés en la región permanecen innecesariamente altas, los fondos disponibles para financiamiento son notablemente limitados, y

los préstamos a largo plazo no se encuentran disponibles. Estas condiciones impiden la adopción de una amplia variedad de proyectos de desarrollo y mejora de nuevas instalaciones industriales, o la construcción de viviendas de bajo costo. En conclusión, clarificando el sistema de títulos, tendrá grandes beneficios sociales y económicos.

- c. Los procedimientos administrativos y judiciales para resolución de conflictos resultantes del proceso de registro, han recibido insuficiente atención en los esfuerzos de reforma de las registradurías. El resultado es que las posibles ventajas de la modernización tecnológica de las registradurías no están siendo apropiadamente utilizadas. La implementación de un mecanismo confiable y rápido de resolución de disputas (especialmente si es reforzada con un sistema público o privado para garantizar la calidad de los títulos) hará un gran bien en aliviar el peso en los propietarios de tierra y atraer inversiones.

- d. El principio de otorgamiento adverso de título de propiedad a ocupantes a largo plazo de la tierra. La manera como el principio es definido y aplicado frecuentemente tiene dramáticas repercusiones en la propiedad y estabilidad de la tierra. Si el período de tiempo requerido para obtener tierra en esta forma es corto, las oportunidades para los agricultores pobres para adquirir tierra se acrecientan. Al mismo tiempo, sin embargo, el peligro de los propietarios de ser obligados a entregar sus propiedades a ocupantes ilegales de corto plazo también se acrecienta. Si el período de tiempo es largo, el riesgo disminuye, pero la habilidad de los propietarios de

confiar en la documentación para sus títulos, libre del riesgo de algún antiguo reclamo en su contra, también disminuye.”⁴²

3.5. Actos inscribibles en el Registro General de la Propiedad

De conformidad con el Artículo 1125 del Decreto Ley 106 de la Presidencia de la República, Código Civil, en el Registro de la Propiedad se deberá inscribir:

- a. “Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- b. 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;
- c. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- d. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- e. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;

⁴² Ibid.

- f. 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;
- g. 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;
- h. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- i. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- j. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- k. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
- l. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera 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;
- m. 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; y
- n. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

3.6. Servicios que presta el Registro General de la Propiedad en Guatemala para realizar los mandatos legales establecidos

En el Registro General de la Propiedad, de conformidad con el Plan Estratégico que se publicó en marzo de 2006, se puede realizar cualquiera de las siguientes actividades:

- “La consulta electrónica en sus oficinas centrales, que por medio de fotocopias, sin valor legal, proporciona al usuario imágenes de las inscripciones y estado de alguna finca para efectos informativos.
- Certificaciones, mediante las cuales se deja constancia, con efectos legales, de la situación de las fincas registradas.
- Registro de Testamentos, que recibe los avisos notariales, registra testimonios de testamentos y extiende informe de existencia de avisos.
- Consulta de libros físicos acerca de inscripciones anteriores al año 1996.
- Consulta, en el Archivo de Duplicados, de las copias de los títulos que sirvieron de base para efectuar las inscripciones.

- Consulta vía internet, en la página www.rgp.org.gt.⁴³

3.7. Inscripciones especiales

Se podría decir que es una derivación de lo que dispone el Artículo 1125; ya que el Código Civil, en el acápite del Artículo 1185, dispone la obligatoriedad de llevar por separado los registros que a continuación se enumeran, en el Registro General de la Propiedad:

- a. “De prenda agraria;
- b. De testamentos y donaciones por causa de muerte;
- c. De propiedad horizontal;
- d. De fábricas inmovilizadas;
- e. De buques y aeronaves;
- f. De canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante;
- g. De minas e hidrocarburos;
- h. De muebles identificables; y
- i. Otros que se establezcan en las leyes especiales.”

⁴³ Registro General de la Propiedad. **Ob. Cit.** Pág. 7

Así también, según el citado Artículo, se llevarán los registros de prenda común, de la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

3.8. Efectos de las inscripciones

El Código Civil de Guatemala, no acepta enteramente ni el sistema romano – francés, ni el sistema alemán, en lo referente a los efectos de las inscripciones.

“Del sistema alemán, toma la exigencia de identificar cada bien con los mayores datos posibles, de manera rigurosa; del sistema romano – francés en cambio, queda la puerta abierta para objetar judicialmente una inscripción.”⁴⁴

Son principios esenciales respecto a los efectos de las inscripciones, los normados en el Código Civil, a saber:

- a. El Artículo 1146, regula que la inscripción no convalida actos o contratos nulos según las leyes. Esto no obstante, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezcan con derecho a ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, en virtud de causas que no aparezcan del mismo Registro.

⁴⁴ Brañas. Ob. Cit. Pág. 383

- b. El Artículo 1147 por su lado, regula que las acciones rescisorias o resolutorias no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho, exceptuándose: 1º: las acciones rescisorias o resolutorias estipuladas expresamente por las partes, que consten en el Registro; 2º: la acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores, cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude o el derecho lo haya adquirido a título gratuito.

En los dos últimos casos, no perjudicará a tercero la acción revocatoria que no se hubiere entablado dentro del plazo establecido de un año, contado desde el día de la enajenación fraudulenta.

- c. En el Artículo 1148 se establecen dos principios, el primero de ellos, estipula que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro. Por tercero, debe entenderse, quien no ha intervenido como parte en el acto o contrato.
- d. El segundo principio contenido en el mencionado Artículo 1148, estipula que los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de su entrega al Registro.

3.9. Optimización del sistema de operación registral del Registro General de la Propiedad

A partir de septiembre de 2004, se han desarrollado áreas de alto impacto en el proceso diario que forman parte de la actividad de mejoramiento y mantenimiento, tanto de la operación registral como en

el área de servicio al usuario.

A continuación y siempre de acuerdo al Plan Estratégico del Registro General de la Propiedad para marzo de 2006, se mencionan las más importantes.

3.9.1. Reparto electrónico a operadores

Los procesos de reparto electrónico a operadores facilitan el control y respeto de la procedencia de los expedientes, en cuanto a su fecha y hora de ingreso al Registro.

Estos procesos utilizan un algoritmo de reparto que es ordenado conforme a la estratagema de que el primero que entra, es el primero que se reparte; garantizando al operador registral dos tipos principales de fuente de reparto: los documentos de valor alto, que son aquellos que generan más de Q 10,000.00 de honorarios para el Registro, que son empujados según el orden de clave del operador hacia su bandeja de trabajo, y los documentos normales o de valor bajo, que le son asignados a cada operador que solicita trabajo teniendo espacio en su bandeja y no tiene documentos expirados. Cada uno de estos tipos de documentos forma fila en una cola separada de reparto electrónico a operadores.

El reparto electrónico permite una distribución ordenada, no discrecional ni discriminatoria, ya que por su carácter aleatorio, no puede ser prevista ni por el operador ni por el usuario.

Permite además, el seguimiento de manera automatizada de los tiempos en los que el documento debe ser operado; al no cumplir con estos tiempos el operador no puede recibir otro documento; y es necesario recordar que los operadores ganan a destajo, por documento trabajado.

El reparto electrónico garantiza que los documentos no se extravíen, circunstancia que sucedía anteriormente cuando el reparto era manual y algún operador no trabajaba un documento por alguna razón, traspapelándose.

3.9.2. Reparto electrónico por eficiencia

La reciente adición al sistema de reparto electrónico es la del reconocimiento por efectividad, la cual tiende a premiar a los operadores con mejor rendimiento; misma que se encuentra basada en una medición de expedientes que le son regresados por su revisor contable o Registrador Auxiliar antes de firmar la razón, o por el usuario que detecta algún error al presentarse a retirar el documento en cajas o por el reingreso de expedientes para alguna rectificación.

Este procedimiento les permite a los operadores más eficaces el poder ingresar trabajo a su bandeja por encima del número de documentos ya garantizado para todos los operadores; con lo cual se pretende estimular a aquellos que trabajen con grandes márgenes de calidad.

3.9.3. Automatización de procesos pendientes (satélites de secretaría)

Anteriormente, únicamente los usuarios de caja, escaneo y operación registral contaban con herramientas de cómputo, por lo que con el propósito de integrar a todos los usuarios del Registro que interactuaban con la aplicación registral, y dentro de un proceso de transición, se integraron los nuevos procesos de revisión contable, Registradores Auxiliares y firma electrónica.

Así también, anteriormente había catorce verificadores y tres Registradores Auxiliares que firmaban los documentos sin tener la posibilidad de verificar ni confrontar el documento escrito con el registro electrónico, que supuestamente, habían revisado los primeros sobre el duplicado del documento y la impresión de la inscripción.

Ahora se suprimió la verificación y se amplió a diecisiete el número de Registradores Auxiliares, quienes cuentan con el equipo necesario para verificar, antes de firmar, tal y como quedó operada electrónicamente cada inscripción derivada de algún documento.

3.9.4. Razón transcrita

Se implementó ésta, para sustituir el procedimiento de la razón registral que anteriormente implicaba redactar un resumen de la operación manualmente; de forma que ahora la razón de cada documento se visualiza como una imagen exacta de los asientos registrales, constituyendo estas inscripciones

electrónicas; por lo que se evitan errores al suprimir el resumen que había de elaborarse transcribiendo números de fincas, folios, libros, departamentos, documentos, horas, fechas, así como nombres de personas, etcétera.

La razón transcrita es impresa por el Registrador Auxiliar, quien procede a estampar su firma y sello físicos, para luego trasladar el expediente a firma electrónica, después de lo cual se prepara la papelería para entregar al usuario.

Este procedimiento garantiza que las razones y las inscripciones son siempre las mismas, de foma tal que el usuario recibe una copia fiel de lo que ha quedado en el sistema.

3.9.5. Firma electrónica

Ésta consiste en adherir a cada inscripción en particular, las imágenes del sello del Registro y de la firma del Registrador Auxiliar, con el objeto de:

- Avanzar en las medidas de seguridad que garanticen al Registro que no se suplanten identidades de los funcionarios responsables de la firma de documentos o la falsificación de razones.

- Asegurar que cada asiento que sale del Registro sea efectivamente firmado por el Registrador Auxiliar que supervisó y autorizó la operación, lo cual no ha sucedido en el pasado.
- Contar con un medio efectivo que permita al Registro optimizar el proceso de firma de documentos.

3.9.6. Recuperación de imágenes

Una de las preocupaciones de la actual administración del Registro General de la Propiedad, ha sido la recuperación de cerca de 430,000 imágenes entre electrónicas y de libros mayores, que se perdieron en el colapso del sistema informático sucedido en mayo de 2003; por ahora, ya se han restablecido alrededor de 375,000 y se continuaba en proceso de recuperación hasta garantizar que se tenga la totalidad de las mismas en el sistema.

Ésta es una de las áreas de trabajo que, por su naturaleza, desaparecerá en el corto plazo, al lograr su objetivo total.

3.9.7. Consulta a distancia

Con este módulo se permite a cualquier usuario exterior al Registro, acceder por internet desde su oficina, hogar o en el exterior del país, a determinados servicios del Registro de la Propiedad.

Algunos de esos servicios son gratuitos, como lo es la consulta acerca del trámite interno de documentos recibidos por el Registro; la corroboración de que una inscripción determinada efectivamente salió del Registro y que no se trata de una falsificación; y los materiales informativos como el Reglamento para los Registros y el Arancel vigente.

Otros servicios son de carácter específico y tienen la condición de un prepago para consultar las imágenes de una finca asentada en el libro mayor, las inscripciones electrónicas y los títulos de soporte de cada operación para cada finca.

La página de internet, permite al usuario llevar a cabo consultas registrales de diferente índole, como:

- Consulta gratuita del estado de los expedientes entregados al Registro; funciona con el número de documento, a partir del cual se despliega el historial de proceso que ha llevado dentro del Registro General de la Propiedad, por fecha y departamento que ha procesado el mismo, hasta su devolución.



- Consulta gratuita para corroborar el origen de las razones registrales, que permite, con sólo ingresar los identificadores de una razón emitida por el Registro, tener la certeza acerca de su autenticidad.
- Consulta gratuita del Reglamento de los Registros de la Propiedad y del Arancel vigente.
- Consulta de propiedades, bajo el sistema prepago, que le permite al usuario a distancia, la visualización de las inscripciones de dominio, de hipotecas, anotaciones y cancelaciones que ha tenido determinada propiedad, a partir del ingreso del número de la finca, folio, libro y departamento.

Queda clara la gran importancia del Registro General de la Propiedad, como entidad estatal garante de realizar de forma honesta y de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas especialmente a los bienes inmuebles; así como de algunos bienes muebles identificables que por su naturaleza es importante que se encuentren inscritos en una institución estatal eficiente.

El Registro General de la Propiedad, se ha colocado de la mano de la tecnología moderna, como una institución que vela por el correcto desempeño de su labor, logrando realizar la misma de forma ágil, rápida y segura.

CAPÍTULO IV

4. Los cementerios en Guatemala

A través del tiempo, la humanidad ha guardado un respeto sagrado por la memoria de sus muertos. El derecho, con su desvinculación de la religión no se ha ocupado del tema, ya sea por lo que considera sagrado, ya porque entendió que excedía del ámbito de la regulación legal.

Por ello la cuestión relativa al derecho de inhumación y custodia de los despojos mortales es un problema que no puede escapar de la competencia de los jueces.

En la actualidad, con la creación de cementerios privados con fines lucrativos, se crearon nuevas inquietudes sobre el tema, particularmente ante la necesidad de sentar bases ciertas para su establecimiento, que ofrezca seguridad para el empresario, los usuarios y la comunidad en general.

4.1. Historia de los cementerios públicos y privados en Guatemala

Tras la llegada de los españoles en 1524, la fe cristiana se impone sobre la religión indígena, cambiando así toda la naturaleza de los rituales indígenas, incluyendo, los enterramientos.

“Dentro de los rituales cristianos, encontramos el de sepultar a los muertos dentro de las iglesias, en catacumbas, así en la Ciudad de Santiago de los Caballeros (hoy Antigua Guatemala); los enterramientos se hicieron principalmente en las bóvedas de las iglesias, en conventos y hasta en casas particulares; siendo algunos de los templos utilizados para el efecto, los Templos de San Sebastián, Santo Domingo, La Merced y La Recolectión; así como también los conventos de Santa Catalina y de San Francisco.”⁴⁵

Hacia 1819, la municipalidad de Antigua Guatemala, solicita a la Iglesia Católica, el permiso para la construcción y habilitación del cementerio de Jocotenango, que fue el primer cementerio urbano que existió en el país.

“Por el traslado de la Ciudad de Antigua Guatemala, al Valle de la Ermita, se tomaron todas las medidas necesarias para la construcción de toda clase de establecimientos, edificios públicos, hospitales, iglesias, plazas; sin embargo, nunca se pensó en la construcción del cementerio para la ciudad.”⁴⁶

El primer cementerio de la ciudad, fue conocido con el nombre de El Sagrario y se estableció, como se acostumbraba antes, detrás de la Catedral Metropolitana, en lo que hoy constituye el predio que ocupa el mercado central.

⁴⁵ Rivera Álvarez, Ramiro. **Cementerios de Guatemala de la Asunción**. Pág. 17

⁴⁶ Flores Roldán, Claudia Regina. **Propuesta de conservación del edificio de administración, servicios generales y muro perimetral del Cementerio General de la Ciudad de Guatemala y su entorno inmediato**. Pág.16.

Este pequeño cementerio, estuvo en funciones desde el traslado de la ciudad hasta 1831, ya que por Acuerdo Gubernativo del 12 de abril de 1831 se estableció como cementerio oficial el Camposanto de San Juan de Dios; asignándosele espacio en el terreno contiguo al Hospital General San Juan de Dios, por ello los cementerios públicos pertenecen al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

El Cementerio de San Juan de Dios, estuvo en funciones por 50 años, hasta que ya no tuvo capacidad por el crecimiento demográfico de la ciudad; por lo que el general Justo Rufino Barrios, al emitir el Acuerdo número 190 del 11 de julio de 1876 ordena la construcción del nuevo cementerio, nombrando una comisión, integrada por las autoridades de la Facultad de Medicina y Farmacia de la Universidad de San Carlos de Guatemala, para analizar así los lugares más adecuados para el nuevo cementerio. La primera opción fue la de comprar la denominada Finca el Zapote, pero en virtud de que la misma no pudo ser adquirida, se compró en 1878, la finca conocida como El Potrero de los García.

Así es como el Cementerio General se traslada a un predio de mayores dimensiones, fuera de lo que en ese entonces constituía el casco urbano. De esa cuenta, la actual necrópolis fue fundada en 1881 por el general Justo Rufino Barrios en el lugar que hoy ocupa.

Durante los meses de enero a abril de 1881, se construyó una galería de nichos y se formó la construcción de bóvedas. “Un informe de fecha 6 de enero de 1882 del secretario del Hospital General San Juan de Dios, hace mención de la construcción de los muros y de un edificio destinado a la habitación de los empleados, sirvientes y operarios del cementerio”.

En 1882, se comenzó el cobro por derecho de inhumaciones y enterramientos en mausoleos. En 1895, se autorizó la compra de una franja de terreno de 50 varas cuadradas, que formaba parte de la finca El Gallito.

El Cementerio General tiene 600 metros de frente por 400 metros de fondo. Sus murallas exteriores sirvieron de paredón de fusilamiento para las ejecuciones públicas hasta 1940.

El trazado urbano refleja el de la ciudad en aquella época, aunque con el correr de los años las distintas corrientes artísticas y arquitectónicas dominantes en cada período han ido dejando su huella en los cientos de mausoleos en los que reposan los restos de personas que han habitado la ciudad capital.

El paso del tiempo y el haber logrado sobrevivir a los terremotos de 1917, 1918 y 1976 le ha impreso a muchos de los primeros monumentos funerarios un alto valor patrimonial. Y tomando en cuenta la belleza arquitectónica y artística de mausoleos, lápidas y esculturas con las que muchas familias han querido perpetuar la memoria de los que antecedieron en la muerte, el camposanto se ha ido poblando de verdaderas obras de incalculable valor artístico.

Un tercer elemento se suma a los valores patrimonial y artístico dados por el paso del tiempo y el estilo y materiales con que los mausoleos fueron construidos: el valor histórico que aporta a muchos recintos el hecho de guardar entre sus frías paredes marmóreas los restos de personajes que protagonizaron diversos capítulos de la historia nacional.

El Cementerio General de Guatemala, es pues, un conjunto arquitectónico y urbanístico de alto valor patrimonial, artístico e histórico para la ciudad y el país; pero el descuido, la huella del pasar del tiempo y de los depredadores, amenazan este singular tesoro. (ver en los anexos).

El problema de espacio, ocasiona que en 1929 las autoridades de la época autorizan la exhumación de todas las personas que hubieren cumplido con el tiempo de descomposición; que de conformidad con el Decreto Gubernativo número 1096 del Jefe de Estado de la época; era de diez años de enterramiento.

Actualmente, en la ciudad capital existen cuatro cementerios públicos que dependen administrativamente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, y son:

- a) El Cementerio General, ubicado en la zona 3;
- b) El Cementerio La Verbena; ubicado en la zona 7;
- c) El Cementerio La Villa de Guadalupe, ubicado en la zona 10; y
- d) El Cementerio Las Tapias, ubicado en la zona 18.

4.2. Cementerios públicos de la Ciudad de Guatemala

“El Cementerio General, está conformado físicamente por el complejo arquitectónico que se compone de: a) El edificio de administración, servicios generales, muro perimetral y galería de nichos; b) las obras arquitectónicas funerarias, como mausoleos y capillas; y c) los monumentos, calles y avenidas.”⁴⁷

El Cementerio General es un tesoro cultural de la Nación, que es considerado patrimonio cultural, por lo que de conformidad con los Artículos 60 y 61 de la Constitución Política de la República de Guatemala, goza de protección especial del Estado.

Sin embargo, existe gran abandono en varios de los monumentos funerarios, en virtud del descuido de las familias propietarias de los mismos, ya que cada uno de ellos son propiedad privada.

“El Cementerio General, tiene una superficie de 293,829.72 metros cuadrados, siendo teóricamente apto para 125,000 habitantes, de conformidad con las autoridades guatemaltecas; sin embargo, en dicha área cabrían 735,000 habitantes de conformidad con las normativas internacionales.”⁴⁸

Aproximadamente, en el Cementerio General existen 68,000 nichos públicos, siendo 38,000 de adultos, 22,000 de niños y 8,000 osarios.

⁴⁷ Ibid. Pág. 33

⁴⁸ Ibid. Pág. 40

En virtud de la falta de espacio y la creciente demanda, los Artículos 39 y 40 del Acuerdo Gubernativo número 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, que contiene el Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, establecen un procedimiento de exhumaciones ordinarias de oficio, sin que para ello se necesite autorización de las autoridades sanitarias, mismas que se realizan por los administradores de los cementerios, cada cuatro años si el enterramiento hubiere sido efectuado en el suelo; y cada seis años, si se hubiere efectuado en nicho.

Con estas exhumaciones, se desocupan entre 1,000 y 2,000 nichos, para poder así volverlos a utilizar. Solamente así, se ha podido continuar prestando el servicio en el Cementerio General.

Llama la atención, que los cuerpos exhumados son colocados en pozos comunes, sin que exista un procedimiento legalmente establecido para realizarlo.

Los registros del Cementerio General desconocen cuántas personas están inhumadas dentro de cada una de las propiedades privadas, pero se estima que sobrepasa los límites permitidos.

El Cementerio La Verbena, es después del General, el que sigue en tamaño. El mismo comenzó a funcionar en 1938.

Actualmente, es el principal sitio de inhumaciones de servicio público de la ciudad capital, tanto porque aún cuenta con espacio, como porque allí se entierran a los denominados XX. Existen 20,000 nichos

para adultos, 6,000 para niños y 1,000 osarios; mismos que también se encuentran sujetos al proceso de exhumación ordinaria ya referida.

El Cementerio Las Tapias, no cuenta ni con galerías, ni con nichos; únicamente está la opción de enterramiento.

El Cementerio La Villa de Guadalupe es el más pequeño de los mencionados, actualmente sólo se realizan inhumaciones en las propiedades privadas, ya que ya no cuenta con espacio público.

4.3. Naturaleza jurídica de los cementerios

El derecho a la sepultura reconoce su origen en una concesión otorgada por la municipalidad, la que actúa como administradora de un bien de dominio público.

Partiendo de que los cementerios públicos, pertenecen al dominio público municipal y que es el Estado quien presta el servicio, se debe considerar la relación entre el municipio y el particular, por un lado y entre éste la sepultura por otro.

- a) Relación entre el municipio y el particular: Surge en virtud de que cada una de las sepulturas se vende a los particulares, dejando en libertad a la persona de comprar una o más sepulturas, contiguas o separadas, refiriéndose esto a la venta de sepulturas temporalmente o a perpetuidad.

La utilización de los términos compra y venta lleva a inducir que se trata de una propiedad civil. Sin embargo, se advierte la impropiedad de tal término.

Al referirse a la venta temporal o a perpetuidad, el vocablo pierde su significación jurídica, ya que impide asimilarla al dominio, uno de cuyos caracteres es la perpetuidad. Por otro lado, si se tratara de una venta sin titular, tendría el *ius abutendi*, mientras que el dueño de una sepultura no puede servirse de la cosa para otro uso que el indicado, no puede hipotecarla y algunos tratadistas niegan que la misma pueda adquirirse por prescripción.

El cementerio es un bien de dominio público, el acto por el que se concede a alguien una parcela para que levante allí un sepulcro, no es sino una concesión regida por el derecho administrativo.

- b) Relación entre el particular y la sepultura: El derecho que los particulares poseen sobre el sepulcro allí construido, no es un derecho real de derecho civil, sino un derecho administrativo configurado a la manera de un derecho real civil.

Los derechos reales administrativos nacen por un acto típicamente administrativo, que es la concesión.



En el supuesto de los sepulcros, la concesión da lugar al nacimiento de un derecho real que se encuentra sujeto al carácter de relativa precariedad o inestabilidad propio de toda concesión de derechos realizada por el Estado.

Todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos, a condición de que su titular disponga de una acción contra cualquiera que intente interrumpirlo en su goce, así sea el Estado mismo; integra el concepto constitucional de propiedad privada.

Si bien las autoridades no se expresan sobre el sepulcro como una cosa sujeta a un derecho real administrativo; tampoco se le atribuye el carácter de dominio, pudiendo entenderse que el vocablo propiedad, usado en sentido constitucional, se refiere a la titularidad del derecho del concesionario.

4.4. Definiciones de cementerio

Se define al cementerio como: "Aquel terreno que se destina para enterrar cadáveres."⁴⁹

Ahora bien, se define al cadáver como: "Aquel cuerpo muerto."⁵⁰

⁴⁹ Real academia española. Ob. Cit. Pág.256

⁵⁰ Ibid. Pág.202

Sin embargo, un tema que preocupa a la doctrina es el referido a la naturaleza jurídica del cadáver y de los actos dispositivos de los mismos.

Todos los pueblos civilizados han mirado con respeto y consideración el cadáver humano castigando la injuria y profanación del mismo; en atención a la persona humana que lo ha habitado en vida.

Se ha discutido el tema de que si los restos mortales pueden constituir cosas en el sentido jurídico, o si se está ante un resto o residuo de la personalidad.

La doctrina manifiesta que si bien no pueden recaer sobre ellos derechos reales o personales, sí existen determinadas partes del cadáver que pueden ser utilizadas para la salvación o cura de enfermedades de otras personas a través de la llamada donación de órganos; en cuyo caso, esas partes del cuerpo adquieren un valor relevante para la salud y para la existencia del hombre, convirtiéndose en bienes.

“En suma, se entiende que el cadáver es cosa en un sentido físico, aunque, en principio no puede ser considerada cosa en los términos legales precisos del Código Civil, y en consecuencia, no puede aplicarse al mismo la regulación legal sobre las cosas.”⁵¹

⁵¹ <http://www.apuntes.rincondelvago.com/cementerios-privados.html> (Guatemala, 10 de abril de 2008)

La legislación guatemalteca referente al tema, se encuentra contenida en el Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres contenido en el Acuerdo Gubernativo número 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, que en su Artículo 1, define los cementerios como: “Aquellos terrenos, sitios o lugares que fueren o hubieren sido autorizados legalmente por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social para el enterramiento o incineración de cadáveres o para ambos servicios a la vez.”

De la definición anterior, se desprende que el cementerio puede ubicarse en cualquier lugar, siempre y cuando sea autorizado previamente por la Dirección General de Servicios de Salud, del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Por lo anterior, se puede decir que los cementerios son todos aquellos lugares, que habiendo cumplido con los requisitos establecidos en la ley, son autorizados para el enterramiento o la incineración de cadáveres.

4.5. Clasificación legal de los cementerios en Guatemala

El Acuerdo Gubernativo número 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, regula en su Artículo 2, la clasificación de los cementerios, estableciendo que: “Los cementerios se clasifican por su ubicación y destino; y también por su origen o propiedad.

Por su ubicación, los cementerios pueden ser urbanos o rurales. Se denominan urbanos, aquellos cementerios que por su inmediación a las áreas urbanas, se destinan al enterramiento o inhumación de cadáveres de las cabeceras departamentales, o en poblaciones de 5,000 o más habitantes. Se denominan cementerios rurales, todos aquellos situados en las zonas rurales o poblaciones con un número menor de 5,000 mil habitantes.”

Los cementerios, ya sean urbanos o rurales, de conformidad con el Artículo 3 del citado Acuerdo Gubernativo, pueden ser por su origen o propiedad, de uso público o de uso privado.

Son de uso público, aquellos cuya construcción, administración, mantenimiento y vigilancia corresponde al Estado o al municipio; tal es el caso del Cementerio General de Guatemala, el Cementerio General de la Villa de Mixco; que son administrados por las respectivas municipalidades. Son cementerios de uso privado, aquellos cuya construcción, administración, mantenimiento y vigilancia, deba o corresponda a personas particulares, ya sean individuales o jurídicas; tal el caso del Cementerio Las Flores o el Cementerio Camposanto La Colina.

4.6. Requisitos para autorizar, crear, ampliar o modificar los cementerios públicos o privados en Guatemala

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo Gubernativo número 21-71, la autorización para la creación, ampliación o modificación de cementerios, de cualquier clase que sean, corresponde



exclusivamente al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, a través de la oficina de Cementerios y Defunciones de la Dirección General de Servicios de Salud.

El Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, apreciará en cada caso: si el área de los nuevos cementerios cuya creación se solicita, es la adecuada o conveniente en razón a la clase de los mismos y del número de habitantes del lugar.

Conforme a lo anterior, el Artículo 5 del citado Reglamento, establece que si el cementerio fuere de uso público y de carácter urbano, su superficie no podrá ser menor de una hectárea, ni su anchura podrá ser menor de 50 metros lineales. Ahora bien, si es de carácter rural, su área mínima deberá ser de 120 metros cuadrados, siempre que la población no exceda de 50 habitantes.

Además, los cementerios deberán construirse o ampliarse únicamente en terrenos secos y ventilados; ya que de lo contrario se denegará la autorización correspondiente, de conformidad con el Artículo 6 del Reglamento citado.

Los requisitos que debe contener el memorial dirigido al Ministro de Salud Pública y Asistencia Social, en el cual se solicita la autorización para construcción de un cementerio o ampliación del mismo, según lo preceptúa el Artículo 7 del Reglamento objeto de análisis, son:



“Artículo 7. Para que pueda dársele trámite a la solicitud sobre la fundación de un cementerio urbano, es indispensable que se presente por escrito al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, acompañándose con ella y por duplicado, los documentos siguientes:

- a. Título de propiedad del terreno y en su defecto, certificación del Registro de la Propiedad en la que conste la última inscripción de dominio vigente, en la que conste que el mismo se encuentra libre de gravamen, anotación, embargo o limitación;
- b. Plano del predio destinado al cementerio especificándose sus colindancias, curvas de nivel, proximidad con la vivienda más cercana, nacimientos de agua, acequias, pozos u otras fuentes de abastecimiento de agua para la población que hubiere a sus alrededores y la distancia en metros que los separan de dicho predio;
- c. Plano general de la lotificación del cementerio, con sus áreas verdes, parcelas, calles, poligonal y perfil de las mismas;
- d. Planos completos de drenajes de agua de lluvia y del sistema de agua potable;
- e. Plano, o en su caso, diseño de planta de nichos, elevación, corte principal y número de los mismos;
- f. Planos de drenajes de aguas negras y su disposición final y en su defecto del de ubicación y estructura de la fosa séptica con capacidad (y estructura) apropiada para el volumen estimado de los servicios correspondientes;
- g. Planos de acceso al cementerio y lugares de estacionamiento de vehículos, localización y distribución de servicios sanitarios públicos y privados; y

- h. Un proyecto de reglamento interno de administración, contratación y demás servicios del cementerio proyectado.”

Ahora bien, cuando el solicitante es la Corporación Municipal, se debe acompañar copia certificada del punto de acta de la sesión del Concejo, en el que se haya acordado la fundación, ampliación o modificación del cementerio municipal; de conformidad con lo regulado por el Artículo 8 del Reglamento.

Previamente a emitir el Acuerdo Gubernativo en el que se da autorización para construir o ampliar un cementerio, la Dirección General de Servicios de Salud deberá emitir dictamen favorable al respecto. Si la autorización solicitada, es para autorizar un cementerio privado, deberá solicitarse la opinión de la Procuraduría General de la Nación.

4.7. Cementerios privados

También deben ser autorizados por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, dentro de los cuales están en el departamento de Guatemala, al Cementerio Las Flores, el Cementerio Los Parques, el Cementerio La Colina, el Cementerio Jardín el Hermano Pedro, el Cementerio El Campanario, etc.

Son utilizados por las clases sociales media, media alta y alta, ya que la adquisición de una propiedad en estos, no es accesible para toda la población.

Son encargados de conservar un ambiente de tranquilidad, seguridad y limpieza, al contrario de los cementerios públicos y varían las políticas entre cada uno de ellos, con respecto a la forma de las inhumaciones, ya que existen desde capillas y mausoleos hasta galerías de nichos, aunque actualmente es más frecuente el enterramiento subterráneo, siempre adquirido en propiedad privada.

4.8. Propiedad perpetua

Ésta se refiere al derecho real que tiene una persona de libre disposición de una cosa, sin límite de tiempo. La misma puede ser adquirida de diversas formas, entre otras, por la celebración de los contratos de donación o compraventa. Sin embargo, también puede ser adquirida por herencia, después de tramitar el proceso sucesorio correspondiente.

Así al hacer un análisis del Artículo 1790 del Código Civil, se puede decir que la compraventa perpetua o a perpetuidad, es aquel negocio jurídico por el cual, una persona vende y transfiere la propiedad de una cosa; que en este caso es la propiedad de un terreno de cementerio ya sea una capilla, un nicho o un mausoleo, comprometiéndose a entregárselo al comprador, de forma perpetua, ya que el comprador paga por el mismo un precio determinado y puede utilizarlo él y toda su familia, siempre y cuando se cumplan los requisitos sucesorios en su caso.

A esto se refieren los manuales de procedimientos del Cementerio General, así como el Acuerdo Gubernativo número 74-2002 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el cual contiene el Arancel para Cobros de los Servicios en los Cementerios Adscritos al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

4.8.1. Requisitos para adquirir un lote en propiedad en los cementerios nacionales adscritos al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social

En el Cementerio General de Guatemala, únicamente se pueden adquirir a perpetuidad las capillas o los mausoleos, mismos que se tienen que adquirir a través de la localización de los actuales propietarios y la celebración con ellos del negocio jurídico correspondiente.

Así por ejemplo, si se quiere adquirir por compraventa o donación, un mausoleo o una capilla, se deben cumplir los siguientes requisitos, adjuntando la papelería siguiente en un folder con gancho:

- a. Solicitud dirigida al Administrador de Cementerios Nacionales, consignando en la misma las generalidades del vendedor y comprador o donador y del donatario, así como la identificación y registro del lote y mausoleo;
- b. Copia legalizada del título de propiedad, extendido por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social;
- c. Copia legalizada de la cédula de vecindad de los solicitantes;



- d. Si existen restos humanos, debe contener un documento en el cual los futuros propietarios se comprometan a no exhumar los restos que se encuentren en el bien objeto de compraventa o donación (acta notarial de declaración jurada);
- e. Acta notarial en la cual se haga constar la sobrevivencia del o los compradores o los donantes;
- f. Primer testimonio y duplicado de la escritura pública de donación o compraventa; y
- g. Copia legalizada o recibo original del pago del Impuesto al Valor Agregado, el cual deberá efectuarse en base al valor establecido en el informe de tasación, realizado por el personal designado por el Administrador de Cementerios Nacionales.

Asimismo, se deberá cancelar el derecho de adquirir la propiedad, conforme al Arancel establecido en el Acuerdo Gubernativo número 74-2002 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, que establece en su Artículo 1, numerales 2, 3 y 8 lo siguiente:

“Artículo 1. Se autoriza al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, para cobrar por los servicios que se relacionan con los cementerios a cargo de la Administración de los Cementerios Nacionales que comprende el Cementerio General, La Verbena, La Villa de Guadalupe y las Tapias, las siguientes tarifas:

2. Venta de terrenos para capillas y mausoleos: Valor de cada metro cuadrado de terreno:

a) Cementerio General..... Q 400.00



- b) Cementerio La Verbena..... Q 350.00
- c) Cementerio La Villa de Guadalupe..... Q 400.00
- d) Cementerio Las Tapias..... Q 150.00

3. Derechos de construcción por cuenta y riesgo del interesado:

- a) Por construcción de mausoleo..... Q 400.00
- b) Por remodelación de mausoleo..... Q 250.00

8. Derecho de registro:

- a) Por inscripción de título de propiedad de mausoleo o lote de terreno por venta directa de la administración..... Q 90.00
- b) Por inscripción de cualquier derecho derivado de compraventa, donación, permuta, herencia, legado, adjudicación en pago o aportación a capital social..... Q 150.00
- c) Por reposición de título de propiedad..... Q 150.00
- d) Por certificación de registro de propiedad..... Q 30.00
- e) Por certificación de avalúo..... Q 60.00
- f) Por certificación de inhumaciones..... Q 30.00.” (sic)

Así también, el Artículo 3 del citado Acuerdo Gubernativo, establece la prohibición que tiene la Administración de Cementerios Nacionales de permitir el fraccionamiento de los lotes de terreno o mausoleos de cementerios, sin el permiso previo del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo Gubernativo número 74-2002, los ingresos propios a los que se refiere el Arancel, serán destinados a la cuenta correspondiente de los cementerios nacionales.

4.8.2. Requisitos para adquirir un lote en propiedad en los cementerios privados, autorizados por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social

Una vez que los cementerios privados del país obtienen la autorización del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, comienzan a funcionar bajo sus propias normas reglamentarias.

El Acuerdo Ministerial número SP – M – 712 – 2007, emitido el quince de marzo de dos mil siete, contiene las disposiciones reglamentarias internas del Cementerio Privado El Campanario, el cual establece las formas de adquirir la propiedad de los terrenos allí ubicados.

El Artículo 28 del citado Reglamento, establece lo siguiente: “Artículo 28. Libre contratación. El comprador de un lote en el Cementerio El Campanario, adquiere además del dominio ad perpetuam sobre el mismo, el derecho a la libre contratación con respecto de su lote”.

Quiere decir, que la compra que se realiza en dicho cementerio, es a perpetuidad, por lo cual se asegura que mientras no se llene a capacidad el lote del cementerio, el mismo será propiedad plena del comprador. Sin embargo, el Artículo 34 del mismo Reglamento establece que los derechos sobre las capillas, nichos o mausoleos de cualquier clase en el Cementerio El Campanario, no podrán embargarse, ni gravarse en forma alguna; con lo cual, se restringe el derecho constitucional de la libre disposición de la propiedad privada.

Esto se da en virtud de que la persona aunque efectivamente adquiere un lote (un bien inmueble) y que lo adquiere en forma plena y perpetua, la misma está sujeta a las disposiciones reglamentarias que complementen el Reglamento instituido en el Acuerdo Ministerial correspondiente a cada cementerio privado, pero que en esencia establece lo mismo para todos los cementerios privados del país.

La venta de lotes en los cementerios privados, generalmente se realiza ante la administración de los mismos, al contado o a plazos, de conformidad con el contrato tipo formulario que firma el adquirente.

En algunos cementerios, como el Cementerio El Campanario, la compraventa se realiza con pacto de reserva de dominio.

Los títulos de propiedad que extienden los cementerios, tanto públicos como privados, quedan registrados en los registros internos de los mismos, asignándoles número de partida, folio y libro en los cementerios públicos, y número de registro en los cementerios privados.

De conformidad con el Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres contenido en el Acuerdo Gubernativo número 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el contenido mínimo de los títulos de propiedad será:

- a. Número de orden del título;
- b. Número de registro del lote;
- c. Datos de identificación del propietario particular;
- d. Ubicación e identificación precisa del lote y sus respectivas construcciones, con todas las especificaciones que aseguren su mejor descripción;
- e. Lugar y fecha; y
- f. Firma y sello del representante del cementerio.

4.9. Análisis jurídico de los títulos de propiedad expedidos por los cementerios del país

El Artículo 1124 del Código Civil, ordena la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Sin embargo, con la realización de la presente investigación se ha establecido que los lotes que se venden en los cementerios no se inscriben en el Registro General de la Propiedad; a pesar que los mismos constituyen tanto legalmente como por naturaleza, bienes inmuebles, cuya negociación debería ser inscrita y anotada en el Registro General de la Propiedad.

Pese a que internamente se lleva un registro de las propiedades perpetuas, éste contraviene a la legislación guatemalteca y especialmente al contenido del Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala que establece la libre disposición de los bienes; ya que el lote adquirido no puede ser enajenado libremente, ni puede ser gravado por el propietario, en virtud especialmente de que carece de números de identificación registral.

No obstante lo anterior, el deber u obligación de inscribir en un libro especial del Registro de la Propiedad los lotes de cementerios, no se encuentra regulado en el Código Civil; por lo que se hace necesario efectuar la siguiente propuesta de reforma en cuanto a establecer la obligatoriedad de inscribir en el Registro General de la Propiedad los títulos de propiedad expedidos por los cementerios al momento de adquirir un lote de cementerio:

DECRETO 1-2012

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que resulta importante regular de forma acertada y expresa las instituciones del derecho civil, en el sentido de atribuir una regulación expresa a cada institución aunque para su desarrollo deba hacerse remisión a una ley especial por ausencia o insuficiencia de norma;

CONSIDERANDO:

Que el derecho de propiedad privada como tal, amparado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, implica el poder que tiene una persona de enajenar o gravar de forma libre el bien de su propiedad y que actualmente dicho derecho queda vedado en los lotes de cementerio;

POR TANTO:

En uso de las atribuciones contenidas en la literal a) del Artículo ciento setenta y uno (171) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

Las siguientes reformas y adiciones al Código Civil;

Artículo 1. Se adiciona al Artículo 1125 el numeral quince, el cual queda así: **Artículo 1125. Numeral 15. (Adicionado por el Decreto 1-2012 del Congreso de la República de Guatemala).** Los lotes de cementerio, que sean destinados para la construcción de nichos, capillas, mausoleos u osarios.

Artículo 2. Se adiciona un tercer párrafo al Artículo 1185, el cual queda así: **Artículo 1185. (Reformado y adicionado por el Decreto 1-2012 del Congreso de la República de Guatemala).**

También se llevarán los registros por separado de los lotes de cementerios y sus gravámenes se anotarán en un libro de prenda de cementerios.

Artículo 3. Se adiciona el Artículo 1214 bis, el cual queda así: **Artículo 1214 bis. (Reformado y adicionado por el Decreto 1-2012 del Congreso de la República de Guatemala).** La inscripción de un lote de cementerio se hará en el libro especial al momento de que se presente el título de propiedad expedido por el cementerio público o privado, o bien una copia legalizada del mismo, en el cual se haga constar la transferencia del dominio. El mismo se deberá expedir con las formalidades que exige el Decreto número 90-97 del Congreso de la República y que deberá contener como mínimo:

- a. Nombre del cementerio público o privado que lo expide;
- b. Número de orden del título;
- c. Número de registro del lote;
- d. Datos de identificación del propietario particular;
- e. Ubicación e identificación precisa del lote y sus respectivas construcciones, con todas las especificaciones que aseguren su mejor descripción;
- f. Lugar y fecha; y
- g. Firma y sello del representante del cementerio.



Luego de todo lo analizado y expuesto, se puede concluir que la inseguridad que presentan los títulos de propiedad de los terrenos de cementerio; se debe a la falta de inscripción de los mismos en el Registro General de la Propiedad; lo cual también imposibilita cualquier enajenación o gravamen sobre estos, que sirva para en determinado momento garantizar el cumplimiento de alguna obligación.

Por lo tanto, se propone la regulación de los títulos de propiedad de terrenos de cementerio y su obligada inscripción en el Registro de la Propiedad, como cualquier otro bien inmueble que se adquiriera en propiedad.



CONCLUSIONES

1. Los lotes de cementerios, ya sean nichos, capillas o mausoleos, son adquiridos en propiedad, son bienes inmuebles que forman parte del suelo y subsuelo, como se establece en la Constitución Política de la República de Guatemala, pese a ello no se pueden inscribir en el Registro General de la Propiedad.
2. Existe falta de certeza jurídica en cuanto al modo de adquirir la propiedad de terrenos de los cementerios que son vendidos a perpetuidad, ya que la finca siempre seguirá perteneciendo al vendedor al no ser inscrita en el registro correspondiente.
3. No existe libre disposición de la propiedad de los lotes de cementerios al no poder gravar, hipotecar ni enajenar la misma sin el consentimiento de las autoridades públicas o privadas del cementerio a que pertenecen.
4. La compraventa de un terreno de cementerio supone un acuerdo de voluntades; sin embargo, el propietario tiene que aceptar las disposiciones y exigencias del cementerio a que pertenece, siendo que sólo el Registro General de la Propiedad puede ser el encargado de inscribir las negociaciones de los lotes de cementerios.



RECOMENDACIONES

1. Es menester que el Congreso General de la República de Guatemala regule en el Código Civil la inscripción de los títulos que acreditan la propiedad de lotes de terrenos de los cementerios en el Registro General de la Propiedad.
2. Es necesario que en el Registro General de la Propiedad para darle seguridad jurídica a los títulos de propiedad de los lotes de terrenos que se compran a perpetuidad en los cementerios sólo la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble garantiza su libre disposición, es necesario habilitar libros de registro especial para archivar y registrar estas disposiciones de voluntad.
3. La inscripción de los lotes de cementerios en el Registro General de la Propiedad, garantiza la libre disposición de los mismos; con lo cual se podrán utilizar para cumplir alguna deuda, por lo que estos contratos tienen que tener el carácter y la obligación de inscribirse en dicho registro.
4. El Congreso General de la República de Guatemala debe reformar el Código Civil, de modo que se regule que los lotes de terreno que se adquieren, en propiedad perpetua, en los cementerios, también se estipulen como bienes inmuebles, para garantizar la libre disposición de este tipo de propiedad tan especial.



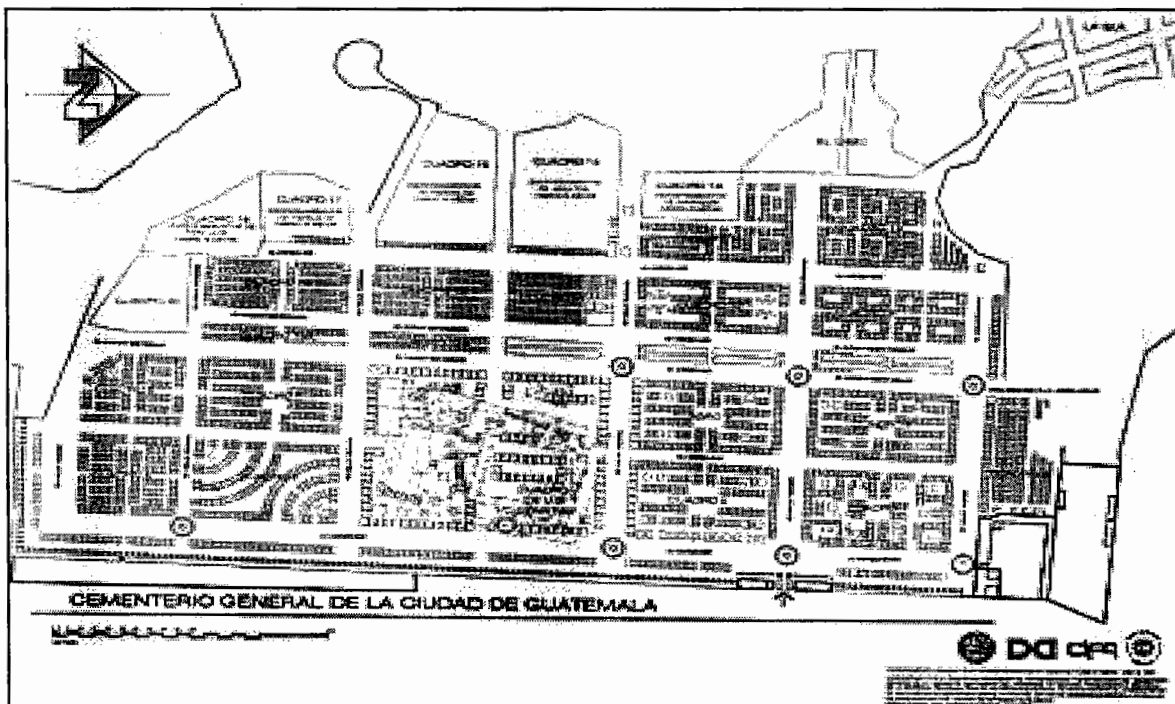


ANEXOS

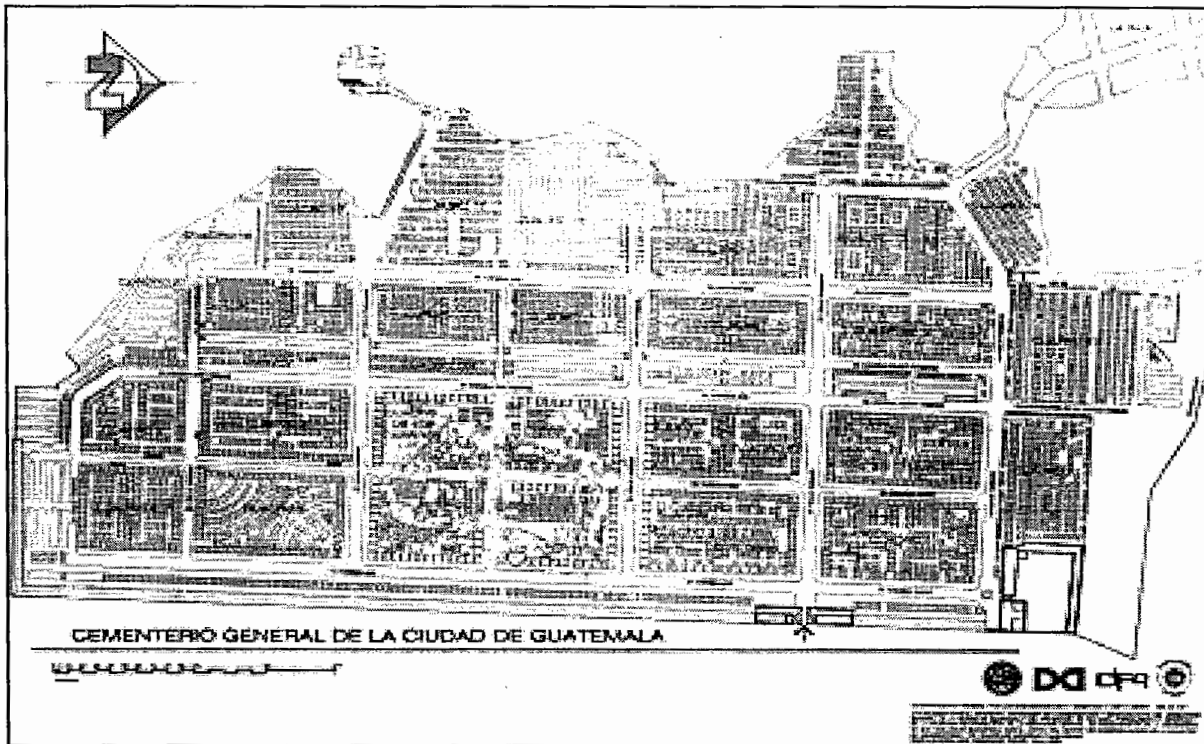
Las fotografías que se anexan son del Cementerio General de la Ciudad de Guatemala que demuestran la riqueza que el mismo tiene como patrimonio cultural del país; ya que las obras de arte construidas allí, son de propiedad privada y las mismas se encuentran en abandono y desuso.

Las fotografías anexadas fueron copiadas de la página electrónica <http://www.prensalibre.com/pl/especiales/ME/cementerio/historia.shtml>; (Guatemala, 2 de abril de 2008).

A: Plano del Cementerio General de 1917



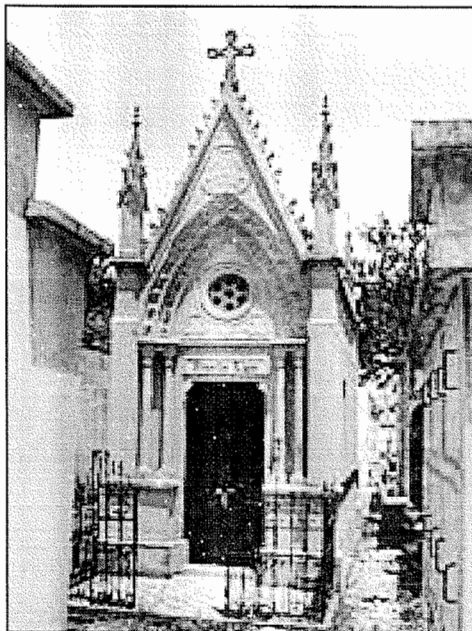
B: Plano del Cementerio General de 2005



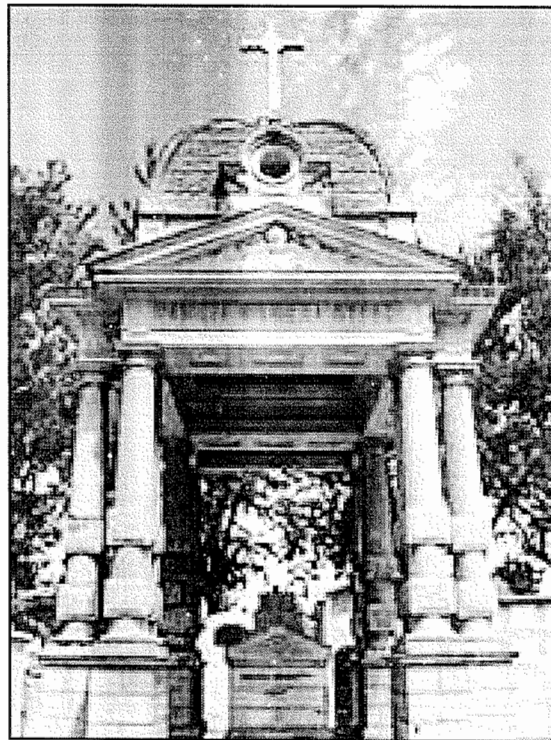
C: Capilla neorrománica.



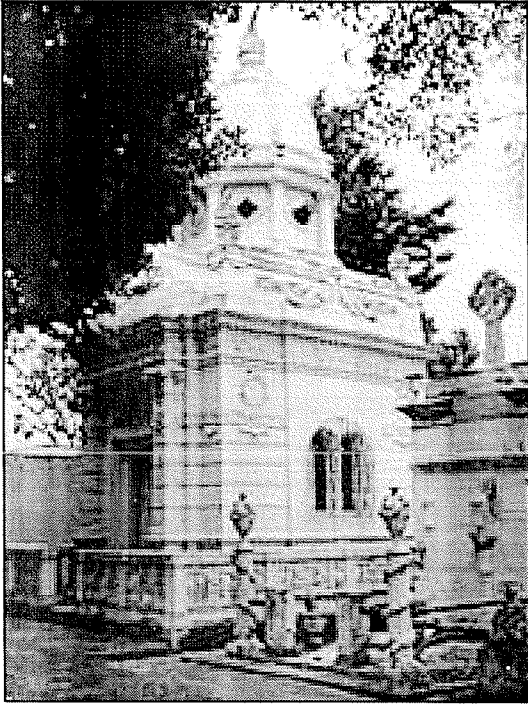
D: Mausoleo historicista.



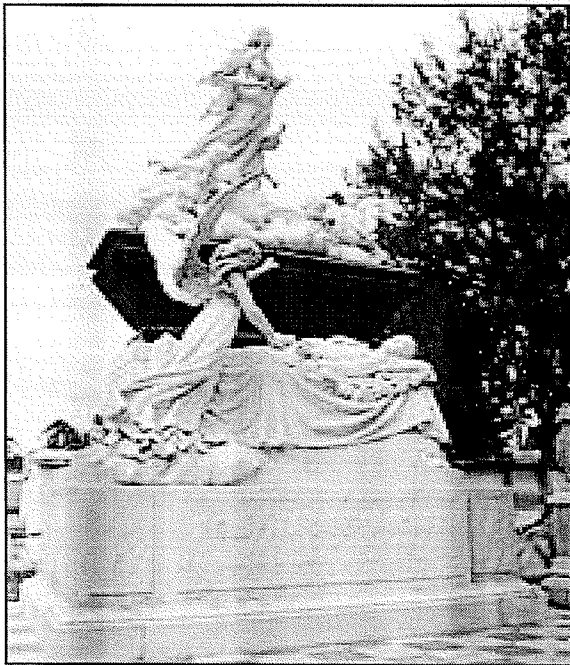
E: Mausoleo art decó.



F: Capilla estilo neocolonial.



G: Mausoleo estilo modernista.







BIBLIOGRAFÍA

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. Tomos III y IV. 2a. ed. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2006.

BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Ed Mayté, 2000.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1a ed. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 25a. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1999.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 20a. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1997.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca**. 3a. ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Praxis, 2006.

FLORES ROLDÁN, Claudia Regina. **Propuesta de conservación del edificio de administración, servicios generales y muro perimetral del Cementerio General de la Ciudad de Guatemala y su entorno inmediato**. Facultad de Arquitectura. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala: Ed. Estudiantil San Carlos, 2005.

<http://www.apuntes.rincondelvago.com/derecho-registral.html> (Guatemala, 10 de enero de 2008)



<http://www.apuntes.rincondelvago.com/cementerios-privados.html> (Guatemala, 10 de abril de 2008)

<http://www.cyber.law.harvard.edu/prs/indexsp.html> (Guatemala, 22 de febrero de 2008)

<http://www.es.wikipedia.org/wiki/registros-propiedad> (Guatemala, 15 de enero de 2008)

<http://www.miexamen.com/derechoregistralthm> (Guatemala, 2 de marzo de 2008)

<http://www.prensalibre.com/pl/especiales/ME/cementerio/historia.shtml> (Guatemala, 2 de abril de 2008)

MAX, Carl. **El capital**. Libro I. 4a. ed. México: Ed Fondo de Cultura Económica; México, 1966.

Real Academia Española. **Diccionario manual ilustrado de la lengua española**. 2a. ed. Barcelona, España: Ed. Spes y Vox, 1961.

Registro General de la Propiedad. **Plan estratégico del Registro General de la Propiedad**, marzo 2006. Guatemala: Tipografía Nacional, 2006.

RIVERA ÁLVAREZ, Ramiro. **Cementerios de Guatemala de la Asunción**. 1a. ed. Guatemala: Ministerio de Cultura y Deportes. Ed. Cultura, 1998.

ROCA, Sastre. **Derecho hipotecario. Los principios registrales**. Tomo I. 6a. ed. México: (s. e.), 2000.

SELDON, Arthur y F. G. Pennance. **Diccionario de economía**. 1a. ed. Barcelona, España: Ed. Oikos-tau, S. A., 1968.



ZARAGÜETA, Juan. **Vocabulario filosófico**. 1a. ed. Madrid, España: Ed. Espasa-Calipe, S. A., 1955.

Legislación:

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

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

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

Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo número 21-71, 1971.

Arancel para Cobros de los Servicios en los Cementerios Adscritos al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo número 74-2002, 2002.