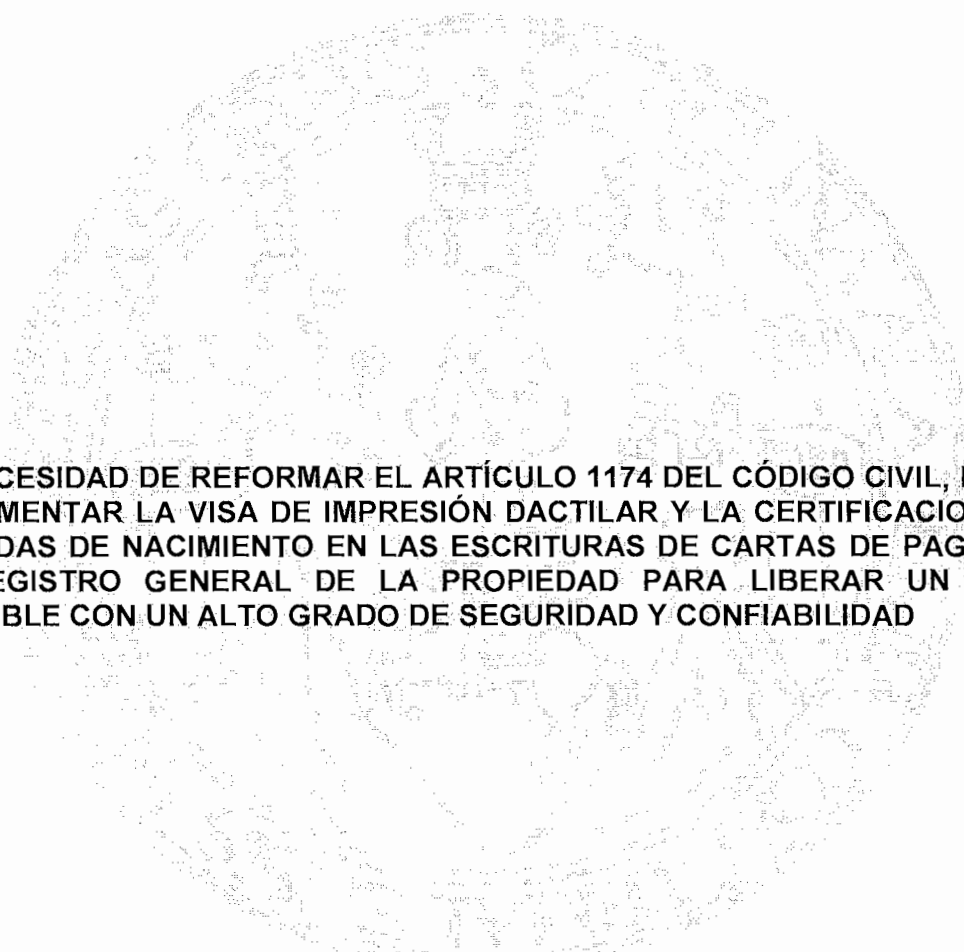


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1174 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA  
IMPLEMENTAR LA VISA DE IMPRESIÓN DACTILAR Y LA CERTIFICACIÓN DE  
PARTIDAS DE NACIMIENTO EN LAS ESCRITURAS DE CARTAS DE PAGO EN  
EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA LIBERAR UN BIEN  
INMUEBLE CON UN ALTO GRADO DE SEGURIDAD Y CONFIABILIDAD**

**EDVIN FABIÁN LUCAS**

**GUATEMALA, FEBRERO DE 2015**

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

**LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1174 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA  
IMPLEMENTAR LA VISA DE IMPRESIÓN DACTILAR Y LA CERTIFICACION DE  
PARTIDAS DE NACIMIENTO EN LAS ESCRITURAS DE CARTAS DE PAGO EN  
EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA LIBERAR UN BIEN  
INMUEBLE CON UN ALTO GRADO DE SEGURIDAD Y CONFIABILIDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EDVIN FABIÁN LUCAS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, febrero de 2015

**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).




Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 12 de mayo de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
EDVIN FABIÁN LUCAS, con carné 9717090,  
 titulado LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1174 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA IMPLEMENTAR LA  
VISA DE IMPRESIÓN DACTILAR Y LA CERTIFICACIÓN DE PARTIDAS DE NACIMIENTO EN LAS ESCRITURAS DE  
CARTAS DE PAGO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA LIBERAR UN BIEN INMUEBLE CON UN  
ALTO GRADO DE SEGURIDAD Y CONFIABILIDAD.

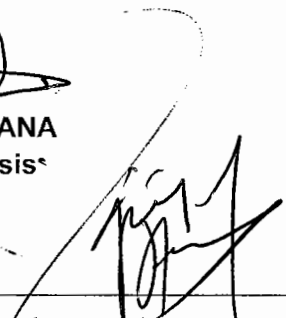
Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar 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, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

  
**DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción 13 / 10 / 14 f)

  
 Asesor(a)  
**Carlos Enrique Aguirre Ramos**  
 ABOGADO Y NOTARIO



**CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



Guatemala 13 de octubre del año 2014

**Doctor**  
**Bonerge Amilcar Mejía Orellana**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**



Distinguido Doctor:

De conformidad con el nombramiento de fecha nueve de septiembre del año dos mil catorce, como asesor del trabajo de tesis del bachiller Edvin Fabián Lucas intitulado: "LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1174 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA IMPLEMENTAR LA VISA DE IMPRESIÓN DACTILAR Y LA CERTIFICACIÓN DE PARTIDAS DE NACIMIENTO EN LAS ESCRITURAS DE CARTAS DE PAGO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA LIBERAR UN BIEN INMUEBLE CON UN ALTO GRADO DE SEGURIDAD Y CONFIABILIDAD", procedí a asesorar al estudiante en las modificaciones que se estimaron pertinentes y declaro que no me une ningún parentesco dentro de los grados de ley con el estudiante referido, por lo que emito opinión tomando en cuenta lo siguiente:

- a) El trabajo de investigación realizado es un aporte científico y técnico con un amplio contenido jurídico y doctrinario, siendo objeto de desarrollo y análisis del trabajo de investigación de tesis fundamentado en la necesidad de que se reforme el Artículo 1174 de la legislación civil guatemalteca.
- b) La metodología y técnicas utilizadas en la realización del trabajo de investigación, fueron acordes al desarrollo de los capítulos. En la introducción y conclusión discursiva, se utilizaron los métodos analítico y sintético, así como se aplicaron los métodos deductivo e inductivo.
- c) En relación a los objetivos quedó demostrado que es fundamental garantizar el respeto de los principios de la supremacía de ley, de igualdad y equidad en la aplicación de la ley.
- d) La hipótesis planteada quedó comprobada, toda vez que el trabajo realizado por el estudiante señala la necesidad de implementación de la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento en las escrituras de pago.
- e) Los métodos y técnicas de investigación empleados fueron los indicados, habiendo dado una idea de cómo mejorar la redacción y permitiendo entender los elementos que analiza el estudiante, los criterios técnicos y jurídicos que le dan fundamento a cada argumento.
- f) La contribución científica del tema es de importancia y basada en un contenido de actualidad. En cuanto a la conclusión discursiva, se relaciona con el contenido del trabajo de investigación y refleja el adecuado nivel de síntesis jurídico con el objeto del tema. La bibliografía utilizada para la elaboración de la tesis ha sido la adecuada.

**CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



Doy a conocer que el trabajo de tesis del sustentante cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que **DICTAMINO FAVORABLEMENTE** para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

Carlos Enrique Aguirre Ramos  
ABOGADO Y NOTARIO

**Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos**  
**Asesor de Tesis**  
**Colegiado 3,426**



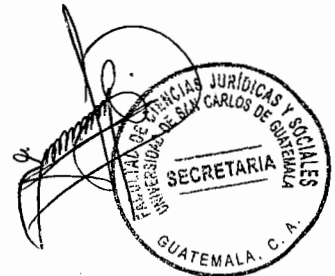
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 27 de enero de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante EDVIN FABIÁN LUCAS, titulado LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 1174 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA IMPLEMENTAR LA VISA DE IMPRESIÓN DACTILAR Y LA CERTIFICACIÓN DE PARTIDAS DE NACIMIENTO EN LAS ESCRITURAS DE CARTAS DE PAGO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA LIBERAR UN BIEN INMUEBLE CON UN ALTO GRADO DE SEGURIDAD Y CONFIABILIDAD. 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.



  
 Lic. Ardan Ortiz Grollan  
 DECANO





## **DEDICATORIA**

- A DIOS:** Por darme la vida, bendecirme con sus bondades y por darme la oportunidad de alcanzar mi primera meta profesional.
- A MI PADRE:** Por su apoyo incondicional y sabios consejos.
- A MI ESPOSA:** Por su apoyo incondicional.
- A MIS HIJOS:** Ulises y Melanie, la fuente de mi inspiración y motivación para culminar mi preparación profesional.
- A MIS HERMANOS:** Con especial cariño, gracias por su apoyo.
- A MIS MAESTROS:** Quienes en esta etapa de mi vida, influyeron y generaron con sus lecciones y experiencias que me formara como una persona competente y preparada para los retos que me depara la vida; a todos y a cada uno de ellos mi cariño, admiración y agradecimiento por compartir el pan del saber.





**A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, por permitirme culminar mis estudios superiores y hacerme acreedora de formar parte del claustro de abogados y notarios de la tricentenaria USAC.

**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, mi eterno agradecimiento por ser parte de mi formación profesional.

## **PRESENTACIÓN**

Se desarrolló la tesis que se intitula la necesidad de reformar el Artículo 1174 del Código Civil, para implementar la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento en las escrituras de carta de pago en el Registro General de la Propiedad para liberar un bien inmueble con un alto grado de seguridad y confiabilidad.

La investigación se realizó utilizando una investigación cualitativa, con la cual se recolectaron, procesaron y analizaron los datos relacionados con las variables previamente determinadas y se indicó la connotación de los datos que permitieron la presentación del informe final que a continuación es presentado, para poder observar la necesidad de la implementación de nuevos mecanismos para darle seguridad a los registros realizados en la actualidad en el Registro General de la Propiedad y se enmarca dentro del derecho registral.

Con la tesis se establece la necesidad de reformar el Artículo 1174 del Código Civil, para implementar la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento en las escrituras de cartas de pago en el Registro General de la Propiedad para liberar un bien inmueble con un alto grado de seguridad y confiabilidad, por la estructura que se constituyen para determinan la necesidad de la implementación antes indicada.

La investigación se realiza en el territorio del departamento de Guatemala y con un período de cinco años, tiempo en el actual se lleva un análisis de la problemática de actualidad. El objeto de la investigación de tesis fue incrementar la fiabilidad de la liberación de un bien inmueble a través de exigencias de identificación personal del librador.



## **HIPÓTESIS**

Se formuló la hipótesis en base al estudio del tema del plan de investigación presentado y se formuló la misma señalando la inexistencia de datos fidedignos de identidad de la persona que retiran un documento o liberan un bien y ello es lo que no permite que se ofrezca seguridad en los tramites respecto a los bienes o documentos para que exista un elevado grado de seguridad y confiabilidad.



## **COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS**

La hipótesis formulada en la investigación se comprobó y con la misma se validaron las predicciones establecidas en el plan de investigación intitulado la necesidad de reformar el Artículo 1174 del Código Civil, para implementar la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento en las escrituras de cartas de pago en el Registro General de la Propiedad para liberar un bien inmueble con un alto grado de seguridad y confiabilidad, ya que al implementar las visas de impresión dactilar y la certificación de partida de nacimiento a las cartas de pago se logra liberar el bien.

El método de comprobación utilizado en esta investigación fue el deductivo, tomando como muestras las premisas, observando la generalidad de las definiciones y las premisas menores, con el problema en particular.

Se utilizó la técnica de fichas bibliográficas, así como también la documental con las cuales la información y el análisis del trabajo final de la investigación llegando a la conclusión que existe la necesidad de reformar el Código Civil, para garantizar las cartas de pago y la liberación de un bien mueble o inmueble.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. La propiedad y los bienes muebles e inmuebles.....	1
1.1. Definición de la propiedad.....	3
1.2. Clasificación de las propiedades.....	5
1.2.1. Modos originarios.....	5
1.2.2. Adquisición.....	6
1.2.3. Ocupación.....	7
1.3. Fundamento legal de la propiedad.....	8
1.4. Los bienes.....	8
1.5. Definición de bienes.....	9
1.6. Naturaleza de los bienes.....	9
1.7. Características de los bienes.....	10
1.8. Tipos de bienes.....	14
1.9. Los bienes muebles e inmuebles.....	15
1.10. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles.....	15



## **CAPÍTULO II**

	<b>Pág.</b>
<b>2. El Registro General de la Propiedad.....</b>	<b>19</b>
1.1. Definición de registro.....	20
1.2. Reseña histórica de los registros.....	20
1.3. Obligaciones registrales.....	23
1.4. Fin del registro.....	24
1.5. El Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	25
1.6. Libros que se registran en el Registro General de la Propiedad.....	26
1.7. Anotaciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad.....	29
1.8. Procedimiento de anotación de un bien inmueble.....	32
1.9. Procedimiento de cancelación de un bien inmueble.....	33

## **CAPÍTULO III**

<b>3. La carta total de pago.....</b>	<b>37</b>
3.1. Definición.....	37
3.2. Elementos.....	37
3.3. Característica.....	38
3.4. Regulación legal.....	39
3.5. Requisitos para la carta total de pago.....	41
3.6. El pago.....	42
3.7. La extinción.....	43



	<b>Pág.</b>
3.8. Derechos y obligaciones.....	45
3.8.1. Acreedor.....	45
3.8.2. Deudor.....	46

#### **CAPÍTULO IV**

4. La necesidad de reformar el Artículo 1174 del Código Civil, para implementar la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento de las escrituras de cartas de pago en el Registro General de la Propiedad para liberar un bien inmueble.....	49
4.1. La problemática de la carta total de pago, para la liberación de un bien en el Registro General de la Propiedad.....	50
4.2. La seguridad jurídica en el Registro General de la Propiedad.....	51
4.3. La tecnología en el Registro General de la Propiedad.....	52
4.4. La implementación de la impresión dactilar para liberar un bien inmueble con carta total de pago.....	52
4.5. La ineficacia de una carta total de pago si no cumplerequisitos de anotación.....	53
4.6. Nulidad absoluta del contrato.....	55
4.7. Causas de nulidad.....	56



	<b>Pág.</b>
4.8. Características de la nulidad.....	57
4.9. Efectos jurídicos de la nulidad.....	58
4.10. Nulidad relativa o anulabilidad.....	58
4.11. La implementación de la certificación de nacimiento para liberar un bien inmueble con carta total de pago.....	59
4.12. La implementación del RENAP y el Registro General de la Propiedad para dar seguridad en la liberación de un bien por medio de una carta total de pago.....	60
4.13. Reforma al Artículo.....	61
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>65</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>67</b>





## INTRODUCCIÓN

El tema que se desarrolló señala que actualmente se conoce que es alta la cantidad de estafas que se realizan con las cartas de pago por la razón de que hay notarios y registradores de la propiedad que son sorprendidos por personas que se hacen pasar por propietarios legítimos.

Muchas veces cuando los propietarios desean ejecutar un préstamo u otro documento que se quedo en garantía, se encuentran que ya fue liberado y por tal motivo se propone reformar el Artículo 1174 del Código Civil para que exista un procedimiento seguro para poder liberar una carta de pago y dejar libre un bien que se encuentre pendiente de ser solventado.

Los objetivos de la tesis dieron a conocer que la utilidad de implementar la visa de impresión dactilar y la certificación de nacimiento en la carta total de pago es dar la seguridad que la persona que libera el bien hipotecado.

La hipótesis comprobó que el Registro General de la Propiedad ha sido instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una gestión inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente. La inscripción de un título sea esta una compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etc., es un procedimiento registral que se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible. Además, existe la posibilidad

de que los notarios sean sorprendidos con documentación falsa y en su actuar y por ende se afecte a terceros, cuando el titular de un bien inscrito en dicho ente, vende o enajena sus derechos.

Al presentar la certificación de nacimiento que contiene la fotografía o una visa para las impresiones dactilares es de utilidad constatar que sean las auténticamente legales las que celebraron un mutuo sin garantía de crédito hipoteca o todo contrato que afecte o grave un bien.

La tesis se dividió en cuatro capítulos: el primer capítulo, se refiere a la propiedad y los bienes muebles e inmuebles; el segundo capítulo, indica lo relativo al Registro General de la Propiedad; el tercer capítulo, establece la carta total de pago; y el cuarto capítulo, estudia la necesidad de reformar el Artículo 1174 del Código Civil para la implementación de la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento en las escrituras de cartas de pago en el Registro General de la Propiedad para liberar un bien inmueble con un alto grado de seguridad y confiabilidad. Para desarrollarla se emplearon las técnicas de investigación documental y bibliográfica y los métodos inductivo, deductivo y sintético. La tesis señala que es un problema constante el hecho de que casi cualquier persona en asociación con cualquier notario pueda solicitar al banco la liberación de los gravámenes de un bien inmueble. Estas personas aunque no tengan relación alguna con el propietario del inmueble pueden llegar a pagar al banco el dinero que saldará la cuenta de la hipoteca del bien, luego pueden seguir actuando como si fueran los dueños y enajenar o vender ese bien a otros terceros.



## CAPÍTULO I

### 1. La propiedad y los bienes muebles e inmuebles

La propiedad es un beneficio para todas las personas, y es necesario que la persona tenga protegido el o todos sus bienes, por percatarse la cantidad de estafas que se realizan por la razón de que algunos notarios que son sorprendidos por personas que se hacen pasar por propietarios legítimos y también se sorprenden este tipo de personas a registradores de la propiedad.

El diccionario jurídico Espasa define: “La propiedad como un derecho constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la constitución admite o rechaza la propiedad privada y determina los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales.”<sup>1</sup>

La propiedad se regula para dar seguridad jurídica a la persona que es propietaria de un bien, de manera que el Estado debe de proteger la propiedad privada, de todos los habitantes de Guatemala, y lo debe hacer por medio de sus instituciones encargadas, para brindar esa seguridad jurídica, para el bienestar de los propietarios.

---

<sup>1</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 199.



El Registro General de la Propiedad, es la institución encargada de dar la seguridad jurídica del patrimonio y demás anotaciones, para demostrar la legitimidad de la propiedad de las personas.

Es de importancia anotar que el Registro General de la Propiedad fue instituido para dar seguridad jurídica a los bienes inmuebles, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente.

Según el Artículo 1,225 del Código Civil Decreto Ley 106 se regula que la inscripción en el Registro será:

- “1°. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
  
- 2°. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que 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; ...”, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.



Existe la posibilidad de que los notarios sean sorprendidos con documentaciones falsas y en su actuar y por ende se afecte a terceros, cuando el titular de un bien inscrito en dicho ente, vende o enajena sus derechos requiriendo al notario que facciona el documento para liberar un bien mueble o inmueble, puede ser sorprendido o engañado puesto que un tercero podría disponer del mismo bien en el mismo caso y realizarse otras anomalías con el mismo bien, de manera que al presentarse la certificación de nacimiento que contiene la fotografía de la persona o el caso de implementar un sistema para verificar las impresiones dactilares para que consten principalmente que sean las partes reales las que celebraron un mutuo con garantía de crédito, hipoteca o todo contrato que afecta o grave un bien que este legalmente inscrito.

### **1.1. Definición de la propiedad**

El Diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: “El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.”<sup>2</sup>

La propiedad, en derecho, y en términos generales es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la

---

<sup>2</sup> **Ibid.** Pág. 126.



capacidad de disponer de ella, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

En sentido subjetivo según José Castan Tobeñas en su libro derecho civil español común y foral: “El vocablo propiedad es sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto. Este es el sentido que se dio a la propiedad en Roma, en donde se entendió como tal un derecho absoluto que podría ejercerse sobre un bien: ius utendi, fruendi et abutendi.”<sup>3</sup>

El derecho que se garantiza, se conceptualiza como propio e inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. Tal afirmación, encuentra también asidero en el principio que la misma

La Constitución Política de la República de Guatemala establece en el Artículo 44 que el interés social prevalece sobre el particular, para así asegurar el bienestar social.

Ello, en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, este puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la ley fundamental del país.

---

<sup>3</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español común y foral**. Pág. 98.

"Tales principios se conforman con el contenido del Artículo 40 de la Constitución Política de la República que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público."<sup>4</sup>

Para el autor Guillermo Cabanellas: "La propiedad se define en general: cuando algo pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, es la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Es el objeto de ese derecho o dominio."<sup>5</sup>

## **1.2. Clasificación de las propiedades**

Tiene relevancia mencionar la clasificación de los modos de adquirir la propiedad es la siguiente forma:

### **1.2.1. Modos originarios**

Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con propietario o cuando no exista anterior propietario.

En el primer caso, es ejemplo típico la usucapión, también denominada prescripción adquisitiva; el segundo, puede ponerse como ejemplo la

---

<sup>4</sup> **ibid.** Pág 150.

<sup>5</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** Pág. 196.

ocupación de un bien que no ha pertenecido antes a nadie. Los modos de adquirir la propiedad se presentan cuando preexistiendo la propiedad, esto es el derecho de propiedad sobre un bien, el mismo es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Por ejemplo, cuando se realiza una compraventa, y por razón de ella, un bien pasa a ser propiedad de otra persona.

La clasificación admitida por la mayoría de civilistas de su creación y simplicidad, ha sido sin embargo objeto de críticas teniéndose a otras clasificaciones que no ha tenido tanta aceptación como la anterior.

### **1.2.2. Adquisición**

Según el autor Alfonso Brañas en su libro derecho civil dice: “Que no presupone la existencia del derecho y su transferencia como la tradición o el consentimiento donde impere el principio consensual en donde hay una categoría intermedia que presupone la existencia del derecho en el propio adquiriendo o en otra persona y que se subdivide según que el derecho preexiste en el mismo adquirente.”<sup>6</sup>

No adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad, simplemente se limita a enumerarlas, sin orden previamente establecido y por ello, a continuación se hace una exposición enumerativa.

---

<sup>6</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 385.



### **1.2.3. Ocupación**

Hay ocupación según el Código Civil en el Artículo 589 cuando: “Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales.”

Con relación al objeto, se requiere que la cosa no pertenezca a nadie o que pertenezca a dueño ignorando dueño que lo haya abandonado. Originalmente, la ocupación se entiende con relación a las cosas que no tenían dueño.

En la actualidad, se ha reducido enormemente ese supuesto porque es muy difícil encontrar cosas sin dueños y por que las legislaciones, en especial en cuanto a bienes inmuebles, tienden a conceder al estado de la propiedad de las cosas en tal situación.

Los bienes pueden adquirirse por ocupación, como las cosas muebles o semovientes como el ganado de cualquier especie que no pertenece a ninguno, observándose lo dispuesto en leyes especiales.

Son bienes muebles que pueden ser objeto de ocupación todos aquellos que pueden apropiarse.



### **1.3. Fundamento legal de la propiedad**

El fundamento lo establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala señalando que: "Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley."

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten el propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

### **1.4. Los bienes**

El Código Civil Decreto Ley 106 en su Artículo 442 establece: "Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasificarán en inmuebles y muebles".

Aparte desde el punto de vista jurídico, la ley señala por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación.

Este significado es distinto del económico, pues en ese sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que



no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico.

### **1.5. Definición de bienes**

Para definir lo bienes, el tratadista Guillermo Cabanellas en el Diccionario de derecho usual, indica que los bienes son: “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuánto objeto pueden ser de alguna utilidad todos los cuerpos, en las mayores actitudes materiales, útiles, apropiables y adecuadas para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”.<sup>7</sup>

### **1.6. Naturaleza de los bienes**

Para establecer los antecedentes jurídicos respecto a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que señala el tratadista Guillermo Cabanellas en el Diccionario de derecho usual, señala: “Los romanos trazaban una primera exclusión: quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur, lo cual se traduce en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.”<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Cabanellas. **Ob.Cit.** Pág. 477.

<sup>8</sup> **Ibid.** Pág. 477.



Los bienes de los hombres poseen utilidad individual en cuanto procuran lo preciso para subsistir, disfrutan y negociar con ellos; pero tiene otras finalidades superiores al apoyarse además en un mínimo de la existencia y progreso de cada nación y de la humanidad.

Con el comercio de sus productos, con sus valores y rentas, con los impuestos sobre ellos, constituye al sostenimiento de la sociedad en sus relaciones privadas y públicas.

Los bienes que integran una potencia para responder de las obligaciones contraídas espontáneamente, constituyen en cierto modo una garantía tácita para resarcir los daños o males que se traducen y deben ser indemnizados o reparados en una forma por las leyes dispuestas.

Como prueba de la transferencia de los bienes se reconoce en la organización social la declaración solemne, la cual deberá formularse y confiscarse. Jurídicamente, es de importancia anotar que cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho y de una obligación existente.

### **1.7. Características de los bienes**

Los bienes doctrinariamente se clasifican en:



**a) Por su naturaleza:**

- **Corporales:** tiene una existencia apreciable por los sentidos.
- **Incorporales:** aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinados.

**b) Por su determinación:**

- **Genéricos:** se alude identificándoles por su naturaleza común.
- **Específicos:** se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.

**c) Por su susceptibilidad de sustitución:**

- **Fungibles:** pueden ser substituidos por otros de mismo género.
- **No fungibles:** no pueden ser substituidos por otros.

**d) Por las posibilidades de uso repetido:**

- **Consumibles:** el uso altera su sustancia.



- **No consumibles:** aquellos que aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinables.

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

- **Divisibles:** pueden fraccionarse en dos partes.

- **Indivisibles:** no admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.

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

- **Presentes:** gozan de existencia actual.

- **Futuros:** su existencia no es real.

g) **Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento:**

- **Inmuebles o raíces:** no pueden trasladarse de un punto a otro.

- **Muebles:** son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.

h) **Por la jerarquía en que entran en relación:**



- **Principales:** los bienes son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes.
  
- **Accesorios:** su existencia está condicionada por el otro.
  
- i) **Por la susceptibilidad del tráfico:**
  - **Cosas dentro del comercio:** son susceptibles de tráfico mercantil.
  
  - **Cosas fuera del comercio:** no son objeto del mercado.
  
- j) **Por el titular de su propiedad:**
  - **Bienes del Estado.**
  
  - **Bienes de particulares.**
  
- k) **Por el carácter de su pertenencia:**
  - **De dominio público:** los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.



- De propiedad privada: son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

### **1.8. Tipos de bienes**

Para poder definir los tipos de bienes es necesario establecer que de conformidad a los Artículos 442 al 463 del Código Civil, Decreto Ley número 106, del Jefe de Gobierno, existen diversas clases de bienes, entre ellos:

- a) Bienes muebles
- b) Bienes inmuebles
- c) Semovientes
- d) Derechos y acciones

Aparte de lo anterior, también es de considerar que en la conceptualización de los bienes, se encuentran aquellos que tienen relación con las personas a quienes pertenecen y de tal manera que se resulta señalando la importancia de la propiedad.





## **1.9. Los bienes muebles e inmuebles**

Como se dijo anteriormente, las cosas corporales e incorporales se dividen en muebles e inmuebles, según que ellas puedan o no transportarse de un lugar a otro sin cambiar su naturaleza.

En el derecho moderno, se considera como la clasificación más importante de las cosas la que distingue entre muebles e inmuebles.

Por razones históricas, fundamentalmente en el derecho medieval, se tendió a dar mayor protección jurídica a los inmuebles.

## **1.10. Diferencia entre bienes muebles e inmuebles**

Para abordar lo concerniente al régimen jurídico en el que se desenvuelven los bienes muebles e inmuebles, se señala la diferencia entre unos y otros, y dentro de los aspectos más marcados de esas diferencias, se pueden señalar las siguientes:

- 1) La compraventa de bienes inmuebles es un contrato solemne, que debe efectuarse por escritura pública, mientras que la compraventa de bienes muebles puede ser un contrato consensual.

- 2) La compraventa de los bienes inmuebles se debe de investigar en el Registro respectivo, lo cual puede ser diferente en el caso de los bienes muebles.
- 3) En materia de prescripción en ambos casos, suele ser diferente, por la naturaleza de cada uno de los bienes muebles e inmuebles y de conformidad con el Código Civil.
- 4) La enajenación de inmuebles del menor de edad debe efectuarse con ciertas formalidades, por parte del tutor judicial, y este debe pedir el permiso al juez correspondiente, lo cual quiere decir, que cuando se trata de bienes inmuebles, las formalidades son más evidentes.
- 5) En materia de sociedad conyugal, los bienes muebles aportados al matrimonio por los cónyuges, ingresan en la sociedad conyugal, mientras que los bienes inmuebles permanecen en el haber propio de los aportantes, aunque en ambos casos, debe existir una liquidación del patrimonio parcial cuando no se desee la mancomunidad.
- 6) En materia de modos de adquirir el dominio, la ocupación sólo procede respecto de bienes muebles, atendido lo dispuesto en el Código Civil.



- 7) Hay derechos reales que siempre son inmuebles, como las servidumbres activas, la hipoteca, el derecho de habitación, mientras que el derecho real de prenda siempre será mueble.
  
- 8) La distinción entre cosas consumibles y no consumibles, sólo resulta aplicable a los bienes muebles de conformidad con el Código Civil.



## CAPÍTULO II

### 2. El Registro General de la Propiedad

El registro de la propiedad es una institución semi-autónoma encargada del registro de bienes muebles e inmuebles que por disposición de la ley se hacen en esa institución o por resguardo de una propiedad como lo es la prenda o hipoteca de un bien, para asegurar un pago realizado con una carta total de pago.

El Registro General de la Propiedad el cual indica textualmente en Artículo 1124 del Código Civil, Decreto 106: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”

Por ser el registro de suma importancia se establece que el derecho registral: “Es la rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los derechos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el registro.”<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. Pág. 1.



## **2.1. Definición de registro**

"Es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor, para establecer si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones."<sup>10</sup>

## **2.2. Reseña histórica de los registros**

Es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al derecho germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure cessio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del registro público. Es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al derecho germánico; sin embargo, en la Roma antigua, aunque no existió publicidad registral,

---

<sup>10</sup> **Ibid.** Pág 69.



fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure cessio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del registro público.

- a) La mancipación era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, que se complementó por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados.

Las partes que intervenían eran, el transferente (mansipio dans), el adquirente mancipio accipiens), un agente público (libripens) y cinco testigos (testis classicis).

La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a cargo del agente público la observación del ritual acostumbrado (nuncupatio), de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

- b) La in jure cessio, en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reindincante) comparecía, al igual que el demandado (in jure cedens), frente a un magistrado y como el vindicaus confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindicante. Años más tarde,



superada la etapa de las legis acciones, cuya característica de formalidades acentuadas decreció considerablemente, la traditio superó y eclipsó a varias instituciones.

- c) En Alemania, se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el *in iure cessio*, a las observadas ante el *auflassung* en la *in iure cessio*, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formalismos solemnes, en un principio oral y más tarde escritos. Primeramente, los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después en libro especiales.

La influencia del derecho romano debilitó a las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entró nuevamente en vigor, para después alcanzar la institucionalidad jurídica en el Código Civil alemán de 1896.

- d) En España, una forma de publicidad registral se ha pretendido en relación a algunas formalidades y solemnidades que se transmitía para los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

La dominación romana se reflejó también en lo jurídico, y fueron, la *in iure cessio* y la *in iure cessio* las instituciones adoptadas hasta la creación de los oficios de hipotecas. Estos eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente





gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

Los historiadores del derecho indican que, en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, la cual se encontraba anotada al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro.

Se afirma que la ley hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y los consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe. Esa ley establece normas importantes en el orden registral y tuvo a la vez, como fuentes de inspiración hasta cierto punto el sistema del acta torrens, establecido en Australia, y algunos principios del derecho germánico.

### **2.3. Obligaciones registrales**

El Registro de la Propiedad como lo indica el actual Código Civil es una institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. La primera



obligación que surge a raíz de la creación del Registro de la Propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejercite su cargo con toda honorabilidad y es por tal razón, que cada registro debe de contar con un registrador.

#### **2.4. Fin del registro**

Como fin esencial del derecho del Registro General de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

La finalidad última del Registro General de la Propiedad es la seguridad y garantía al tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables.

Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica, dentro de los fines secundarios que persigue el registro se encuentran:

- Fines estadísticos: estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual forma proporcionar los datos



monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación.

- Fines fiscales: el registro General de la Propiedad es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos, por medio de los documentos que ingresan para registro en los distintos Registros de la Propiedad de Guatemala y se encuentran comunicados, con la Superintendencia de Administración Tributaria, para analizar y determinar el cumplimiento del pago de impuestos fiscales.

## **2.5. El Registro General de la Propiedad de Guatemala**

Haciendo una reseña el Registro de la Propiedad de Guatemala, el mismo data del año 1776 y nació con el nombre de Registro Hipotecario. Actualmente, dicha institución tiene su fundamento constitucional en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República y se encuentra ubicado en la 9a. avenida y 14 calle de la zona 1.

El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175 del



gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este Decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado Decreto, lo que existía era un registro de hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la Ley que permitió la vigencia al Código de año 1877 según el Decreto número 175, fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón, este Decreto quedó derogado con el Decreto Ley número 106 del año de 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: "Considerando: que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adoptar a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho..."

## **2.6. Libros que se registran en el Registro General de la Propiedad**

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no inválida el contrato celebrado. El Artículo 1576 del Código Civil al respecto señala: "Los



contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.". Seguidamente, el Artículo 1577 del Código Civil indica: "Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez".

Los siguientes libros se inscriben en el registro de la propiedad:

- De entrega de documentos.
- De inscripciones.
- De cuadros estadísticos.
- De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 4 del reglamento del Registro General de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 359-87, el registro llevará los siguientes:



- Libros de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de vehículos motorizados y de prensas de bienes muebles por adquirir.
  
- De propiedad horizontal.
  
- De inscripciones especiales.
  
- De vehículos motorizados.
  
- De naves y aeronaves.
  
- De minas.
  
- De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable.
  
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; y
  
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.



## **2.7. Anotaciones que se realizan en el Registro General de la Propiedad**

El Registro de la Propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, sino también los actos de derecho público de los órganos del Estado o de la administración pública. Es por ello, que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial.

Para que un título sea inscribible, se requiere lo siguiente:

- a) Que determine efectos de carácter jurídico-real.
- b) Que contenga actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la Ley.
- c) Que reúna los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente.
- d) Que estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.



Entre los mismos se tienen:

- 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.
- 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 cualquiera 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 cualquier sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.



- 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 debidamente instaladas.
  
- n) Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Todos los libros que se lleven en los registros, serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se lleven en forma electrónica deberán tener las mismas columnas.

## **2.8. Procedimiento de anotación de un bien inmueble**

Los bienes sobre los que puede recaer el objeto del contrato, en este caso la carta de pago, son aquellos bienes muebles e inmuebles sobre los que se constituye prenda o hipoteca.

El término inmueble es proveniente de un vocablo latino que es de utilidad para hacer referencia a algo que se encuentra unido al terreno de forma inseparable tanto física como jurídicamente. O sea, consiste en una estructura que no puede moverse sin ocasionar daños.



Los edificios, las casas y las parcelas o terrenos son inmuebles. Este tipo de bienes forman parte de lo que se conoce como bienes raíces, ya que están íntimamente vinculados al suelo. Es habitual que los bienes inmuebles formen parte de un registro que le brinda mayor protección al propietario.

De todas maneras, aunque un terreno también puede ser tomado en consideración como un inmueble, el concepto acostumbra ser empleado más asiduamente para referirse a las estructuras arquitectónicas.

Los mismos, son aquellos que garantizan el cumplimiento de la obligación adquirida en el tiempo modo y plazo establecidos en los respectivos contratos.

## **2.9. Procedimiento de cancelación de un bien inmueble**

Las cancelaciones de las inscripciones se harán efectivas en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

La cancelación podrá hacerse parcial o totalmente. En el primer caso deberá indicarse con claridad la parte respecto de la cual se hace la cancelación. El registrador, a solicitud escrita de parte interesada cancelará las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando



hubieren transcurrido diez años después de haber vencido esto o su prórroga.....”

Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación.
- La fecha del documento y la de entrega en el Registro.
- Los nombres de los interesados en la cancelación.
- La inscripción o anotación que se cancele será nula la cancelación en perjuicio de tercero.
- Cuando no se dé a conocer claramente la inscripción cancelada.
- Cuando en la cancelación parcial no se dé a conocer claramente la parte del inmueble que haya desaparecido o la parte de la obligación que se extingue y la que subsista.
- Cuando la cancelación no tenga la fecha de la entrega en el registro del instrumento en que se haya convenido por las partes u ordenado por el juez.



La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, solo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes.





## **CAPÍTULO III**

### **3. La carta total de pago**

Documento por el cual el acreedor reconoce que el deudor le ha pagado todo o parte de lo que le debía.

#### **3.1. Definición**

La carta de pago es un instrumento público, por medio del cual se cancela una obligación garantizada con prenda o hipoteca, la cual se comprueba con los documentos justificativos de pago, como lo son las constancias de cancelación y los recibos de pago, la cual debe ser inscrita en el Registro General de la Propiedad para la cancelación de los gravámenes vigentes.

Es el instrumento o recibo que da el acreedor al que le paga por el deudor, cediéndole la acción que tenía para que pueda recobrar de éste o de otros obligados la cantidad que satisface.

#### **3.2. Elementos**

La carta de pago es un instrumento público que debe de fraccionarse en escritura pública, de conformidad con los requisitos establecidos en el del



Artículo 29 del Código de Notariado o razón puesta al pie del instrumento cuando se estipula en el contrato de préstamo.

Los elementos personales, se obtienen al haberse cumplido la obligación, el sujeto pasivo, en este caso el deudor se encuentra llamado a que se le otorgue la carta de pago, documento mediante el cual se hace constar que se cumplió con la misma, cuando se trata de créditos bancarios garantizados con hipoteca o prenda, estas instituciones están obligadas a otorgar la carta de pago correspondiente.

El elemento real, constituye la garantía que se está cancelado, en este caso el bien inmueble o mueble sobre el cual existe gravamen hipotecario o prendario en su caso.

### **3.3. Característica**

Es consensual, por el consentimiento de las partes, lo que permite el nacimiento al contrato, aunque la obligación de restitución de una de las partes, no nacerá si la otra no ha cumplido previamente con la entrega.

La carta de pago es de carácter obligatorio, una vez cumplida la obligación contraída, la institución o la persona que otorgaron el crédito, está en la obligación de proporcionar el documento que justifique el pago realizado.





Es unilateral, debido a que de la carta de pago no nacen obligaciones para ambas partes, sino exclusivamente para el acreedor, quien es el obligado a extender la carta de pago correspondiente en virtud de haberse pagado el crédito correspondiente.

Es transmisor de dominio, al haberse cancelado la obligación contraída de las garantías hipotecarias o prendarias, debido a que vuelven al dominio del propietario sin ninguna limitación, pudiéndose disponer libremente de los bienes.

La restitución de la garantía de la misma especie y calidad lo es también de la esencia del contrato, ya que debe restituirse la garantía del contrato de la misma especie y calidad de conformidad con lo establecido por las partes al momento de constituirse la obligación contraída.

#### **3.4. Regulación legal**

En relación a las cartas de pago, no existe plazo estipulado para que sea otorgada la misma, el plazo en este caso deberá ser la fecha en la cual de conformidad con los contratos suscritos, cumpla total o parcialmente. De conformidad con el Código Civil en sus Artículos del 1279 al 1293 se establece lo siguiente:



- El plazo solamente fija el día o fecha de la ejecución o extinción del acto o negocio jurídico.
- No puede exigirse el cumplimiento de la prestación antes del vencimiento del plazo, pero si el que pagó ignoraba la existencia de ese plazo cuando llevó a cabo el pago, tendrá derecho a reclamar del acreedor los intereses o los frutos que éste hubiere percibido por el anticipo.

El autor perderá el deudor el derecho de utilizar el plazo en los siguientes casos:

- Cuando después de contraída la obligación resulte insolvente, salvo que garantice la deuda.
- Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que se hubiese comprometido.
- Cuando por acto propio hubiese disminuido las garantías y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras, a satisfacción del acreedor de la referida relación.



El plazo se presume convenido a favor del deudor, a menos que resulte del tenor del instrumento o de otras circunstancias que ha sido fijado a favor del acreedor o de las dos partes.

Si el negocio no señala plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, el juez fijara su duración. También, fijará el juez la duración del plazo cuando éste haya quedado a voluntad del deudor.

### **3.5. Requisitos para la carta total de pago**

Es la obligación preexistente, con un objeto que puede consistir en dar o en hacer, o bien también en no dar o en no hacer; consiste en una dualidad de sujetos, uno el deudor de una prestación y el otro acreedor de la misma, o recíprocamente deudores y acreedores de prestaciones.

Intención de pagar, ya que en el caso más típico, la entrega de una cantidad de dinero a un acreedor, puede constituir tanto el pago como una donación; una persona que pague, ya sea el deudor, ya sea otro en su nombre; un acreedor a quien se haga el pago, o la persona por él o por ley designada para recibirlo válidamente.



### **3.6. El pago**

“Que el pago es una convención extintiva de obligación, porque se condiciona en su eficacia al acuerdo de voluntades de las partes del que cumple la prestación y del que la recibe o acepta.”<sup>11</sup>

Es un acto jurídico consensual, que consiste en el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o no hacer, que se ejecuta con la intención de extinguir una deuda preexistente.

El pago es el cumplimiento efectivo de la obligación, la prestación de la cosa o del hecho debido, es pagar en el lenguaje jurídico y no es solamente entregar una suma, si no también, cumplir las obligaciones cualquiera que sea su objeto.

El pago es el modo normal de extinguir las obligaciones cualquiera que sea su objeto, las cuales fueron creadas para extinguirse mediante el pago.

El pago debe consistir en aquello que estuviere determinado en la obligación. En tal sentido, el deudor de una cosa, no puede obligar a su acreedor a que reciba otra diferente, aún cuando fuere de igual o mayor valor que la debida.

---

<sup>11</sup> Roca Sastre, Ramón. **Jurisprudencia registral**. Pág.15.



Tampoco en las obligaciones de hacer podrá ser sustituido un hecho por otro contra la voluntad del acreedor.

Si la obligación consiste en entregar una cosa indeterminada o genérica, cuya calidad y circunstancias no se han expresado, el acreedor no podrá exigirla de calidad superior, ni el deudor entregarla de inferior calidad.

### **3.7. La extinción**

De conformidad con la legislación civil guatemalteca, se establece la prescripción extintiva, de las obligaciones y las cuales se describen a continuación:

- La prescripción extintiva o liberatoria ejercitada como acción o como excepción por el deudor, extingue la obligación.
- La prescripción de la obligación principal produce la prescripción de la obligación accesoria.

Se entiende renunciada la prescripción, si el deudor confiesa deber sin alegar prescripción, o si paga el todo o parte de la deuda.

No corre el término para la prescripción, contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido.



Entre padres e hijos durante la patria potestad, entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela.

Entre los copropietarios, mientras dure la indivisión; y, entre los cónyuges, durante el matrimonio; y entre hombre y mujer, durante la unión de hecho.

La prescripción se interrumpe, por demanda judicial debidamente notificada o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo; la persona a cuyo favor corre la prescripción de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.

Por el pago de intereses o amortizaciones por el deudor, así como el cumplimiento parcial de la obligación por parte de este.

El efecto de la interrupción es utilizar para la prescripción todo el tiempo corrido antes de ella.

La prescripción extintiva se verifica en todos los casos no mencionados en disposiciones especiales, por el transcurso de cinco años, contados desde que la obligación pudo exigirse; y si esta consiste en no hacer, desde el acto contrario a la obligación.



En las obligaciones a plazo y en las condicionales, se encuentra el término para la prescripción, desde que el plazo se cumple o la condición se verifica.

En las obligaciones con intereses, la prescripción del capital, vencido el plazo, se cuenta desde el último pago de los intereses.

### **3.8. Derechos y obligaciones**

Tanto el acreedor como deudor tienen derechos y obligaciones en cuanto a la extinción de la obligación contraída, en este caso se puede resumir en las que se detallan a continuación.

#### **3.8.1. Acreedor**

El acreedor está obligado a restituir la cosa objeto de garantía en la misma especie y calidad.

El acreedor está obligado a proporcionar al deudor los documentos justificativos con los cuales se acrediten los pagos realizados en el tiempo establecido.

El acreedor como persona individual o jurídica está obligado a entregar la carta de pago en la cual se acredite que la obligación contraída se



extinguió. En caso de falta de pago el acreedor está en su derecho de demandar la restitución de la cosa objeto de la obligación.

Por atraso en el pago a que el deudor está obligado, el acreedor está en su derecho de cobrar intereses. No se puede obligar al acreedor a aceptar cosa distinta de la que se debe.

El acreedor que después de celebrado el contrato cambia voluntariamente de domicilio, deberá indemnizar al deudor los gastos que haga por este motivo para efectuar el pago, si la obligación debe cumplirse en el domicilio del acreedor.

### **3.8.2. Deudor**

En los pagos periódicos la constancia de pago del último período hace presumir el pago de los anteriores, salvo prueba en contrario.

El pago de capital supone el de los intereses, salvo que se hubiere aceptado el pago con la reserva expresa correspondiente.

El deudor de diversas obligaciones a favor del mismo acreedor, tiene derecho a declarar al hacer el pago.





El pago debe hacerse al acreedor o a quien tenga su mandato o representación legal.

El pago deberá hacerse en la forma y modo convenidos. El deudor que paga tiene derecho de exigir el documento que acredite el pago; y de retener éste mientras dicho documento no le sea entregado. La entrega del documento original que justifica el crédito, hecha por el acreedor al deudor, hace presumir la liberación de éste, mientras no se pruebe lo contrario.





## **CAPÍTULO IV**

### **4. La necesidad de reformar el Artículo 1172 del Código Civil, para implementar la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento de las escrituras de cartas de pago en el Registro General de la Propiedad para liberar un bien inmueble**

Existe un elevado número de estafas que se realizan con las cartas de pago por la razón de que hay notarios que son sorprendidos por personas que se hacen pasar por propietarios legítimos y también sorprenden este tipo de personas a registradores de la propiedad.

Tanto en el Registro General de la Propiedad, central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Peten (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad, se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del Registro General de la



Propiedad de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el registro central se encuentra en estos momentos modernizado.

También, en el segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiche, San Marcos y Quetzaltenango.

El Registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente, y el Registro General de la Propiedad Central es computarizado y con nuevas técnicas de escaneo de escrituras para no tener acceso al documento original y así tener problemas con la destrucción de los documentos.

#### **4.1. La problemática de la carta total de pago, para la liberación de un bien en el Registro General de la Propiedad**

Se puede establecer que cuando se encuentra una propiedad con alguna anotación y los propietarios desean ejecutar un préstamo u otro documento ello se queda en garantía.

Por tal motivo, se propone reformar el Código Civil para que sea más complicado poder liberar una carta de pago y dejar libre un bien que se encuentre pendiente de ser solventado.



Por el motivo, es que la carta de pago es un documento no tan fiable y es necesario que sea mejorado y que implemente nuevos mecanismos para evitar inconformidades.

#### **4.2. La seguridad jurídica en el Registro General de la Propiedad**

El Registro General de la Propiedad fue instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una gestión inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente.

La inscripción de un título sea esta una compraventa, mutuo con garantía hipotecaria, usufructo, carta de pago, arrendamiento, etc., es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible, en algunos casos.

Existe la posibilidad de que los notarios sean sorprendidos con documentaciones falsas y en su actuar y por ende se afecte a terceros, cuando el titular de un bien inscrito en dicho ente, vende o enajena sus derechos requiriendo al notario que facciona una carta de pago para liberar un bien mueble o inmueble, siendo sorprendido por el contrato respectivo, sin embargo puede ser sorprendido y a un tercero,



disponiendo del mismo bien en ese mismo para realizar otras anomalías del mismo bien, de manera que al presentarse la certificación de nacimiento que contiene la fotografía o el caso de implementar una visa para verificar las impresiones dactilares para constatar principalmente que sean las partes que celebraron un mutuo con garantía de crédito, hipoteca o todo contrato que afecta o grave un bien.

#### **4.3. La tecnología en el Registro General de la Propiedad**

Son constantes los avances de la tecnología y los funcionamientos de los mecanismos adecuados que deben de ser muy importantes en la certeza de un registro y debe de haber una prioridad en el registro y la prioridad registral es de vital importancia. Claudia Lavinia Figueroa, la explica así: “Ya que su adecuada aplicación en la práctica y de una correcta concepción doctrinaria, se garantizará con mayor certeza la utilidad de la presentación de documentos al Registro...”<sup>12</sup>

#### **4.4. La implementación de la impresión dactilar para liberar un bien inmueble con carta total de pago**

La utilidad de implementar la visa de impresión dactilar y la certificación de nacimiento en la carta total de pago es dar la seguridad que la persona

---

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág. 125.



que libera el bien hipotecado, por la facilidad de que pueda cualquier notario realizar una carta total de pago de una persona quien dice ser.

#### **4.5. La ineficacia de una carta total de pago si no cumple requisitos de anotación**

"Falta de eficacia y actividad de carencia de efectos normales en un negocio jurídico. Constituye uno de los conceptos más indeterminados del derecho civil, que tiene como sinónimo los vocablos inexistencia, invalidez y algunos otros similares, aún cuando no falta autores modernos quedan el término ineficacia con contenido amplio, considerando a los otros como designación de variedad, por lo que un negocio jurídico será ineficaz cuando no soporten los efectos característicos, sin que está falta tenga que obedecer a causa determinados".<sup>13</sup>

"Hay unanimidad en la doctrina moderna al entender que casi todos los problemas concernientes a la ineficacia del contrato tiene un emplazamiento más correcto y lógico dentro de las teorías del negocio jurídico, el término ineficacia representa una expresión de alcance general que denota sólo la carencia de efectos de un negocio jurídico, en efecto el negocio puede ser ineficaz en primer lugar, por faltarle alguno

---

<sup>13</sup> Sopena, Ramón. *Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua*. Pág. 377.



de los elementos que la normativa exige para que el mismo quede válidamente constituido.”<sup>14</sup>

Cuando los negocios jurídicos no producen los efectos propios de su naturaleza, ya sea por causa que interviene inicialmente o bien con posterioridad a su celebración se dice son ineficaces. “En términos generales Guillermo Cabanellas indica que ineficacia de los contratos es la carencia de efectos jurídicos de los mismos.”<sup>15</sup>

Dentro del tecnicismo jurídico ineficacia es indistintamente usada, para algunos constituye un término genérico que subdividen en anulabilidad, invalidez, nulidad, inexistencia y otros, para otros tratadistas que expresa mayor o menor grado en utilidad jurídica. Por lo anterior, se puede decir que un negocio es ineficaz cuando no producen efectos o mejor dicho carece de ellos, ejemplificando la ineficacia es producto de nulidad absoluta; nulidad relativa o anulabilidad; precisión; revocación en fraude de acreedores; resolución. Por su parte, el Decreto Ley 106 en su Artículo 1251 señala textualmente: "El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que adolezca de vicio y objeto lícito", o sea que si un negocio jurídico carece de alguno de estos elementos el negocio jurídico es ineficaz. Un segundo motivo que determina la ineficacia del contrato es la oposición del mismo

---

<sup>14</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 408.

<sup>15</sup> Cabanellas. **Ob Cit.**. Pág. 273.





a un mandato o provisionalidad, como la compraventa del que ejerce la patria potestad de un menor sobre un bien que a éste le pertenezca. El término ineficacia implica, de modo general, la carencia de los efectos normales de un acto jurídico, o sea cual fuere el motivo de esa índice inefectividad. Negocio ineficaz es el que no surte ningún efecto, no surte los efectos que corresponden a su contenido.

#### **4.6. Nulidad absoluta del contrato**

La nulidad deviene de un defecto originario del contrato, de imposible convalidación, por lo que a diferencia de la anulabilidad, provoca forzosamente la desaparición de los efectos contractuales pasados y futuros. Ello, es el grado de mayor imperfección del negocio jurídico.

Nulidad absoluta, de pleno derecho o radical, según se ha expresado, impide que el negocio jurídico produzca los efectos deseados. Según el diccionario de la lengua española el término nulo o inválido significa falso valor y fuerza para obligar a obtener efectos, por ser contrario a la ley prohibitiva expresa, al orden público o por carecer de los requisitos esenciales para su existencia.

Este concepto abarca, tanto la carencia de efectos por ausencia de elementos esenciales que intervienen en la formación del acto, como el caso en que existe, pero es contrario a la ley. Tanto la inexistencia como



la nulidad absoluta, han sido objeto de estudio y análisis controversial por las notas distintivas que para algunos acusan, como por la similitud de sus efectos, según la ley. La independencia de esta figura no todos los autores la aceptan, y modernamente se estima que su distinción es innecesaria y desprovista de utilidad práctica. Y se propugna por la unificación de estos institutos.

La corriente unificadora, dice que lo nulo es jurídicamente inexistente, o sea que no todo debe considerarse como no sucedido.

#### **4.7. Causas de nulidad**

Las principales causas de la nulidad son las siguientes:

1. Ausencia de elementos esenciales atendiendo a la clase de negocio o contrato.
  
1. Disconformidad con la ley cuando se toma como objeto el que es contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas, atendiéndose a principios de moral o de orden público.
  
2. También cuando adolece de vicio que no es anular, ya que recaer sobre la substancia de la cosa que le sirven de objeto o



circunstancia que fuere motivo principal de la declaración de voluntad.

#### **4.8. Características de la nulidad**

Las características de la nulidad de un contrato son:

1. La nulidad absoluta puede ser negada independientemente de una persona interesada, el Ministerio Público lo declara de oficio al juez cuando sea manifiesta.
2. Es insubsanable.
3. No produce efecto en negocio jurídico.
4. No es revalidable por confirmación.
5. La nulidad ante una, disposiciones es un negocio no perjudicar a los otros siempre que sean separables, y
6. La nulidad de una obligación principal lleva consigo la de las obligaciones accesorias.



#### **4.9. Efectos jurídicos de la nulidad**

1. El negocio del contrato declarado nulo no produce efectos propios del negocio o contrato de que se trate.
2. No produce efectos deseados por las partes.
3. A pesar de que en el negocio aparentemente existe el mismo no tiene fuerza legal, ya que no existen y puede valer por ser nulo.
4. El negocio que adolece de nulidad puede ser declarado nulo por el juez, cuando está resulte manifiesta.
5. La declaración de nulidad, la puede alinear los que tengan interés, el Ministerio Público.
6. Las cosas producto de un negocio declarado nulo, deben restituir sea en el estado que guardaban en el momento de la celebración del negocio.

#### **4.10. Nulidad relativa o anulabilidad**

La legislación civil preceptúa en el Artículo 464 indicando que: "Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y



disponen de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

"Asimismo atendiendo principios de buena fe que deban imperar en todo un negocio o contrato, el derecho concede facultades especiales a terceros a efecto de que puedan opinar aquellos actos que perjudican sus intereses. Esta institución limita esa facultad dispositiva que toda persona tiene sobre su patrimonio, cuando ya ella está y no observando obligaciones a las que se ha sometido y que la ley tiene reguladas y le impone su cumplimiento: facultando al acreedor cuando éste carece de una garantía especial para obtener el pago de sus créditos y poder hacer ineficaz determinado negocio a través de la acción revocatoria que le asiste y la cual está regulada en nuestra legislación civil en los artículos 1290, 1294 y, por medio de la cual pueden hacer volver al patrimonio del deudor bienes que habían salido del deudor por medio de actos fraudulentos."<sup>16</sup>

#### **4.11. La implementación de la certificación de nacimiento para liberar un bien inmueble con carta total de pago**

Es importante al establecer una propiedad, la persona y características de ella, el estado civil de las personas se comprueba con las certificaciones de las actas del Registro Civil, que estando en forma correcta o incorrecta

---

<sup>16</sup> Ibid. Pág. 45 .



son las que establece la identidad y la situación jurídica en todos los lugares que sean necesarias.

Sobre la publicidad, siendo el Registro Nacional de las Personas, una institución pública, cualquier persona puede acudir para hacer averiguaciones de su interés, así como también toda persona puede solicitar las certificaciones de las partidas que existan o a la no existencia de las mismas, de la misma manera que una institución como el Registro General de la Propiedad.

#### **4.12. La implementación del RENAP y el Registro General de la Propiedad para dar seguridad en la liberación de un bien por medio de una carta total de pago**

Se establece que el Registro Nacional de las Personas, contenido en el Decreto 90-2005, el cual entró en vigencia el quince de marzo del año dos mil seis, surge tras la necesidad de implementar la normativa jurídica que regule lo relativo a la documentación personal, y surge la necesidad de su estudio ya que es un sistema novedoso para el país, del cual se debe tener conocimiento, ya que de esta manera nuestro se estará avanzado tecnológicamente debido a que a través de este sistema se logran unificar criterios registrales congruentes a la realidad que vive la Nación, y ya no se estará sumergido en un sistema obsoleto.



El Registro Nacional de las Personas, que por sus siglas se le conoce con el nombre de RENAP, fue creado con el objeto de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales. Dentro de sus actividades, debe inscribir los hechos y actos relativos al estado civil de las personas, tal y como funcionaban anteriormente los registros civiles, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, para mejorar y así dar mayor confianza y seguridad de los propietarios de bienes inmuebles inscritos o anotados.

#### **4.13. Reforma al Artículo**

El Artículo 1174. Toda cancelación contendrá los requisitos que a continuación se dan a conocer:

- 1°. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación.
- 2°. La fecha del documento y la de entrega en el registro.
- 3°. La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado.
- 4°. Los nombres de los interesados en la cancelación.
- 5°. La inscripción o anotación que se cancele.



**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_**

**EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**CONSIDERANDO:**

Que por la diversidad de problemas relacionados a los bienes inmuebles y bienes muebles en Guatemala, así como las falsificaciones de documentos como lo es la carta total de pago para solventar una prenda o hipoteca, es necesario de implementar seguridades mayores para protección de los propietarios de bienes registrados en el Registro General de la propiedad, tanto de la ciudad capital como el registro de Quetzaltenango.

**POR TANTO:**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

**DECRETA:**

La siguiente reforma al Código Civil, Decreto 106 Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala.

**ARTÍCULO 1.** Se reforma el Artículo 1125, el cual queda así: El Artículo 1174. Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:





- 1º. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- 2º. La fecha del documento y la de entrega en el registro;
- 3º. La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
- 4º. Los nombres de los interesados en la cancelación;
- 5º. La inscripción o anotación que se cancele;
- 6º. Implementar la visa de impresión dactilar; y
- 7º. La certificación de partidas de nacimiento

**ARTÍCULO 2.** El presente decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación íntegra en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A \_\_\_\_\_ DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DE

\_\_\_\_\_.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Es fundamental que se implemente la visa de impresión dactilar y la certificación de partidas de nacimiento en las escrituras de cartas de pago en el Registro General de la Propiedad para así proveer información ágil, verídica y segura que contribuya a prevenir y erradicar actos contra la seguridad registral y el derecho de propiedad.

La legislación vigente es la encargada de brindar seguridad jurídica registral y de que no se permita que ocurran estafas por medio de cartas totales de pagos, cuando no existe un mecanismo tecnológico para que se constate a las personas con certificaciones o una base de firmas de propietarios, para que en el momento de solicitar que se elimine una hipoteca o prenda, se regule la necesidad de que se establezca la legalidad de los documentos con los cuales se pueda demostrar la veracidad o no del documento y así otorgar una seguridad registral acorde a las necesidades de los propietarios de bienes muebles o inmuebles.

La reforma al Artículo 1174 del Código Civil es fundamental para la liberación de los bienes inmuebles, y para que se asegure la implementación de la visa de impresión dactilar y la certificación de las partidas de nacimiento en las escrituras de cartas de pago.





## BIBLIOGRAFÍA

- BEJARANO SÁNCHEZ. **Manuel de obligaciones civiles**. México, D.F.: Ed. Marías, 1975.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Talleres de Impresión, 1985.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Madrid, España: Ed. Porrúa, 2000.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y formal**. Madrid, España: Ed. Reus, 1982.
- COUTURE, Eduardo. **Los fundamentos del derecho procesal civil y mercantil**. México, D.F.: Ed. Porrúa, 1976.
- LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1996.
- Lengua española. **Diccionario de la lengua española**. Madrid, España: Ed. Espasa Calpe, 1989.
- MUSTAPICH, José María. **Tratado teórico práctico de derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Tucumán, 1987.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala: Ed. Mayté, 2001.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Pirámide, 1986.



ROCA SASTRE, Ramón. **Jurisprudencia registral**. Madrid, España: Ed. Porrúa, S.A., 2004.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española**, tomó uno, Edil Ramón Sopena, Barcelona.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

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

**Ley del Impuesto Único Sobre Inmueble**. Decreto 15-98 del Congreso de la República, 1998.

**Ley del Timbre Fiscal y Papel Sellado Especial para Protocolo**. Decreto 37-92 del Congreso de la República, 1992.

**Ley del Timbre Forense y Notarial**. Decreto 82-96 del Congreso de la República de Guatemala, 1996.

**Reglamento del Registro General de la Propiedad**. Acuerdo Gubernativo número 359-87, 1987.