

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

The seal of the Universidad de San Carlos de Guatemala is a large, circular emblem. It features a central shield with various heraldic symbols, including a crown at the top, a lion on the right, and a castle on the left. The shield is flanked by two pillars. The text "ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER CAETERAS ORBIS CONSPICUA" is inscribed around the perimeter of the seal.

**PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS HEREDITARIOS
DE UN BIEN INMUEBLE MEDIANTE SU INSCRIPCIÓN Y REGISTRO**

GLADYS VERÓNICA GARCÍA GONZÁLEZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2018

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

**PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS HEREDITARIOS
DE UN BIEN INMUEBLE MEDIANTE SU INSCRIPCIÓN Y REGISTRO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

GLADYS VERÓNICA GARCÍA GONZÁLEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre de 2018

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

DECANO:	Lic.	Gustavo Bonilla
VOCAL I	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Lic.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V:	Br.	Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO:	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Edgar Mauricio García Rivera
Vocal:	Lic.	Misael Torres Cabrera
Secretaria:	Licda.	Adela Lorena Pineda Herrera

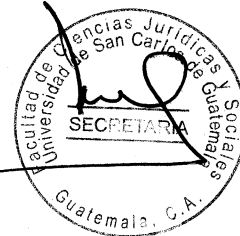
Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Gamaliel Sentes Luna
Vocal:	Lic.	Ricardo Bustamante Mays
Secretaria:	Licda.	Vilma Karina Rodas Recinos

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).



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



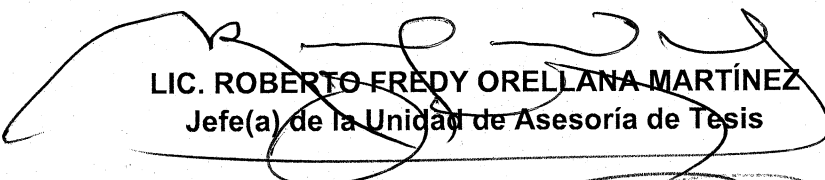
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
11 de agosto de 2017.

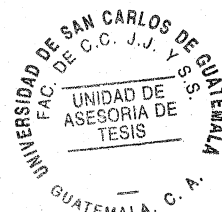
Atentamente pase al (a) Profesional, **GILMA ESPERAZA VALLADARES ORELLANA**
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
GLADYS VERÓNICA GARCÍA GONZÁLEZ, con carné **9111456**,
intitulado **PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS HEREDITARIOS DE UN BIEN**
INMUEBLE MEDIANTE SU INSCRIPCIÓN Y REGISTRO.

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.

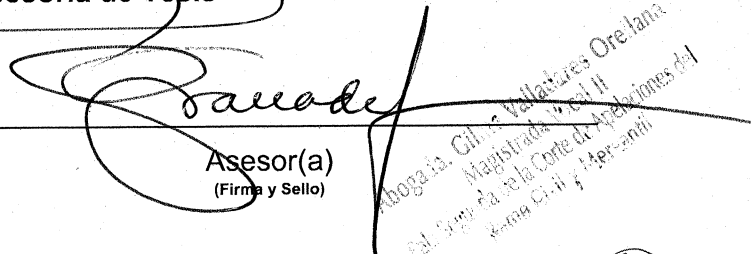
Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 27 / 08 / 2017.

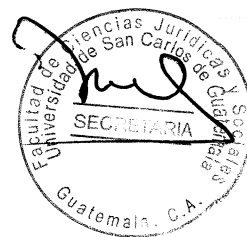
f)


Asesor(a)
(Firma y Sello)

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





Gilma Valladares Orellana

Ciudad de Guatemala 12 de marzo de 2018

Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho

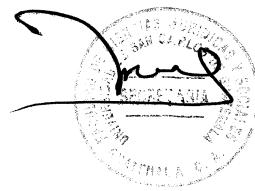


Licenciado Orellana Martínez:

De conformidad con el nombramiento que en su oportunidad se me extendiera, procedía asesorar a la bachiller Gladys Verónica García González, permitiéndome hacer de su conocimiento lo siguiente:

En relación al contenido de la presente investigación de tesis, opino que cumple objetivamente con cada uno de los capítulos elaborados, pues los mismos fueron ampliados y redactados a fin de que sea fácil su comprensión. Es importante el estudio del tema desarrollado, los conceptos y definiciones, análisis jurídicos doctrinarios, para comprender la necesidad de la inscripción de la compraventa de derechos hereditarios en el Registro General de la Propiedad, en concordancia con la realidad de nuestra sociedad;

La metodología utilizada se dio por medio de los métodos deductivo e inductivo, del primero se obtuvieron propiedades generales a partir de las singulares y por medio del segundo se obtuvieron propiedades particulares por medio de las generales, por el método analítico se separó el todo en sus partes para estudiar cada uno de ellas, con la finalidad de descubrir la esencia del problema planteado.



Gilma Valladares Orellana

La técnica de investigación fue la documental y la bibliográfica, con las cuales se abarca las etapas del conocimiento científico planteado, problema jurídico-social de actualidad y buscarle una posible solución.

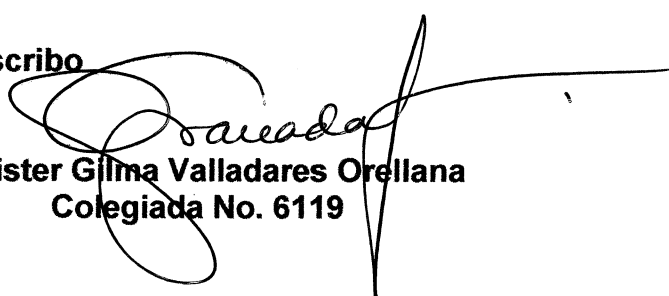
La presente investigación de tesis es un documento de consideración y que aporta conocimiento científico en lo referente a la necesidad de inscripción en el Registro General de la Propiedad de la compraventa de derechos hereditarios, respecto de la obligación de brindar certeza jurídica en el negocio regulado en el Código Civil al cumplir el nuevo comprador con todos los requisitos legales.

En cuanto a la conclusión discursiva fue redactada en forma clara debidamente fundamentada, en congruencia con el tema investigado, por lo cual brinda bibliografía actual, en la que los autores son profesionales en la materia que se desarrolla en la presente investigación.

Así mismo hago constar que la bachiller Gladys Verónica García González, no es mi pariente en los grados de ley.

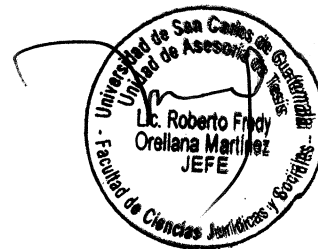
En tal sentido, el contenido de la presente investigación de tesis me parece de actualidad y alta relevancia, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que es procedente en mi opinión emitir **DICTAMEN FAVORABLE**.

Sin otro particular me suscribo


Magister Gilma Valladares Orellana
Colegiada No. 6119



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

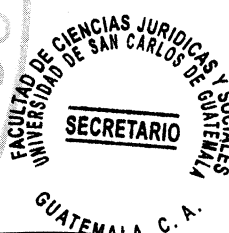
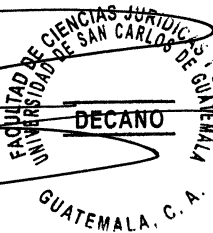


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 27 de septiembre de 2018.

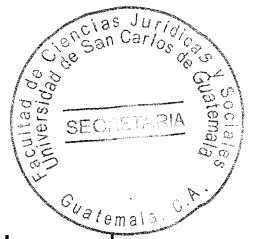
Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante GLADYS VERÓNICA GARCÍA GONZÁLEZ, titulado PROTECCIÓN JURÍDICA DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS HEREDITARIOS DE UN BIEN INMUEBLE MEDIANTE SU INSCRIPCIÓN Y REGISTRO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/IYRC.







DEDICATORIA

A DIOS:

A quien debo este nuevo renacer, por darme la oportunidad de culminar este sueño. Gracias porque nunca estuve sola y en los momentos de debilidad enviaste ángeles en mí ayuda.

A MI PADRE:

José Pedro García Andrino (Q.E.P.D.), por enseñarme a tener fortaleza, esperanza, paciencia, constancia ejemplo de vida, justo y honesto, gracias por el apoyo, los desvelos y por acompañarme en las jornadas de estudio, dándome aliento a no rendirme.

A MI MADRE:

Argelia Margarita González de García, (Q.E.P.D.) mi heroína, ejemplo y admiración, quien me enseñó que cada sueño y meta que me proponga puedo alcanzarla no hay imposible si lo hago de corazón y con determinación, por creer en mí siempre y en los proyectos que juntas compartimos, por su amor, apoyo incondicional y su ternura.

A MIS ABUELOS:

Por todo su esfuerzo, ejemplo de humildad, trabajo, esfuerzo, cariño y determinación a salir adelante siempre.

A MIS HERMANOS:

A quienes amo profundamente, y son parte fundamental de mi vida, porque me brindan su mano para salir adelante y definitivamente la vida no hubiera sido igual sin ustedes Jorge Mario, Rosa Claudina, Elsa Marina y Tulio Estuardo.



A MI ESPOSO:

Edgar Arturo Cabrera Herrera, mi fortaleza desde hace quince años, quien sin importar la tormenta siempre me da fe y es el rayo de luz, por enseñarme a encontrar la alegría de la vida nuevamente.

A MIS HIJOS:

Edgar Alexander y José Javier Cabrera García (mí dulce angelito), quienes son mi fuerzas para luchar cada día y los dos mayores regalos con los cuales Dios me bendijo, por sus sonrisas y palabras para enfrentarme a la vida con actitud positiva.

A MI SOBRINA:

Kimberly Valentina, luz de mi alma y apoyo incondicional, gracias por tú amor sincero, comprensión y toda tu sabiduría, por estar conmigo en las buenas y en las malas, te quiero mucho.

A MIS AMIGOS:

Ángeles que Dios puso en mi camino, a quienes cada día me dieron fuerza y palabras justas para tener fe en mí y concluir una de las metas que Dios me dio en esta vida, gracias.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por brindarme la oportunidad de cumplir mis sueños y anhelos, superándome profesionalmente.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por brindarme la inspiración por medio de sus catedráticos para adquirir conocimientos necesarios para la finalización de la carrera y sobresalir en lo profesional, con honradez y justicia.



PRESENTACIÓN

El tipo de investigación es cualitativa. La rama cognoscitiva de la ciencia del derecho a la que pertenece la investigación es al derecho civil, puesto que dentro de la misma se encuentra inmerso lo relativo al derecho de propiedad, la compraventa de derechos hereditarios, las formalidades para llevarse a cabo, los derechos y obligaciones del comprador y vendedor; asimismo fue abordado por medio de la rama del derecho registral, en virtud que el registro de los negocios jurídicos es de suma importancia para garantizar el derecho de propiedad por medio del principio de prioridad o prelación. El contexto diacrónico es el municipio y departamento de Guatemala. El contexto sincrónico es del año 2016 al año 2017, considerando que tal periodo es suficiente para obtener los objetivos planteados en la investigación.

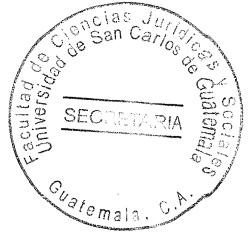
El objeto de estudio fue el análisis jurídico, doctrinario y legal de la compraventa de derechos hereditarios, para que al comprador se le garantice la inversión, la estabilidad y la seguridad jurídica. Los sujetos de estudio los constituyen los vendedores y compradores de derechos hereditarios, así como las autoridades del Registro General de la Propiedad. El aporte académico fue garantizar la propiedad privada como un derecho humano establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, confiriendo la plena certeza jurídica a la compraventa de derechos hereditarios mediante la inscripción inmediata a nombre del comprador, lo cual es de suma importancia después de la formalización del negocio jurídico y no hasta después del proceso sucesorio testamentario o intestado, para no correr riesgo que los bienes que forman la masa hereditaria, objeto de negociación, se pierdan como consecuencia de actos ilícitos y descuido de las autoridades competentes.



HIPÓTESIS

Tomando en consideración que los derechos de los presuntos herederos, al ser declarados como tales en el auto respectivo, pueden disponer de los derechos que les asiste conforme la ley, para los efectos de esta investigación sobre, un bien inmueble que forma parte de la masa hereditaria. El objeto fue la compraventa de derechos hereditarios; los sujetos fueron los compradores y vendedores que formalizan el contrato de compraventa con los requisitos y formalidades legales.

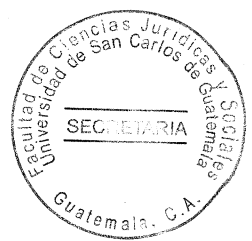
El tipo de hipótesis fue la correccional debido a que se estableció que el comprador queda en estado de indefensión al no existir procedimiento para su inscripción y registro en el Registro General de la Propiedad, pudiendo el vendedor realizar otras compraventas, porque el bien inmueble al concluirse el proceso sucesorio testamentario o intestado, según sea el caso, será inscrito a nombre del vendedor de los derechos hereditarios.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Los métodos utilizados para la comprobación de la hipótesis fueron: el analítico, que se aplicó mediante el estudio de la compraventa de derechos hereditarios y derechos que derivan de la propiedad privada. El método sintético permitió estudiar las consecuencias derivadas de la ausencia de regulación de un procedimiento para la inscripción y registro de la compraventa de derechos hereditarios en el Código Civil.

La hipótesis fue validada porque se determinó el estado de indefensión en que se encuentra el comprador de derechos hereditarios por el riesgo que conlleva dicho negocio jurídico ante la falta de regulación de un procedimiento de inscripción y registro, vulnerándose el derecho a la propiedad reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

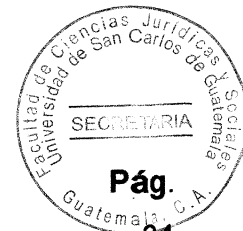
1. El derecho de propiedad privada.....	1
1.1. Evolución histórica del derecho de propiedad privada.....	1
1.2. La propiedad privada como principio constitucional	3
1.3. Definición.....	5
1.4. Facultades que integran el dominio.....	8
1.5. Extensión y límites al derecho de propiedad.....	9
1.6. Acciones que nacen del derecho de propiedad.....	13

CAPÍTULO II

2. La sucesión hereditaria.....	15
2.1. Aspectos históricos.....	15
2.2. Naturaleza jurídica.....	16
2.3. Presupuestos para que se dé la sucesión.....	17
2.4. Clases de sucesión hereditaria.....	18
2.5. Causas de incapacidad para suceder por indignidad.....	19
2.6. Representación hereditaria.....	23
2.7. Estados de la herencia.....	26
2.8. Partición hereditaria.....	28
2.9. Masa hereditaria.....	31

CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad.....	33
3.1. Aspectos históricos.....	33



3.2. Aspectos generales.....	34
3.3. Sistemas registrales.....	35
3.4. Bienes objeto de inscripción y registro.....	39
3.5. Principios registrales.....	44
3.5.1. Principio de legalidad.....	45
3.5.2. Principio de fe Pública.....	46
3.5.3. Principio de rogación.....	47
3.5.4. Prioridad o prelación.....	49
3.5.5. Principio de publicidad.....	49
3.5.6. De tracto sucesivo.....	50
3.5.7. Principio de publicidad.....	51
3.6. Visión y misión.....	52

CAPÍTULO IV

4. Protección jurídica de la compraventa de derechos hereditarios de un bien inmueble mediante su inscripción y registro.....	55
4.1. Compraventa de derechos hereditarios.....	55
4.1.1. Definición.....	55
4.1.2. Elementos.....	56
4.2. Posición jurídica de la compraventa de derechos hereditarios.....	58
4.3. Postura de la Corte Suprema de Justicia y la Corte de Constitucionalidad.....	63
4.4. Propuesta de reforma al Código Civil.....	66
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	71
BIBLIOGRAFÍA.....	73



INTRODUCCIÓN

En la actualidad existe mucha deficiencia dentro del derecho registral, especialmente en lo que respecta a la compraventa de derechos hereditarios, ya que desde el punto de vista doctrinario, jurídico y práctico se vulnera el principio constitucional de igualdad y del derecho de propiedad privada al momento de adquirir un bien inmueble por medio del contrato de compraventa, en virtud que el comprador está en eminente desventaja con el vendedor, quien solo responde de su calidad de heredero, creando con ello una duda en cuanto a la certeza jurídica de los instrumentos públicos al no inscribirse ni registrarse en los registros de la propiedad. Ante tal situación, se debe establecer, con la presente investigación, acciones adecuadas para concretizar la obligatoriedad de la inscripción de los títulos que acrediten la compraventa de derechos hereditarios de forma inmediata.

El objeto general de la investigación fue determinar las causas de la inobservancia al principio constitucional de igualdad y propiedad privada que garantizan el derecho inherente de la persona, para comprar derechos hereditarios; se alcanzó el objetivo pues dicho negocio jurídico no se inscribe ni se registra de inmediato a favor del nuevo comprador en el Registro General de la Propiedad. Los objetivos específicos fueron conocer el punto de vista doctrinario del derecho de propiedad, los principios que lo inspiran y la normativa vigente en Guatemala; y establecer la importancia desde el punto de vista doctrinario, jurídico y práctico de la compraventa de los derechos hereditarios, principalmente las condiciones de igualdad entre comprador y vendedor.

En la hipótesis se menciona que el comprador queda en estado de indefensión al no existir procedimiento para la inscripción y registro de la compraventa de derechos hereditarios, pudiendo el vendedor realizar otras compraventas porque el bien inmueble al finalizarse el proceso sucesorio testamentario o intestado será inscrito a nombre del vendedor de los derechos hereditario. La presente investigación tiene como fin garantizar el derecho de propiedad privada del comprador de derechos hereditarios.

Esta investigación consta de cuatro capítulos: En el capítulo I, se hace referencia a la propiedad privada, su fundamento constitucional y las limitaciones a este derecho; el

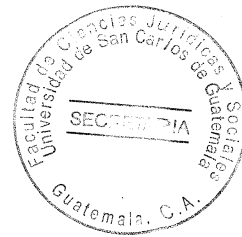


capítulo II se enfoca principalmente a la sucesión hereditaria y sus implicaciones, causas de indignidad, clases de sucesión, la partición y la masa hereditaria; en el capítulo III, se estudia el Registro General de la Propiedad, los sistemas registrales y los principios registrales; y en el capítulo IV, se analiza la compraventa de derechos hereditarios, la posición jurídica de dicho negocio jurídico, la postura de la Corte Suprema de Justicia y de la Corte de Constitucionalidad y una propuesta de reforma al Código Civil para implementar la inscripción de la compraventa de derechos hereditarios.

Los métodos utilizados en la presente investigación fueron: el deductivo, que se aplicó mediante la comparación entre lo que establece el Código Civil, la Constitución Política de la República de Guatemala y la doctrina, estudiando el derecho de propiedad y de igualdad entre los contratantes. El método analítico permitió estudiar las consecuencias del vacío legal en cuanto a la falta de regulación de la inscripción de los títulos que acreditan la compraventa de derechos hereditarios. La técnica documental sirvió para obtener información, por medio de diferentes lecturas, necesaria que evidencia la problemática en cuestión y su respectiva solución.

Es indispensable que el Congreso de la República de Guatemala reforme el Artículo 1125 del Código Civil con el objeto de adicionar un numeral, que establezca taxativamente la obligatoriedad de inscribir los títulos con que se acredite la compraventa de derechos hereditarios y no tener que esperar a que finalice el proceso sucesorio testamentario o intestado para que el vendedor y el comprador estén en igualdad de condiciones y que el pleno dominio de los bienes que forman la herencia sean trasladados a este último.

CAPÍTULO I



1. El derecho de propiedad privada

Llegar a un acercamiento a la propiedad como derecho es una ardua tarea que ha sido muy compleja a lo largo de la historia, pues para muchos la propiedad es un derecho que no puede ser amenazado, para otros, es algo inherente al ser humano.

En el presente capítulo se hace referencia al derecho de propiedad, su evolución histórica, definición, contenido y límites, el sentido social, que considera a la misma como derecho inherente a la persona humana, así como también las acciones que se pueden tomar en caso que una persona sea perturbada o despojada de la misma, para que siga gozando de este derecho consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

1.1. Evolución histórica del derecho de propiedad privada

En este apartado se hace referencia brevemente a los antecedentes del derecho de propiedad, para una mejor comprensión, ya que es un derecho que desde los tiempos más remotos ha existido y que diversas generaciones y tribus le daban singularidad importancia. En este orden de ideas, se analizará como primera etapa, segunda etapa, tercera etapa y cuarta etapa, explicando la importancia que la misma ha tenido.

“Primera etapa: El derecho de propiedad a través de la evolución sufrida en el derecho romano. Este estudio sólo tiene por objeto precisar qué modificaciones substanciales sufre la propiedad en el derecho romano. Este la consideró como un derecho absoluto, exclusivo



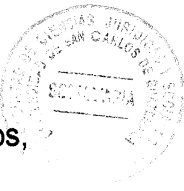
y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del dominio *ex jure quiritum*. Después vino el concepto de propiedad que se elaboró en el derecho pretoriano.

Segunda etapa, que abarca desde Justiniano, hasta el Código Napoleón. No obstante que en el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad, y que se llegó a un concepto único del dominio, comienzan, a partir de la época feudal. En el Estado feudal la propiedad o dominio otorgó el imperio.

Todo el Estado descansaba en el principio de que los señores feudales no solo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil común, para usar, disfrutar y disponer libremente de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquellos feudos. A partir de la revolución francesa se otorgó al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política.

La tercera etapa, que abarca los códigos de 1870 y 1844 en relación con el Código Napoleón y la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. En el derecho civil siempre se nota una característica especial digna de llamar la atención: no obstante la influencia enorme del Código Napoleón y su fama mundial; y de que se vino reconociendo en éste como verdad casi axiomática, el carácter absoluto del derecho de propiedad.

Y la cuarta etapa, que comprende el derecho de propiedad en la actualidad. La doctrina considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. No se concibe que el hombre viva fuera de la sociedad. Como el hombre siempre



ha vivido en sociedad, tendrá que estudiársele como miembro de un grupo, y sus derechos, por tanto, tendrán que referirse a su estado social indiscutible.”¹

También es importante hacer mención a las teorías que justifican el derecho de propiedad como lo son: “La teoría de la ocupación, que encuentra el fundamento en la apropiación que el hombre primitivo hizo de la *res nullius*; teoría del trabajo, la cual considera a la propiedad como producto del trabajo realizado; teoría de la convención encuentra su fundamento en la humana comprensión, porque los hombres se dan cuenta que si cada cual se pudiese apropiar de los bienes que quisiera a su libre arbitrio, habría conflicto en la colectividad; y teoría de la ley, considera que el derecho de propiedad debe estar en una ley.”²

Haciendo una interpretación de lo anteriormente expuesto, se puede deducir que la teoría más aceptada en la actualidad es la ley, pues el Código Civil claramente establece la defensa al derecho de propiedad, teniendo principalmente su asidero en la Constitución Política de la República de Guatemala, las demás teorías no se justifican en la actualidad; la tercera, a criterio personal, más que todo para hacer conciencia del respeto a este derecho fundamental.

1.2. La propiedad privada como principio constitucional

Generalmente existe una marcada diferencia entre lo que es cosa y bien, que fundamentalmente era la aprehensión y darle una utilidad, es decir, que sirva para algo y

¹ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 84.

² Flores Juárez, Juan Francisco. **Derechos reales**. Pág. 40.

desde ese momento se convertía en un bien. Cuando una persona adquiere diversidad de bienes se dice que forma un patrimonio y esto no es más que la propiedad, lo que le pertenece a la persona, pero sirve para satisfacer necesidades, pero a la vez que se haga valer frente a todos.



Para que esto se lleve a cabo, es indispensable que el Estado reconozca y proteja la propiedad de cada persona y lo considere como un derecho inherente a la misma. Es tanta la importancia que se le ha dado a la defensa de este derecho, que diversos instrumentos internacionales contemplan su protección tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

Anteriormente se definió la propiedad como un derecho real, porque, como ya se explicó, sirve para gozar y disponer de los bienes, pero el sentido social enfoca la propiedad como un derecho humano y es así como algunos estudiosos del derecho la definen: "Es un derecho fundamental por virtud del cual las personas tienen reconocido y asegurado la titularidad, el uso y disfrute de los bienes que forman el patrimonio de las personas, en cuanto a los medios imprescindibles para su subsistencia y en cuanto a los medios que ostenta para su desarrollo."³

Se comparte la opinión del citado autor, ya que está catalogada como derecho humano de primera generación, es decir, un derecho que le corresponde a la persona y que debe preexistir en cada una sin importar la clase social ni hacer discriminación alguna.

³ López Contreras, Rony Eulalio. **Derechos humanos**. Pág. 25.



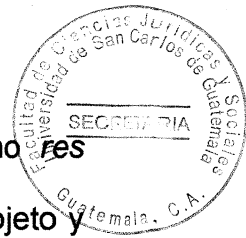
Al respecto, el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala preceptúa: “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al 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.”

De la transcripción del citado Artículo, se puede deducir que la función social gira en torno al sometimiento del interés del propietario en la utilización de los bienes a comprensión o que puede dirigirlo o encauzarlo, no puede suprimirlo, porque la propiedad consiste simplemente en una relación económica de goce y disfrute, de utilización de bienes que, reconocido constitucionalmente, no se puede suprimir bajo ningún punto de vista.

Asimismo, el Artículo 41 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en su parte conducente preceptúa: “Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna”. Sin duda alguna este Artículo complementa el derecho de propiedad, porque el Estado de Guatemala debe proteger a la persona y dentro de dicha protección también se incluye la de sus bienes, es por ello que toda limitación deviene inconstitucional.

1.3. Definición

Algunos estudiosos del derecho civil afirman que: “No existe definición del derecho de propiedad en las fuentes romanas; sin embargo, se puede afirmar que el derecho de



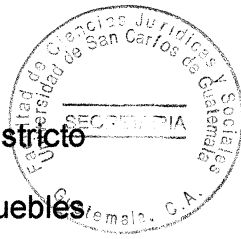
propiedad o dominio; en el pensamiento jurídico romano, no se entiende como *res incorporalis* sobre un objeto corporal, existe más bien una cierta identidad entre objeto y propiedad. Mucho se ha discutido sobre si la propiedad es un derecho o una realidad social, se concluye que la propiedad es una realidad social y el derecho a la propiedad el conjunto de normas aplicables a ella.”⁴

Se comparte la opinión anterior, ya que la propiedad es en cierta forma un derecho subjetivo, es decir, algo que está en lo interno de la persona y de ahí pero que puede hacerse valer frente a todos los miembros de la colectividad. En cuanto al derecho en sí, es acertada la afirmación, porque se necesita el derecho objetivo para hacer valer frente a todos (*erga omnes*) la propiedad.

La doctrina también tiene la postura que: “De dos modos puede ser concebido abstractamente el hecho de propiedad, según que se tome en consideración el poder que sobre la cosa es concedido al titular o bien la relación de pertenencia de la cosa a la persona. Expresa el concepto de poder o señorío el término técnico y más usual de las fuentes romanas: *dominium*; se acentúa el hecho de la pertenencia en el otro menos frecuente: *propietas*. En torno a estos aspectos, según los cuales una cosa que está sujeta totalmente al señorío se dice que pertenece a uno mismo.”⁵ A criterio personal, los dos aspectos doctrinarios en mención se configuran, porque el derecho de propiedad en efecto, es un poder sobre la cosa, pero también existe una relación jurídica que sirve para hacerlo valer frente a todos, es lo que se denomina *erga omnes* y reclamar en caso sea vulnerado el mismo.

⁴ De Los Santos Morales, Adriana. **Derecho civil I**. Pág. 62.

⁵ De Ruggiero, Roberto. **Instituciones de derecho civil**. Pág. 526.



“Los autores reconocen dos conceptos de propiedad uno amplio y otro restringido, el estricto derivado del derecho romano, comprende la propiedad de las cosas, fundos, cosas muebles y la llamada propiedad intelectual; el amplio, inspirado en principios político-económicos, considera la propiedad como cualquier derecho de tipo monopolístico que proporciona al titular una situación de dominio.”⁶

Otros autores la definen como: “Atributo, cualidad esencial. Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio”.⁷

Por su parte, El Artículo 464 del Código Civil preceptúa: “Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es 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 comparte la opinión de los autores citados, ya que el derecho de propiedad es amplio, porque abarca tanto los bienes corporales (muebles o inmuebles) como los incorpóreos (por eso se menciona la propiedad intelectual y la propiedad industrial); pero también es una facultad que posee toda persona, ya sea de manera individual o colectiva (el caso de la copropiedad o la herencia antes de la partición).

Cualquiera puede tener los bienes que desee siempre que sea de manera lícita, pero deben existir límites porque ningún derecho consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala y en los tratados internacionales aceptados y ratificados por Guatemala es absoluto sino relativo.

⁶ Flores. **Op Cit.** Pág. 63.

⁷ Cabanellas. **Diccionario jurídico elemental.** Pág. 310.



1.4. Facultades que integran el dominio

El dominio es el poder que tiene una persona de usar y disponer de lo suyo. Generalmente se distinguen cuatro facultades que son: disposición, gravamen, uso y aprovechamiento. La facultad de disposición, es la más común y se da cuando una persona puede enajenar, entiéndase vender, como la compraventa en cualquiera de sus modalidades y pactos establecidos en el Código Civil; donar entre vivos en cualquiera de sus modalidades; o cualquier otro acto o negocio jurídico que implique cambio de titular en el bien como el contrato de permuta por ejemplo, el requisito indispensable es sujetarse a las disposiciones legales.

Sin embargo, el concepto disposición no se circunscribe solamente a actos o negocios jurídicos que se dan entre vivos como los mencionados, sino que también *mortis causa*, como la donación por causa de muerte y el testamento en cualquiera de las modalidades establecidas en el Código Civil. Lo importante es la existencia de la subrogación de una persona por otra en la titularidad de los bienes y quien los transmite lo hace por su libertad y no por que se vea obligado a ello mediante coacción o violencia, pues de lo contrario se viciaría el consentimiento y el acto daría lugar a la anulabilidad mediante el procedimiento establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil.

Por su parte el gravamen significa poner un límite a la propiedad privada y es aquí donde juegan un papel fundamental los derechos reales de garantía regulados en el Código Civil, el ejemplo más común es por medio de la hipoteca, que sirve para garantizar el cumplimiento de una obligación que generalmente es por la adquisición de una deuda mediante un préstamo de dinero con una institución bancaria; también por medio de las



garantía mobiliarias también se puede limitar un bien mueble. Lo fundamental aquí es que el titular sigue ejerciendo el dominio de la cosa pero con algunas restricciones, pues hay que recordar que el derecho real denominado anticresis no está regulado en la legislación guatemalteca, siendo este un derecho real que sirve para garantizar el cumplimiento de una obligación y grava bienes inmuebles, con la diferencia que aquí la persona sí traslada la posesión del inmueble y al finalizar la obligación se devuelve.

El uso por su parte, está contenido en el Código Civil como un derecho real de mero goce, se refiere a utilizar los bienes de acuerdo a su naturaleza sin menoscabo de la misma, como ejemplo se puede mencionar un contrato de uso, un contrato de comodato, el arrendamiento, el subarrendamiento, el derecho real de mero goce denominado habitación y el usufructo. En estos negocios jurídicos el titular sigue ejerciendo el dominio sobre la cosa y a quien se le autoriza solamente puede disfrutar del bien bajo las condiciones que el primero le exige, es por ello que en el caso del usufructo se dice que la persona tiene la nuda propiedad, ya que es una limitante a la misma.

Y el aprovechamiento consiste en disfrutar los beneficios que produzca un bien, por ejemplo en el caso del arrendamiento, se puede pactar que una persona distinta al arrendador perciba la renta. Esta facultad generalmente la posee quien ejerce el dominio de la cosa, pero hay excepciones como el ejemplo en mención.

1.5. Extensión y límites al derecho de propiedad

Afirma la doctrina que: "El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal. Propiamente, el sujeto pasivo universal



queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial (proximidad material) para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación.”⁸

Lo que el citado autor quiere dar a entender es que toda persona puede hacer uso de su propiedad pero respetando los límites existentes en el ordenamiento jurídico, un ejemplo de ello es la norma contenida en el Artículo 473 del Código Civil que permite al propietario de un fundo extender el mismo hacia el suelo y sobre suelo, es decir hacer sótanos o construir un segundo o tercer nivel, pero aquí es donde debe ajustarse a los reglamentos municipales porque existe un parámetro que no puede violentarse o de lo contrario, incurre en las sanciones respectivas.

Lo anteriormente expuesto no termina ahí, ya que debe respetarse el derecho de los demás lo cual contiene la prohibición de inmiscuirse en la propiedad vecina, ya que parte del principio de libertad de acción limitado al derecho de los demás para evitar el abuso de derecho, pues toda persona puede hacer lo que la ley no prohíba pero sin que traspase los límites establecidos en la Constitución Política de la República de Guatemala y demás leyes del ordenamiento jurídico guatemalteco.

En el pasado existió el denominado *ius abutendi*, que era el derecho de abusar, lo cual es contradictorio porque el abuso de ninguna manera puede considerarse un derecho en la actualidad pues la Constitución Política de la República de Guatemala y demás leyes

⁸ Rojina Villegas. **Op. Cit.** Pág. 80.



ordinarias son claras en establecer que hay límites a la propiedad privada, pues lo que se busca es evitar el abuso de derecho por parte del titular del dominio de la cosa.

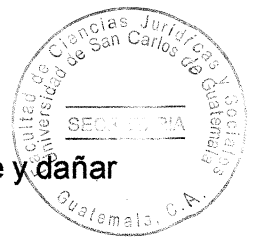
A continuación se analizan unas normas del Código Civil que limitan el derecho de propiedad privada, mismas que se dividen en dos grandes grupos que son: las de interés social y las derivadas del derecho de vecindad.

Entre las de interés social se denominan así por la prevalencia que tiene este sobre el interés particular. Se menciona el Artículo 484 del Código Civil, que establece: "Obra peligrosa. Si un edificio o pared amenazare peligro, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo. Si no cumpliere el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de éste."

Esta norma obliga al propietario a cuidar que su propiedad no dañe a los vecinos y si esto llegare a suceder, los afectados pueden interponer las acciones legales que el ordenamiento jurídico les permite como lo es el juicio sumario de interdicto de obra peligrosa, ante el juez del lugar donde se produce el daño; el objetivo de esta acción judicial es para que el propietario se ajuste a derecho y cesen las amenazas o daños causados al vecino.

Se denomina que nace del derecho de vecindad porque lo fundamental es la protección a la propiedad del vecino, para que se mantenga la armonía y convivencia entre personas que habitan en una circunscripción determinada y no abusar del derecho de propiedad.

Entre las derivadas del derecho de vecindad se pueden mencionar el Artículo 474 del Código Civil, que prohíbe hacer excavaciones que dañen al vecino. Lógicamente si esto



sucede, se debilita el suelo y la propiedad del vecino corre el riesgo de derrumbarse y dañar la integridad de las personas también.

Por otra parte, el Artículo 475 del Código Civil norma: “Deslinde y amojamiento. Todo propietario tiene derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, el deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen.”

Esta norma trata de evitar pleitos entre propietarios de fundos contiguos, en los casos en que uno pueda alegar mayor cantidad de metros para su propiedad. El deslinde es delimitar por medio de cercas, mojones, postes, alambre o cualquier forma, el límite de una propiedad con otra, generalmente sucede en terrenos sin construcción en las áreas rurales; de vulnerarse esta norma, el afectado puede hacer valer su derecho por medio de una acción judicial denominada juicio sumario de interdicto de apeo y deslinde.

El Artículo 476 del Código Civil preceptúa: “Obligación de cerrar el fundo. Todo propietario debe cerrar su fundo, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre.”

El espíritu de esta norma jurídica sin duda alguna es evitar la ocupación de un fundo por personas ajenas al propietario, es lo que se conoce generalmente como usurpación o usurpación agravada y es constitutivo de delito. Pero aparte de ello, el propietario debe construir sus paredes para evitar utilizar las del vecino, es decir, crear un signo contrario a la medianería. Asimismo, el Artículo 477 del Código Civil establece: “Construcciones cerca de edificios públicos. Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas



y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos respectivos.”

Sin lugar a dudas, esta norma jurídica se implementó para proteger los bienes de dominio público que pertenecen al Estado, pero que los particulares únicamente pueden tener uso y aprovechamiento de los mismos pero rigiéndose a los requisitos que exige el municipio, un ejemplo de esta norma es la prohibición de construir edificios a determinada altura porque obstaculizaría el aterrizaje o despegue de aviones; también para conservar y preservar el patrimonio nacional, ya que de lo contrario podría ser constitutivo de delito.

1.6. Acciones que nacen del derecho de propiedad

Anteriormente se hizo referencia al tema de los interdictos, por medio del juicio sumario, pero este juicio de conocimiento solamente es aplicable en los casos donde se perturba la posesión. Distinto es cuando se perturba la propiedad y para ello hay algunas acciones que establece la legislación guatemalteca para reivindicarla, esto es lo que en el pasado se denominada acción publiciana. No hay ninguna norma que taxativamente establezca un nombre para hacer valer este derecho, generalmente quien se ve perjudicado en este derecho acude al órgano jurisdiccional para interponer una demanda por la vía del juicio ordinario.

El derecho de propiedad puede hacerse valer de diversas maneras: cuando la misma es dañada por un tercero, el propietario puede reclamar daños y perjuicios mediante un juicio ordinario según el Código Procesal Civil y Mercantil, siendo esta la primera opción con que cuenta la persona afectada; o mediante la vía penal, interponiendo una querrella ante el



tribunal duodécimo de sentencia penal, narcoactividad y delitos contra el ambiente, por el delito de daños según lo establece el Código Penal, siendo el procedimiento idóneo el juicio por delitos menos graves, según lo establece el Código Procesal Penal, siendo esta la segunda opción que tiene el afectado.

Si una persona es poseedora de un inmueble de forma pública, pacífica, continua, de buena fe y por el plazo de 10 años, según lo establece el Artículo 620 al 623 del Código Civil, puede iniciar las diligencias de titulación supletoria mediante el procedimiento establecido en la Ley de Titulación Supletoria, para que, una vez hayan transcurrido otros 10 años, se convierta en inscripción de dominio, según lo establece el Artículo 633 del Código Civil, esta es la tercera acción que nace del derecho de propiedad.

Para finalizar el presente capítulo, se puede apreciar la importancia de la propiedad privada tanto como derecho real de mero goce, como derecho humano inherente a la persona. Por medio de la propiedad es como una persona va formando su patrimonio, por eso la Constitución Política de la República de Guatemala protege la misma y se complementa con las normas del Código Civil que dicha norma establece los parámetros sobre los cuales deben actuar los particulares. Y el Código Procesal Civil y Mercantil, contiene la forma en que se puede hacer cumplir ese derecho.



CAPÍTULO II

2. La sucesión hereditaria

En el presente capítulo se estudia la sucesión hereditaria iniciando por sus antecedentes históricos, los presupuestos para que se dé la sucesión, su naturaleza jurídica, clases de sucesión, las causales de indignidad que regula el Código Civil, la representación hereditaria y sus efectos, la partición hereditaria, los estados de la herencia y la masa hereditaria.

Este tema se estudia dentro del derecho de sucesiones que es una rama del derecho civil referente al conjunto de doctrinas, teorías, principios, instituciones y normas jurídicas que regulan la transmisión de los bienes, derechos, acciones y obligaciones, presentes y futuros, que no se extinguen con la muerte, de que era titular una persona fallecida.

2.1. Aspectos históricos

Existen generalizados criterios en la doctrina en cuanto a los antecedentes del derecho sucesorio, pues hay unanimidad en la doctrina en cuanto a establecer que son dos los sistemas que han predominado siendo el romano y el germano, los que se analizan a continuación: “En el sistema romano la organización de la familia giraba en torno al *pater familia* y, tenía esta organización no solo un carácter social, sino también político que le daba una soberanía al *pater familia*. Cuando este fallecía, necesariamente tenía que ser sustituido por otra persona, de ahí que el heredero instituido, venía a suceder fundamentalmente a ocupar la situación del *pater familia* y en este patrimonio se incluía no solo los bienes, sino también las obligaciones.



“En el sistema germano, la organización económica giraba alrededor de un conjunto de bienes de los cuales eran titulares no solo el jefe de familia, sino todos los componentes del grupo familiar. De ahí que al fallecer el jefe de familia, los bienes continuaban en poder de la misma organización económica a que pertenecían. El heredero no respondía por las deudas del causante, porque recibe un haber líquido porque al morir el causante antes de dar posesión al heredero de sus bienes, se liquidan las deudas que tenía el causante, de ahí que el heredero no reciba las deudas, y no necesita solicitar la sucesión a beneficio de inventario, porque el heredero solo recibe la masa hereditaria después de liquidadas las deudas del causante”.⁹

2.2. Naturaleza jurídica

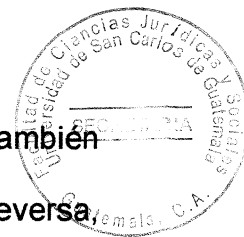
La naturaleza jurídica se refiere a las teorías que sustentan la sucesión hereditaria y son:

“Teoría subjetiva, la cual establece que hay una sucesión de personas; objetiva, la cual establece que hay sucesión de bienes; y mixta, la cual hay sucesión de personas y bienes”.¹⁰

No debiera ser objeto de discusión la naturaleza jurídica de la sucesión hereditaria, pues en principio el vocablo suceder implica ocupar el lugar de algo, es por ello que al ocurrir el fallecimiento de una persona, los bienes que conforman el haber hereditario deben trasladarse a otra persona previamente seleccionada por la ley, en el caso de la sucesión intestada, ya que el Artículo 1078, 1079 y 1080 del Código Civil taxativamente establecen quiénes son esas personas. Distinto es el caso cuando hay testamento válido, porque no necesariamente tienen que ser las personas que establecen los Artículos en referencia, sino

⁹ Vázquez Ortiz, Carlos Humberto. **Derecho civil II**. Pág. 104.

¹⁰ **Ibid.** Pág. 104.



que los instituidos en el instrumento público. Lo anterior quiere decir que los bienes también cambian de titular, ya que no tendría sentido un cambio de personas sin bienes o viceversa, por tal motivo el Código Civil adopta la teoría mixta, de cualquier manera lo que se adquiere es la propiedad, es por ello que este tema también se estudia dentro de los derechos reales de goce, específicamente dentro de los modos de adquirir la propiedad denominados derivativos.

2.3. Presupuestos para que se dé la sucesión

Los presupuestos se refieren a cualidades que deben concurrir para que cualquier persona pueda entrar en posesión de los bienes que forman la herencia, los cuales se mencionan a continuación: "a) Que tenga lugar la muerte del causante o en su defecto la muerte presunta, b) Que surja el título sucesorio, c) Que del título resulte como heredero una persona que esté en posesión de la herencia, d) Que el causahabiente no sea incapaz para heredar por indignidad".¹¹

Los presupuestos en mención deben concurrir en su totalidad y el primero es la piedra angular del derecho sucesorio, pues la muerte de una persona es el hecho jurídico fundamental, ya que para llevar a cabo el proceso sucesorio testamentario o intestado debe probarse tal extremo con la certificación de la partida de defunción.

El segundo requisito se refiere al testamento, ya que serán herederos únicamente quienes estén instituidos dentro del mismo a menos que este sea revocado o que contenga falsedad

¹¹ **Ibid.** Pág. 106.

o nulidad por no cumplir con los requisitos esenciales; el problema se presenta en los casos que no hay testamento, porque debe probarse quienes son los parientes, extremo que se acredita con la certificación de nacimiento y de matrimonio en el caso del cónyuge, aquí es donde se incluye el principio que establece el pariente más próximo excluye al más remoto.

El tercer requisito, referente a que la persona que va heredar esté viva es otra condición indispensable, pues no puede heredar otra persona que no sea la titular, salvo los casos de representación hereditaria, el cual será tratado más adelante. Y el cuarto requisito no se refiere a este tipo de capacidad, sino exclusivamente a que la persona no se encuentre incluida dentro de las causas de indignidad, es decir que la persona que vaya heredar no tenga impedimento legal, como lo son determinadas sanciones que la ley establece como consecuencia de actos ilícitos para pretender heredar.

2.4. Clases de sucesión hereditaria

Existen dos clases de sucesión hereditaria que son las más aceptadas: a título particular y a título universal. “El concepto más aceptado de la herencia es concebido como el conjunto de las relaciones jurídicas transmisibles de que era titular el causante. La transmisión a título universal resuelve el problema relativo a que los derechos y las obligaciones del causante no se extingan, en perjuicio del Estado, de particulares y del normal desarrollo del comercio de las personas. A título particular se distingue de la anterior porque en aquella el heredero sucede al causante en la totalidad o en una parte alícuota del patrimonio de este. En la sucesión a título particular el legatario recibe uno o más bienes específicos”.¹²

¹² Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 392.



Es importante tomar en cuenta que la sucesión a título universal y a título particular son las únicas clases de sucesión que existen, lo cual se confunde a menudo con la sucesión testamentaria, intestada y mixta, pero estas son derivadas de la sucesión a título universal, pues lo que distingue a estas últimas es el testamento, ya que mediante este negocio jurídico unilateral, una persona que se denomina testador tiene la voluntad de disponer de sus bienes en todo o parte. Cuando no hay testamento, entonces se da la sucesión intestada o *ab intestado*; y si se dejó una parte bajo testamento y otra no, es mixta.

Hay algunos autores que afirma que: "La sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir el dominio del patrimonio de una persona difunta, o sea, del conjunto de sus derechos y obligaciones transmisibles, o una cuota de ese conjunto, o una o más especies o cuerpos ciertos o una o más cosas indeterminadas de cierto género".¹³

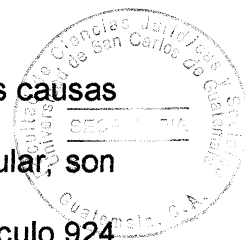
La afirmación del referido autor es certera porque en cierta manera dentro de los modos de adquirir la propiedad se encuentran los derivativos y estos incluyen a título universal y particular. En cierta forma se transmite la propiedad de quien era titular de la misma.

2.5. Causas de incapacidad para suceder por indignidad

En principio, cualquier persona puede disponer libremente de sus bienes dentro de los límites que establece la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Civil, esto quiere decir sin abusar del derecho conferido, tanto en vida como para después de la muerte ya sea en todo o parte; asimismo, cualquier persona puede recibir herencia o

¹³ Lecaros, José Miguel. **Apuntes de derecho civil**. Pág. 1.

legado, esta es la regla general. Sin embargo, la legislación ordinaria prevé ciertas causas que impiden que una persona pueda heredar tanto a título universal como particular, son las denominadas causas de indignidad. Las causas de indignidad las regula el Artículo 924 del Código Civil: "Son incapaces para suceder como herederos o legatarios, por causa de indignidad:



- 1º El que haya sido condenado por haber dado, mandado o intentado dar muerte a la persona de cuya sucesión se trate, o a los padres, hijos, cónyuge, conviviente de hecho, o hermanos de ella. Esta causa de indignidad subsistirá no obstante la gracia acordada al criminal o la prescripción de la pena;
- 2º El heredero mayor de edad que, siendo sabedor de la muerte violenta del autor de la sucesión, no la denunciare a los jueces en el término de un mes, cuando sobre ella no se hubiere procedido de oficio. Si los homicidas fueren ascendientes o descendientes, cónyuge o conviviente de hecho, o hermanos del heredero, cesará en éste la obligación de denunciar;
- 3º El que voluntariamente acusó al autor de la herencia, de un delito que merezca por lo menos la pena de un año de prisión (numeral declarado inconstitucional);
- 4º El condenado por adulterio con el cónyuge del causante;
- 5º El pariente del autor de la herencia si, habiendo estado éste demente y abandonado no cuidó de él, de recogerlo o asilarlo en establecimiento público, si se hubiere podido hacerlo;

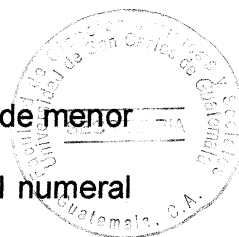


- 6° El padre o la madre que haya abandonado a sus hijos menores de edad o que los haya corrompido o tratado de corromper, cualquiera que sea la edad de los hijos;
- 7° El que con dolo o coacción obligare al testador a hacer testamento, a cambiarlo o revocarlo;
- 8° El que por iguales medios impidiere a otro hacer testamento o revocar el que tuviere hecho, o suplantare, ocultare o alterar otro testamento posterior; y
- 9° El que ejerciere violencia sobre el notario o testigos, para impedir el otorgamiento del testamento, o para conseguir que se teste a su favor o a favor de otra persona.

Como se puede apreciar la legislación no define taxativamente qué se entiende por indignidad, únicamente menciona una serie de circunstancias que impiden que la persona pueda heredar. La regulación de las causales anteriores parece acertada, porque en cierta forma se excluye a la persona del todo o parte de la sucesión.

Dentro de las causales existen unas que constituyen delito como el numeral primero, el caso de intentar darle muerte o mandar a hacer tal acto contra el titular de los bienes con el objeto de recibir la herencia, es una de las causas que dejan marcada a la persona, por eso establece la ley que cualquier beneficio obtenido dentro del juicio en cualquiera de sus etapas, no es motivo para heredar, pues la prohibición es permanente. Otras causas vician el consentimiento como el caso del numeral séptimo y noveno en donde el dolo y la coacción sobre el testador o el notario impiden heredar, esto porque se está violentando la libertad de testar y se vulneran también garantías constitucionales como la libertad y la propiedad.

Dentro de las causales también se pueden destacar otras que constituyen delitos de menor trascendencia, es el caso de la falsedad material o ideológica establecida en el numeral octavo, pues se induce a ardid o engaño al testador con el objeto de acaparar la herencia.



Hay otra causal que es por razón humanitaria como el caso del numeral quinto, donde el pariente del testador no cuidó de él en sus últimos días de vida, pues se convierte en una obligación moral cuidar de las personas mayores de edad, aunque la legislación contiene un supuesto que es el caso de tener posibilidades económicas de hacerlo, de lo contrario no aplica la causa y por consiguiente, si se puede entrar en posesión de la herencia o legado. La causal del numeral sexto, porque los padres no cumplen con la obligación de cuidar a los hijos o lo que es peor aún, los corrompen o prostituyen, siendo esto constitutivo del delito de trata de personas, entonces tienen impedimento para heredar también.

Otra causal puede encuadrarse dentro de un encubrimiento, tal es el caso del numeral segundo, pues el heredero puede ponerse de acuerdo con los autores del delito y este no denuncie dentro del plazo de un mes; esta causa puede considerarse como una variante del numeral primero, solo que en lugar que sea el heredero el autor del delito, lo es un tercero. Y la establecida en el numeral cuarto ya no tiene aplicación, porque el adulterio ya no existe actualmente como delito.

Cabe mencionar que las prohibiciones para heredar por indignidad no son absolutas, esto es porque el Artículo 925 del Código Civil establece que: "Las incapacidades enumeradas en el Artículo anterior no se aplican cuando el causante así lo dispone en disposiciones testamentarias posteriores a los hechos que las hayan producido". La norma citada deja abierta la posibilidad que el testador, que a pesar que fue víctima de hechos y actos ilícitos,

inclusive constitutivos de delito, desea incluir dentro del testamento al autor de tales actos.

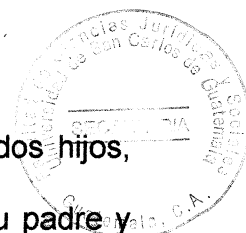
Hay que aclarar que la norma citada únicamente es válida en los casos donde hay testamento y que se haya incluido una cláusula especificando tal extremo, no aplica en los casos *ab intestato*, pues aquí existe latente la prohibición y si no existe tal cláusula también. Las prohibiciones para heredar por indignidad tienen un plazo de prescripción que es dentro de los dos años, contados a partir que el indigno esté en posesión de la herencia o legado, según lo establece el Artículo 928 del Código Civil. Aquí es necesario hacer la aclaración que ese momento se da hasta que se haga la partición de la herencia, pues de lo contrario son coherederos aún, es decir que la herencia está en copropiedad. Esta es la respuesta a la imposibilidad de inscribir una compraventa de derechos hereditarios en el Registro General de la Propiedad.

2.6. Representación hereditaria

La doctrina define la representación hereditaria como: “El derecho que tienen los descendientes de una persona para heredar en lugar de ella en caso que haya muerto antes que su causante, que haya renunciado a la herencia o que la haya perdió por indignidad”.¹⁴

Haciendo una interpretación de lo expresado por los referidos autores, se puede deducir que son tres circunstancias en las que puede darse la representación hereditaria. Una de ellas tiene relación con las prohibiciones para heredar por indignidad, pues en estos casos el heredero pierde el derecho y desde ese momento se le llama indigno o excluido. La segunda causa es cuando muere el heredero antes que el causante, a esta persona se le

¹⁴ Vásquez Mérida, Olga Elizabeth y Héctor Fernando Figueroa Orellana. **Fase privada derecho civil**. Pág. 44.



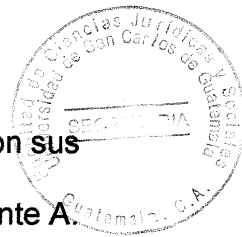
denomina heredero premuerto, en este caso, si por ejemplo, este último tiene dos hijos, ellos tienen el derecho de representación del heredero premuerto, es decir a su padre y recibir la herencia de su abuelo que es el *de cujus* y, lo sustituyen en los derechos que le correspondían.

La tercera causa se da en caso de renuncia de la herencia, en este caso la persona se le denomina repudiante porque no quiso la herencia, no la aceptó, pues hay que recordar que esta es una facultad de los herederos, así como la de aceptarla, cualquiera de estos actos se realiza en la junta de herederos dentro del proceso sucesorio; siguiendo el ejemplo anterior, los hijos del repudiante tienen derecho a recibir la parte alícuota que le hubiera correspondido a su padre. En cualquiera de estas tres modalidades se da la excepción a que el pariente más próximo excluye al más remoto.

La representación hereditaria puede darse en la línea recta descendente y en la línea colateral, la primera tiene su asidero legal en el Artículo 929 del Código Civil. La línea colateral se regula en el Artículo 930 en los términos siguientes: "En la línea colateral corresponde la representación solamente a los hijos de los hermanos, quienes heredarán por estirpes si concurren con sus tíos. Si los sobrinos concurren solos, heredarán por partes iguales".

Para entender lo anterior se puede utilizar el siguiente ejemplo: A es el causante. Él tiene tres hijos que son B, C y D. B tiene dos hijos. Esta es una excepción al principio de que el pariente más próximo excluye al más remoto, porque en este caso, los hijos de B (que es uno de los herederos ya fallecido del causante A) heredan por estirpes junto con C y D a

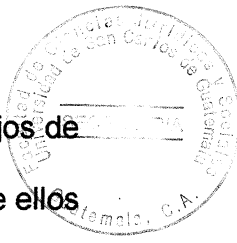
persa que son hijos de B y parientes más remotos del causante que C y D, quienes son sus tíos. O sea que a B se le llama heredero premuerto, porque murió antes que el causante A.



Los efectos de la representación hereditaria se encuentran en el Artículo 932 del Código Civil que establece: “siempre que se herede por representación en la línea recta descendente, la división de la herencia será por estirpes de modo que el representante o representantes no hereden más de lo que heredaría su representado si viviere”. Si es sucesión intestada en que la ley llama a los herederos, si todos son del mismo grado de parentesco con el causante, la distribución se hace por cabeza, para que hayan tantas cuotas hereditarias como personas llamadas a la sucesión sean capaces, por ejemplo si son tres hijos, se hacen tres partes iguales o tres partes alícuotas o proporcionales.

La existencia del derecho de representación excluye el derecho de acrecer a los demás hermanos del causante y produce como efecto fundamental la distribución de la herencia por estirpes, es decir cuando se hereda por derecho de representación de tal manera que los representantes no heredan más que lo que hubiera heredado su causante.

La norma citada se puede explicar en base al ejemplo anterior, pues si son tres los hijos de A, la herencia debe repartirse entre los tres hijos que son B, C y D, en este caso el porcentaje que les corresponde a cada uno es de 33.33; pero si alguno de ellos no quiere aceptar la herencia, incurrió en alguna de las causas de indignidad o falleció antes, los hijos de B, tienen derecho a heredar por estirpe y ese 33.33 por ciento debe repartirse entre ellos, es decir que le tocaría a cada uno un porcentaje de 16.66, a esto se le denomina distribución en partes iguales; pero puede ser que uno de los hijos de B renuncie, en este caso, se da el derecho de acrecer para el otro hijo, es decir un aumento a la parte de la herencia.



Sin lugar a dudas, el espíritu de la representación hereditaria es beneficiando a los hijos de los hermanos premuertos, para que alcancen una parte de la masa hereditaria, ya que ellos tienen todo el derecho de heredar de su abuelo por las causales antes mencionadas, por tal motivo parece acertada la redacción del Código Civil en cuanto a establecer que solo entre descendientes y los sobrinos pueda darse la representación.

2.7. Estados de la herencia

Cuando ocurre el fallecimiento de una persona generalmente se piensa que todos los bienes pasas a los herederos del causante, pero no es así, ya que para ello deben ocurrir ciertas situaciones como hacer la partición por ejemplo, y mientras ello no ocurra, la herencia estancada porque hay que esperar un breve lapso desde la partición, hasta la toma de posesión de los bienes, a esto es lo que se le conoce como herencia yacente.

Para la doctrina, la herencia yacente se da: "Cuando todavía el heredero no ha entrado en posesión de la herencia, se dice que ésta está yacente; así como también cuando, siendo varios los herederos, no se han practicado todavía las particiones".¹⁵ Es interesante hacer mención que el Código Civil no contiene ninguna regulación específica relacionada con la herencia yacente, solo se refiere a ella de alguna manera en el Artículo 1031 del cuerpo legal citado. En el primero se establece que el término para aceptar la herencia es de seis meses a contar de la muerte del testador si el heredero se encuentra en el territorio de la República y de un año si está en el extranjero. Esto quiere decir que la herencia yacente solo dura seis meses o un año dependiendo de las circunstancias.

¹⁵ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 454.



La herencia vacante se da cuando no existe ningún heredero que pueda recibir la sucesión. Se produce sobre todo con respecto a los hijos naturales que no dejan descendientes, ni cónyuge supérstite, ni hermanos y hermanas naturales, puesto que no pueden tener colaterales, la regulación específica de este estado de la herencia se encuentra en el Artículo 1074 del Código Civil.

Para que la herencia vacante se dé, es necesario que pase por el estado que se denomina yacente, ya que el Código Civil establece plazos para que los herederos puedan entrar en posesión de los bienes, de lo contrario se dan los supuestos del Artículo 1031 del Código Civil que establece: “pasado el término de la aceptación de la herencia y nadie reclama la herencia, ni hay herederos a quien manifiestamente pertenezca, o renuncian los que tengan derecho a ella, se declarará vacante, arreglándose a las prescripciones del Código Procesal”.

El Código Civil y el Código Procesal Civil y Mercantil regulan la herencia vacante en los términos siguientes: “No existiendo testamento y no concurriendo, a heredar al causante personas que se hallen dentro del grado legal, se declarará vacante la sucesión, procediéndose siempre en forma judicial”. La finalidad de la herencia vacante es que los bienes no se pierdan por el hecho de no existir un titular, en cuyo caso pasa a ser el Estado y las universidades del país.

2.8. Partición hereditaria

Para que cada coheredero pueda entrar en posesión de los bienes del causante, es necesario realizar la partición, la cual la define la doctrina como: “Aquel acto jurídico



unilateral o plurilateral, irrevocable que constituye causa normal de extinción de la comunidad hereditaria, compuesto de un conjunto de operaciones verificadas sobre supuestos de hecho y derecho y en el cual, después de determinarse el caudal de la masa hereditaria de proceder a su avalúo y liquidación se divide y distribuye entre los coherederos transformando sus cuotas indivisas y abstractas en partes concretas y materiales.¹⁶

Es bastante acertada la definición de la citada autora, la razón es porque la herencia está en copropiedad, para que cada uno pueda recibir la parte alícuota que le corresponde de la masa hereditaria, debe hacerse la partición de la herencia y para ello existen dos formas: la voluntaria, mediante escritura pública ante notario; pero si no hay acuerdo entre los coherederos, entonces se genera un conflicto de intereses y el asunto debe dilucidarse por la vía judicial por medio de dos vías: el juicio oral de división de la cosa común o mediante el procedimiento establecido en la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de derechos sobre Inmuebles proindivisos, Decreto-Ley 82-84.

Afirma la doctrina que: "No se puede hablar de un derecho sobre la herencia indivisa, sino que en la comunidad hereditaria hay una cotitularidad patrimonial que no supone un derecho al patrimonio como objeto, sino que es el título patrimonial que se manifiesta en la titularidad de una situación interina existente respecto a cada derecho objetivo que contenga el patrimonio".¹⁷ En la herencia no es aplicable el pacto de indivisión de la copropiedad entre los coherederos, solo una condición impuesta por el testador, ya que una vez realizado lo anterior, los coherederos adquieren la plena propiedad de los bienes adjudicados, siendo este el efecto principal de la partición. Otro de los efectos es la obligación del saneamiento

¹⁶ Molina Porcel, Marta. **Derecho de sucesiones**. Pág. 619.

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 19.



en caso que los bienes contengan vicios ocultos, según lo establece el Artículo 1109 del Código Civil. La partición hereditaria es obligatoria y a la vez tiene diversos efectos. El Artículo 1088 del Código Civil establece taxativamente quiénes pueden pedir la partición: “Herederos que pueden pedir la partición. Todo coheredero que tenga la libre disposición de sus bienes puede pedir, en cualquier tiempo”.

La norma citada puede complementarse con lo que establece la doctrina: “De acuerdo con la tradición jurídica romana se considera que los estados de indivisión constituyen un equilibrio inestable y se sigue la regla *in comunione vel societate nemo compellitur invitus detineri* que no ordena imperativamente la división, pero sí permite a cualquier comunero ya se trate de una comunidad ordinaria o hereditaria exigir coactivamente la división.”¹⁸

Con lo anterior se puede establecer que existe obligatoriedad de solicitar la partición hereditaria, pero el Artículo 1085 del Código Civil sí ordena realizar tal acto por medio del albacea una vez se haya aprobado el inventario y la cuenta de administración porque el estado de indivisión de la herencia no puede perdurar a lo largo del tiempo. Sin embargo, la calidad que adquieren los herederos es de coherederos, es decir que la herencia permanece en copropiedad, esta situación no sucede en los casos que existe un solo heredero, ya que se lleva toda la parte de la herencia, por eso se le denomina heredero universal.

Es importante tomar en cuenta que la partición puede ser objeto de rescisión o nulidad. Según lo establece el Artículo 1118 del Código Civil, la rescisión solo puede hacerse de la misma forma que los contratos, lo cual debe integrarse con el Artículo 1579 del cuerpo legal citado,

¹⁸ Molina. **Op. Cit.** Pág. 622.



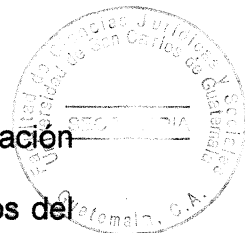
el cual contiene los supuestos para pedir la rescisión y son: los contratos válidamente celebrados y pendientes de cumplimiento. La rescisión no es más que dejar sin efecto los negocios jurídicos.

En lo que respecta a la nulidad, puede ser de dos formas: la absoluta y la relativa. La primera se da cuando el acto es contrario a la las leyes prohibitivas expresas, tal es el caso del Artículo 1122 que establece: “Partición nula. La partición hecha con un heredero falso, es nula en cuanto tenga relación con él, y en cuanto su personalidad perjudique a otros interesados”.

Y es anulable conforme lo establece el Artículo 1120 del Código Civil: “Partición anulable. La partición será anulable si se hubiere hecho con preterición de alguna persona que haya tenido título para heredar en el momento de abrir la sucesión; pero sólo en el caso que hubiere mediado dolo o mala fe por parte de sus coherederos”. La diferencia sustancial entre la partición nula y anulable radica en que la primera no requiere intervención judicial, es decir que opera de pleno derecho, no hay necesidad de pedirla, ya que el acto no nace a la vida jurídica. Mientras que la segunda si es necesario pedirla al órgano jurisdiccional competente en un juicio ordinario de anulabilidad y solo puede hacerlo, la persona directamente perjudicada.

2.9. Masa hereditaria

Cuando una persona fallece se piensa que los herederos tomarán posesión de toda la herencia, pero antes de ello deben realizarse determinados actos como lo son la partición hereditaria y deducir los gastos incurridos y por supuesto, pagar los impuestos sobre



herencias legados y donaciones. El Código Civil es muy escueto en cuanto a la regulación de la masa hereditaria, pues en el Artículo 922 del Código Civil establece: “Derechos del heredero. Cada heredero puede disponer del derecho que tiene en la masa hereditaria, pero no puede disponer de las cosas que forman la sucesión.

Artículo 1105. “Masa hereditaria. De todos los bienes que deja una persona a su fallecimiento se pagarán sus deudas. El resto es masa hereditaria distribuida entre los que tienen derecho a ella”.

La última norma transcrita da los parámetros de qué bienes son los que se heredarán, ya que debe realizarse un activo, un pasivo y el capital líquido a heredar, por ejemplo: si el causante tenía tres propiedades valoradas cada una en un millón de quetzales (Q.1,000,000.00), da un total de tres millones de quetzales (Q.3,000,000.00); este es el activo. A este capital hay que deducirle los gastos por enfermedad, gastos funerarios, gastos por medicinas, deudas que el causante tenía en vida y con ello puede que se gasten quinientos mil quetzales (Q.500, 000.00), este es el pasivo. Entonces corresponden hacer la resta y da un total de dos millones quinientos mil quetzales (Q.2,000,500.00), entonces esta última cifra será el capital líquido a heredar, siendo esta la masa hereditaria y de esta es la que debe hacerse la partición y repartir entre los coherederos la parte alícuota que les corresponde.

Para finalizar el presente capítulo se puede establecer la importancia del derecho de sucesiones, ya que es la forma en que se regula la forma de transmisión de los bienes y obligaciones cuando ocurre el fallecimiento de una persona. En todo momento debe respetarse la última voluntad del causante sobre todo cuando no existe testamento, ya que

la ley es la encargada de seleccionar los parientes que pueden reclamar derechos del causante.



CAPÍTULO III



3. Registro General de la Propiedad

En el presente capítulo se analiza el Registro General de la Propiedad empezando por sus aspectos históricos, las generalidades, entre las que se incluye su fundamento constitucional, los sistemas registrales con sus respectivos aportes, los bienes que son objeto de inscripción y registro, con el análisis del sistema de números abiertos y números cerrados, los principios registrales y su importancia; y la visión y misión del registro de la propiedad.

3.1. Aspectos históricos

El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. “A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 140 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango”.

Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y

un sistema operacional que venía acarreado desde el siglo XIX, contando con instalaciones y equipos de trabajo obsoletos y totalmente inadecuados para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.



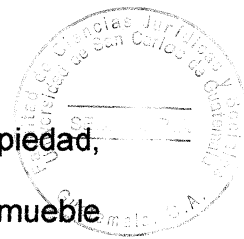
El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral.

“El proceso de modernización del Registro de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto”.¹⁹

3.2. Aspectos generales

El Registro General de la Propiedad, es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en

¹⁹ <https://www.rgp.org.gt/index.php/inicio/historia> (Consultado: 9 de enero de 2018).



cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro General 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 interesado en ocupar una finca previamente comprobará en el registro, si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra limitada a favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido gravada con hipoteca en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones).

La Constitución Política de la República de Guatemala establece: "El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal."

Dicha institución, se encuentra consagrado en nuestro Código Civil, en el Libro Cuarto, Título Uno, Capítulo Uno que establece: "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 bienes inmuebles y bienes muebles identificados, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantía Mobiliaria.

3.3. Sistemas registrales

Existen diversidad de sistemas registrales, cada uno de ellos han surgido para corregir divergencias de su antecesor. Entre los principales se encuentran: el sistema francés, el sistema italiano, el sistema alemán y el sistema suizo.



En relación al sistema francés, como sus principales características se pueden mencionar:

a) Organiza un sistema de Registro como requisito de oponibilidad; b) Sigue el sistema de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar la búsqueda de fincas; c) La técnica utilizada en la práctica de los asientos es de transcripción, archivo o colección de los documentos inscribible; d) Adopta el principio de publicidad registral cerrada o de *numerus clausus*, de actos y derechos inscribibles.

El sistema italiano posee dentro de sus características más importantes las siguientes: “a) derechos reales de disfrute, e inscripción, formalidad de valor constitutivo aplicable al derecho real de hipoteca; b) Los actos susceptibles de transcripción responden al criterio limitativo del denominado sistema de *numerus clausus*; c) La titulación registrable no es necesario que sea auténtica, puede ser pública o privada; d) El sistema de llevanza de los libros es de folio personal; e) No existe calificación de los títulos, de modo que los actos registrados pueden ser nulos; f) El efecto más importante de la publicidad es la oponibilidad; y, g) El principio de especialidad y el de indivisibilidad están reconocidos en cuanto a las hipotecas”.²⁰

El sistema alemán cuenta con las características siguientes: “a) El sistema alemán organiza un Registro con efectos de presunción de exactitud, plena protección de terceros e inscripción constitutiva, como regla general; en los Registros del Norte la inscripción produce plena eficacia formal y sustantiva. b) Sigue el sistema de folio real, sobre la base de abrir un folio o registro particular a cada finca que concentra todo su historial jurídico. c) Adopta el sistema de inscripción o extracto de las circunstancias del título que ha de contener el

²⁰ Guevara Bringas, Rubén. **Sistemas y técnicas registrales, una visión comparatista**. Pág. 4.



asiento, por medio de la orden de inscripción. d) Es un Registro de *numerus clausus*, en el que los derechos inscribibles no sólo están tasados o limitados, sino que, además, son derechos tipificados y la voluntad no puede alterados. e) Formula con terminología técnica las reglas básicas o principios registrales que constituyen la esencia jurídica del sistema”.²¹

El sistema posee entre sus principales características más importantes de este sistema son:

“a) inmatriculación, la cual se practica de oficio a la vista de un plano de la finca; b) derechos inscribibles y anotables, entre los que se encuentra la propiedad, las servidumbres, las cargas reales y las hipotecas y algunos derechos personales como la compra, opción de compra, retracto, retorno, arrendamientos, etcétera; c) inscripción constitutiva, pues todo derecho cuya constitución se halla legalmente subordinada a una inscripción en el registro, no existe como derecho real más que cuando la inscripción se realiza”.²²

Haciendo una interpretación de lo anteriormente expuesto se puede establecer que el sistema francés se constituye en el prototipo de los llamados sistemas latinos. El sistema alemán es un tanto riguroso por la identificación detallada de los inmuebles, mientras que en el francés el título y modo de adquirir constituyen la base para la inscripción, lo cual es beneficioso porque permite ser objetada la inscripción en la vía judicial ya sea por vicios de nulidad o por errores en los libros o rectificaciones.

En el Código Civil existen algunas normas que son aportes del sistema francés como la contenida en el Artículo 1244 que establece: “Los registradores no pueden rectificar sin consentimiento del interesado los errores materiales. Se entiende que hay error material,

²¹ *Ibid.* Pág. 6.

²² *Ibid.* Pág. 9.



cuando se han escrito unas palabras por otras, omitido la expresión de alguna circunstancia, cuya falta no causa nulidad, o equivocado los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripción, ni el de ninguno de sus conceptos”.

La norma anterior explica taxativamente qué debe entenderse por error material, el cual es equivalente a error de forma, por el hecho que no causa nulidad absoluta en la inscripción, razón por la cual se puede solucionar de manera más ágil, lo cual es beneficioso para los interesados, ya que no corre riesgo la inscripción, es como el equivalente a la nulidad relativa del negocio jurídico.

Distinto es el error de concepto, el cual se encuentra regulado en el Artículo 1245 del Código Civil que norma: “Los errores de concepto no pueden rectificarse sino por acuerdo unánime de los interesados, y en defecto de tal acuerdo, mediante resolución judicial que ordene la rectificación”. Para entender la norma anterior, es indispensable definir el error de concepto, que al tenor del Artículo 1246 es: “cuando alguna de las palabras expresadas en la inscripción alteren o varíen su verdadero sentido”.

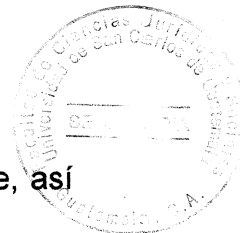
El error de concepto entonces radica en el sentido propiamente dicho de las palabras, sin embargo, debe haber un acuerdo por parte de los interesados para poderse rectificar el error en la inscripción, es decir, que el registrador no actúa de oficio, sino que debe ser solicitada su intervención. Es aquí donde se evidencia también un postulado del sistema francés, en virtud que el principio de consentimiento es preponderante para una adecuada inscripción. Es importante mencionar también que el Código Civil no se basa exclusivamente en el sistema francés, ya que contiene algunos aportes de los demás sistemas.



3.4. Bienes objeto de inscripción y registro

Se inicia este apartado con la enumeración de los bienes que son objeto de inscripción en el Registro General de la Propiedad, los cuales se encuentran establecidos en el Artículo 1125 del Código Civil. "En el Registro se inscribirán:

- 1º Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- 2º 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;
- 3º La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
- 4º Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- 5º Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6º 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;



- 7° 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;
- 8° Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9° Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. 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;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

El Artículo en referencia obedece la tradicional distinción doctrinaria de los sistemas numerarios de los derechos reales, esto quiere decir que existen algunos de estos que



necesariamente se deben inscribir y otros no. En este orden de ideas, el término sistema en general se refiere a unión, concatenación de algo, en el caso de los derechos reales, la existencia de los mismos dentro de la legislación civil. Existen dos grandes sistemas de enumeración de los derechos reales: la tesis de números abiertos o *numerus apertus* y la de números cerrados o *numerus clausus*. La doctrina afirma que: “El sistema de *numerus apertus* se fundamenta en el criterio de que los particulares pueden crear dada la diversidad del negocio jurídico, figuras de derechos reales no consignados en la ley”.²³

Como se puede apreciar, el sistema de números abiertos o *numerus apertus* tiene cierta ventaja, según los defensores de esta teoría, pero la misma no es del todo acertada, pues si bien es cierto, los particulares son libres para celebrar negocios jurídicos siempre que cumplan con los requisitos legales.

El problema es meramente registral, porque se pierde en el control que se ejerce a la hora de inscribir estos derechos, pues no existiría un número, folio ni libro que permita realizar consultas electrónicas o físicas dentro del Registro General de la Propiedad, lo que a la larga vulneraría el derecho de propiedad regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala. En cuanto al sistema de *numerus clausus*, se dice que el mismo posee tres grandes ventajas:

“Uniformar toda la gama de derechos sobre las cosas, en una categoría perfectamente definida y con caracteres bien determinados; de esta manera, se evita esa riquísima floración de derechos reales, algunos sin nombre conocido en el derecho, se facilita la labor

²³ Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 25.



del registrador en cuanto a su deber de calificación. El derecho real supone una obligación pasiva para terceros, es por esto que se dice que van a estar siempre obligados a respetar cualquier situación creada por el acreedor, esto es porque se han trazado líneas fundamentales que es preciso guardar y por lo tanto, no puede salirse de ese parámetro. La constitución de derechos reales implica la observancia de ciertas formalidades contenida en la ley, que encausan la disponibilidad *erga omnes* y no puede eludirse el cumplimiento de las mismas con fundamento en el arbitrio humano aisladamente considerado. ”²⁴

Haciendo una interpretación de lo anteriormente establecido, se puede deducir que el sistema de números cerrados o *numerus clausus* es más ventajoso que el de *numerus apertus*, porque los derechos reales están claramente identificados, lo que a la larga es de beneficio para las personas ya que no dejan dudas de cómo se pueden hacer valer frente a todos, porque están basados en ley y no puede alegarse ignorancia de la misma.

Derivado de lo anterior, es oportuno identificar qué sistema adopta Guatemala, en este sentido se cita el Artículo 1125, numeral 2º del Código Civil que en su parte conducente preceptúa: “Se inscribirán en el registro... Los traslativos de dominio de los inmuebles y en los derechos que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extinguen, derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles...”

De la transcripción del referido Artículo y de lo afirmado en la doctrina, se puede inferir que el sistema que adopta el Código Civil es el de números abiertos o *numerus apertus*. A criterio

²⁴ *Ibid.* Pág. 26.

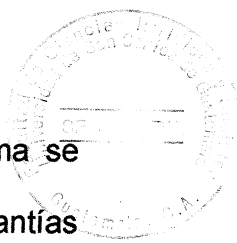
personal, se considera acertada la postura del Código Civil, pues el libro segundo hace referencia a los bienes, la propiedad y demás derechos reales, esta última frase da la pauta que se puedan inscribir otros derechos reales que puedan adoptarse en el futuro, como por ejemplo, el tanteo o la anticresis.

Sin embargo, la transcripción del Código Civil es errónea, ya que los demás derechos reales a que hace referencia la última parte del citado Artículo, da a entender que se pueden inscribir cualesquiera derechos reales aunque no estén establecidos taxativamente, es ahí donde debería hacerse la aclaración que primero deben regularse para después aplicarlos, es cuestión de lógica y para no contrariar la ley.

Es importante también explicar el Artículo 1125 del Código Civil, pues el mismo contiene determinados derechos reales que ya no están vigentes, como el caso del numeral séptimo que regula los ferrocarriles, tranvías, canales y muelles, los cuales se rigen por la Ley de Aviación Civil, Decreto Número 93-2000 del Congreso de la República de Guatemala.

El numeral octavo referente a los títulos en que se constituyen derechos para explotación de minas e hidrocarburos, se rige por la Ley de Minería y la Ley de Hidrocarburos, respectivamente, siendo la Dirección General de Minería y la Dirección General de Hidrocarburos las encargadas de inscribir las mismas.

El numeral noveno, referente a las concesiones otorgadas por el Organismo Ejecutivo, para aprovechamiento de las aguas, se rige por la Ley de Contrataciones del Estado, debiéndose aplicar los procedimientos establecidos en los contratos de concesión, inscribiéndose los mismos en el Ministerio de Finanzas Públicas.



El numeral décimo, referente a la prenda, ya no tiene aplicación porque la misma se sustituye por las garantías mobiliarias, debiendo inscribirse estas en el registro de garantías mobiliarias de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias. Y el numeral 14, referente a los vehículos automotores se mantiene para la inscripción de prensa que recae sobre vehículos, aunque estos se inscriben en el Registro Fiscal de Vehículos perteneciente a la Superintendencia de Administración Tributaria, inclusive la compraventa de los mismos se simplificó con la modalidad de traspaso electrónico de vehículos.

3.5. Principios registrales

Hay diversos criterios en la doctrina en cuanto a la clasificación de los principios registrales, pues cada autor da su punto de vista; sin embargo, parece más acertada la clasificación que se describe a continuación: “Principios materiales, entre los que se encuentra el principio de inscripción y especialidad. Los principios formales, entre los que se encuentran el principio de rogación, de legalidad y de tracto sucesivo. Y los principios mixtos, entre los que se encuentran el principio de consentimiento, el de publicidad, de este último se deriva el de fe pública y el de legitimación; y el de probidad”.²⁵

Parece acertada la clasificación que enumera el referido autor, ya que los principios son lineamientos doctrinarios que sirven de guía para la creación, aplicación e interpretación de normas jurídicas. Todos los principios son de suma importancia para que la actividad registral se lleve a cabo de manera adecuada, sin ellos la actividad registral carecería de certeza jurídica y se perjudicarían intereses de terceras personas, especialmente lo

²⁵ Cano Tello, Celestino. **Iniciación al estudio de derecho hipotecario**. Pág. 95.

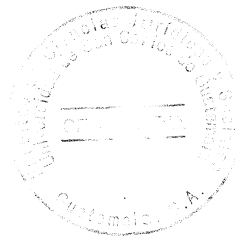


referente al derecho de propiedad. Los principios formales se refieren a la adecuación dentro de la legislación, es decir la legislación aplicable, como lo es el Código Civil, el Arancel del Registro de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo 325-2005 y el Reglamento del Registro de la Propiedad, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005. Los principios materiales se refieren al objeto, a la materia, es decir a la inscripción propiamente dicha y su especialidad. Y los principios mixtos se refieren propiamente a las actividades del legislador.

3.5.1. Principio de legalidad

Este principio es uno de los más importantes y se encuentra regulado en el Artículo 1128 del Código Civil, que establece: "Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción".

Lo fundamental del principio de legalidad registral es que el registrador debe efectuar un examen previo de los títulos en sentido formal y sustancial; es decir, califica el acto y el documento, además comprende la revisión minuciosa para determinar si el acto es inscribible o no, los obstáculos que pueden presentarse, la partida o partidas registrales con las cuales se vincula o vinculan el acto que se solicita inscribir y de los antecedentes que obran en el registro, esto último es importante para el pago de impuestos sobre todo en las compraventas para establecer si se paga el 12 por ciento de Impuesto al Valor Agregado o el tres por ciento de Impuesto de Timbres Fiscales.



3.5.2. Principio de fe pública

En la doctrina se define la fe pública como: “El imperativo estatal por medio del cual se establece la obligación, para la comunidad, de creer y tener por ciertos y válidos determinados hechos o acontecimientos.”²⁶

Existen varias formas de obtener la fe pública, aquí se destaca la registral; esto se refiere más que nada a aquellas personas o entidades que intervienen y que por tal razón dotan de seguridad y validez los actos que realizan o en los que intervienen. Este principio, asegura la validez derivada de las instituciones registrales, que dan confianza y credibilidad a los mismos.

La fe pública registral “está asignada a los registradores por el Estado, en sus diferentes manifestaciones, a efecto de que puedan extender los documentos en los que se prueba la inscripción de diferentes actos”.²⁷

Para comprender más lo anterior es importante establecer qué se entiende por certificar: “Proviene de las voces latinas *certificare*, de *certus*, que significa cierto; y de *facere*, hacer. Su significado actual es afirmar, asegurar, dar por cierto algo”.²⁸

Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1131, numeral 8 del Código Civil, el cual establece: “...Firma autógrafa y sello del registrador titular, registrador sustituto o

²⁶ Gracias González, José Antonio. **Derecho notarial guatemalteco**. Pág. 168.

²⁷ **Ibid.** Pág. 172.

²⁸ **Ibid.** Pág. 174.

registrador auxiliar que autorice la operación, así como el sello del Registrador. La firma autógrafa podrá ser substituida por firma electrónica, digitalizada o impresa por cualquier medio electrónico, que producirá los mismos efectos jurídicos que la autógrafa, siempre que se cumpla con las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el registro para garantizar su legitimidad".

También se encuentra regulado en el Artículo 1179 del Código Civil: "La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes".

De todo lo expuesto se puede afirmar que lo fundamental del principio de fe pública es la garantía que tiene un tercero que actúa de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, tal y como aparece en el registro de la propiedad, por ser considerada dicha inscripción como verdadera y exacta. Esto se hace independientemente de que si el documento con posterioridad es declarado inexacto, o que contenga actos nulos, la inscripción que se realiza sobre el mismo no convalida la nulidad del documento, ni la del acto o contrato respectivo. Por tanto, no puede perjudicar a tercero por el sólo hecho de la inscripción.

3.5.3. Principio de rogación

Afirma la doctrina que este principio significa que: "la actividad del registrador no puede ser espontánea, sino impulsada. De tal manera el registrador no puede acomodar sus asientos a la realidad jurídica extra registral por el solo hecho de haberse enterado de modo oficioso



de que la situación registral debe variar. Tampoco puede el registro expedir certificaciones o informes que no le sean requeridos”.²⁹

Lo fundamental de este principio es garantizar la seguridad jurídica de los actos que se inscriban en el Registro de la Propiedad, es por esta razón que los registradores no pueden resolver más allá de lo solicitado, es decir que cualquier documento debe pedirse por el interesado o por el notario y pagar el respectivo arancel.

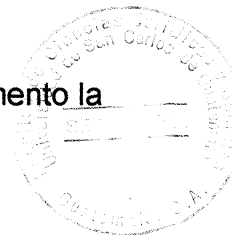
Pero este principio posee otros alcances, es por ello que hay algunos estudiosos del derecho registral que afirman que el principio de rogación contiene dos elementos a saber que son: "El acto y la petición. El acto puede entenderse como concreto fenómeno registral, derivado de su materialización para poder vislumbrar los elementos que lo integran; desde esta óptica es necesario señalar las posibles divergencias terminológicas creadas alrededor de la rogación, se hace referencia a los vocablos petición y presentación que habitualmente son intercambiadas y puestas en sinonimia con la rogación. En el primer caso, presentación alude a la propia existencia y presencia del documento en el registro, mientras que la petición es el elemento volitivo que integra la rogación, es solicitar la registración de un documento, es la expresión de la voluntad tendiente a tal fin”.³⁰

Lo anteriormente expuesto quiere decir que la voluntad de la persona interesada debe exteriorizarse en lo solicitado al registrador para que este pueda actuar. Es por ello que los elementos del acto y la petición a que hace referencia el autor deben ir de la mano para que

²⁹ Francois Andreoli, Nicolas. **Derecho registral I, parte general**. Pág. 1.

³⁰ **Ibid.** Pág. 3.

la inscripción de la finca se lleve a cabo adecuadamente garantizando en todo momento la seguridad de las partes así como de las fincas.



3.5.4. Prioridad o prelación

El principio registral de prelación también se denomina prioridad es de vital importancia en el sistema registral guatemalteco, porque todas las garantías que otorga el mismo están sujetas al tiempo en que se presenta el título solicitando su registración.

Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1141 del Código Civil, el cual preceptúa: "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".

3.5.5. Principio de publicidad

Se encuentra regulado en el Artículo 1222 del Código Civil, el cual norma que: "Los libros de los registros serán públicos; no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registro, donde se mantendrán con todas las precauciones necesarias para su conservación y seguridad. Las diligencias judiciales y extrajudiciales que exijan la exhibición de dichos libros, se practicarán precisamente en la misma oficina".

El objeto del Registro es establecer la publicidad, la cual es tendiente a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando gravámenes o limitaciones que no refleja la realidad y que tienden a afectar a terceros. Lo que está inscrito en el Registro General de la Propiedad, se entiende que es de conocimiento público



ya que a su vez toda persona puede tener acceso libre a todos los documentos, libros y actuaciones que aparezcan en el mismo.

Este sistema hoy en día es más adecuado, debido a la implementación de los sistemas electrónicos, los cuales hacen el acceso a la información más práctico y en menor tiempo. Debido a lo accesible que pretende ser el Registro, nadie puede aducir ignorancia de los asientos en los libros de la institución por el principio de publicidad, y desde el momento en que se inscriben el Registro, puede este llegar a tener efectos contra terceros.

3.5.6. De tracto sucesivo

“El vocablo tracto proviene del latín *tractus*, que se emplea para presentar el espacio que media entre dos lugares, así como también un lapso de tiempo, es decir una noción dirigida a representar la distancia existente físicamente entre dos lugares o entre dos puntos que se ubican en el tiempo”.³¹ Quiere decir que lo fundamental de este principio es el tiempo transcurrido entre la formalización del contrato y la inscripción respectiva.

“Es un principio de sucesión, de ordenación. Según este principio los asientos del registro deben formar una serie eslabonada, de forma a que toda transmisión o extinción de derechos aparezca como resultado de la voluntad del titular inscrito. De este principio resulta, por una parte, la posibilidad de inscribir los actos que provengan del titular inscrito, y por otra, la prohibición de registrar los que no emanan de él”.³²

³¹ De Espanes, Luis Moisset. **El principio del tracto sucesivo**. Pág. 190.

³² <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/22/cnt/cnt1.pdf> (consultado: 9 de enero de 2018).



Haciendo una interpretación de lo establecido anteriormente, se puede deducir que el principio de tracto sucesivo se refiere a la cadena de inscripciones que se dan en el Registro General de la Propiedad, pues la inscripción posterior es causa de la anterior y así sucesivamente en orden ascendente. En otras palabras, se refiere al historial de inscripción de las fincas, puesto que la que se inscribe por primera vez se da en los casos de titulación supletoria, una vez transcurridos diez (10) años, para que pase a ser inscripción de dominio, antes no, únicamente se tiene la posesión; esto es fundamental inclusive para el pago de los impuestos si se aplica el doce por ciento (12%) o el tres por ciento (3%) en las compraventas, según el caso. En síntesis, el Principio de tracto sucesivo consiste en la concatenación sucesiva de actos registrados relacionados con un mismo bien o persona natural o persona jurídica.

3.5.7. Principio de publicidad

Este principio tiene íntima relación con la seguridad jurídica de los documentos sujetos a registro, ya que el objeto de la seguridad jurídica es la publicidad, con ello se garantiza que cualquier persona pueda tener acceso a los mismos, sin más restricciones que las establecidas en la ley.

“Para obtener seguridad jurídica privada plena, los documentos notariales deben acceder al registro de la propiedad para que los actos que contienen puedan producir efectos contra terceros. Las funciones que realiza el notario y las que realiza el registrador en la salvaguarda de la seguridad jurídica no son iguales sino complementarias”.³³

³³ Oropeza Barbosa, Antonio. **La seguridad jurídica en el campo del derecho privado**. Pág. 77.

La seguridad jurídica registral consiste en que por medio de la inscripción de un acontecimiento, contrato o acto, estos tengan plena validez desde el momento de su anotación, y su pérdida solo podrá darse demostrando que el acto inscrito es falso, contrario al orden público o que adolece de algún vicio.

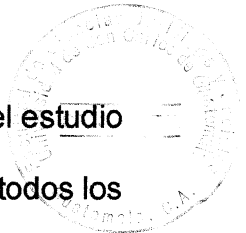
En conclusión, la seguridad jurídica registral posee una doble función, por un lado mediante la posibilidad que tiene toda persona de consultar las anotaciones hechas sobre una cosa o acontecimiento, lo cual brinda certeza del estado jurídico sobre lo que se quiere hacer o sobre lo que ya se ha realizado. Una segunda función es dirigida para la persona titular del registro, ya que sus derechos sobre lo que se ha inscrito causan plena prueba.

3.6. Visión y misión

La Misión del Registro General de la Propiedad: "Somos una institución pública, que mediante la utilización de tecnología moderna y la eficiente utilización de recursos, garantizamos la certeza jurídica y seguridad registral, de los actos requeridos por los titulares de bienes inmuebles, muebles identificables y demás derechos reales, con el objeto de proteger el derecho humano fundamental de la propiedad con apego a las leyes y demás normas de la materia que nos rigen.

Visión: Consolidar al Registro General de la Propiedad como una institución pública líder, socialmente responsable y financieramente sustentable, pionera de un modelo de gestión del servicio público certificado a nivel internacional; altamente capaz de brindar certeza jurídica y seguridad registral fundamentados en el principio de legalidad".³⁴

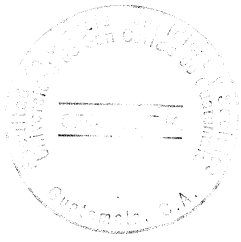
³⁴ Beltetón Morales, Elmer Erasmo. **Plan operativo anual**. Pág. 15.



Para finalizar el presente capítulo se puede establecer la importancia que reviste el estudio del Registro General de la Propiedad, ya que se garantiza la seguridad jurídica de todos los actos y contratos que son objeto de inscripción en los mismos, a esto se orienta precisamente la visión y la misión.

Los principios registrales son sumamente importantes para garantizar la perdurabilidad de los bienes que son objeto de negocios jurídicos, para que toda persona pueda disponer de ellos libremente sin causar perjuicio a terceras personas como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala.





CAPÍTULO IV

4. Protección jurídica de la compraventa de derechos hereditarios de un bien inmueble mediante su inscripción y registro

En este capítulo se analiza el tema central que es la inscripción y registro de la compraventa de derechos hereditarios; previo a ello es necesario analizar la compraventa de derechos hereditarios, su definición, sus características, sus elementos donde se incluye la formalización del contrato, la posición jurídica, y una propuesta de reforma al Código Civil para regular el procedimiento e inscripción de dicho negocio jurídico.

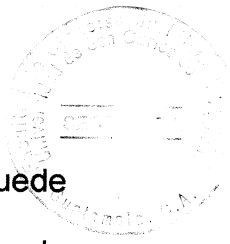
4.1. Compraventa de derechos hereditarios

Para entender en qué consisten los derechos hereditarios es necesario definir previamente la compraventa, ya que este negocio jurídico es utilizado por muchas personas que no quieren la herencia, pero en lugar de renunciar a ella, venden su derecho a otra persona, lo cual es permitido porque dicha modalidad está regulada en el Artículo 1806 del Código Civil.

4.1.1. Definición

Previo a definir la compraventa de derechos hereditarios es conveniente hacer referencia a la compraventa en general como: “Un contrato por el cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio en dinero”.³⁵

³⁵ Alvarado Sandoval, Ricardo. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Pág. 103.



En lo referente a los derechos hereditarios, la doctrina se pronuncia al respecto: "Puede entenderse desde una perspectiva objetiva y desde una perspectiva subjetiva. Mirada desde una perspectiva objetiva es la totalidad de los derechos y obligaciones transmisibles del causante, su patrimonio. Mirada desde una perspectiva subjetiva, es un derecho real que consiste en la facultad o aptitud de una persona para suceder en el patrimonio del causante o en una cuota de él. Usualmente el objeto de la cesión de derechos hereditarios es la totalidad o una cuota de la herencia considerada como universalidad jurídica, es decir, en sentido objetivo".³⁶

4.1.2. Elementos

Cabe mencionar que la compraventa de derechos hereditarios no es más que una modalidad de la compraventa en general, razón por la cual los elementos que deben concurrir son los tradicionales: elementos subjetivos, elementos objetivos y elementos formales, los que se describen a continuación. Los elementos personales son: el vendedor, que necesariamente debe ser el heredero, coheredero o legatario; y el comprador, que puede ser cualquier persona. Lo fundamental es que ambos deben tener capacidad de ejercicio para disponer del bien, pero también la capacidad de disposición, es decir, que el vendedor acredite plenamente su calidad de heredero, coheredero y legatario.

Los elementos reales o materiales se refieren al derecho y al precio. La cosa es el objeto del contrato, en este caso deben ser necesariamente los bienes que forman la masa hereditaria, los cuales deben de ser identificados plenamente en la escritura de compraventa

³⁶ Palavecino Cáceres, Adriana Cecilia. **Alcance de la cesión de derechos hereditarios**. Pág. 1.

de derechos hereditarios, con número finca, folio y libro como se encuentra registrado en el Registro General de la Propiedad, en el caso en particular que se estudia, del cual se entenderá que la venta se realiza de la parte proporcional que le corresponde al heredero, coheredero o legatario, lo que implica que ya deben estar pagadas las deudas de la herencia, esta es tarea del vendedor, así lo dispone el Artículo 1806 del Código Civil. Y lógicamente el precio que es la suma de dinero acordada para llevar a cabo el contrato.

Los elementos formales se refieren al documento donde se formalizará el negocio jurídico; en este caso es procedente analizar las formas de contratación que son: por escritura pública, por documento privado o acta levantada ante alcalde, por correspondencia y verbalmente. El Artículo 1576 del Código Civil que establece: "Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor deberán constar en escritura pública".

Y el Artículo 1577 del Código Civil norma: "Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez". Generalmente se piensa que para que un contrato sea válido debe constar en escritura pública, sin embargo, no es el referido instrumento público el que da validez a los contratos sino que las obligaciones posteriores y esto va depender de los parámetros que establecen los Artículos anteriores así como de los intereses de los contratantes.

En la doctrina se hace mención dos principios de la contratación: "*ad solemnitatem* y *ad probationem*". La primera: "Constituye aquellas formas que por ministerio de ley constituyen un requisito esencial del contrato, su falta, en consecuencia, acarrea la nulidad del mismo. Y la forma *ad probationem* es aquella cuya exigencia está más relacionada con la eficacia

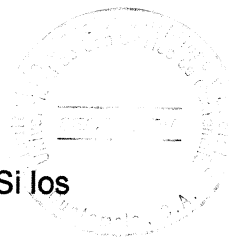
del contrato, que con su validez. Generalmente, sirve para la prueba del mismo”.³⁷ Haciendo una interpretación de lo afirmado por el autor citado, se puede apreciar que lo esencial es la plena validez del contrato para que haya mejor certeza jurídica. En relación a la compraventa de derechos hereditarios, la forma *ad probationem* queda desvirtuada, pues, a pesar que el contrato fue redactado por un notario investido de fe pública y en documento solemne como lo es la escritura pública, al no inscribirse, queda desprotegida la persona.

Quiere decir entonces que la función notarial en materia de compraventa de derechos hereditarios no se completa porque los registros de la propiedad no permiten la inscripción del título que acredita dicho negocio jurídico inmediatamente como otros contratos, sino que hasta la finalización del proceso sucesorio; y lo preocupante aún es que, se inscribe a nombre del vendedor, quien figura como heredero, coheredero o legatario de los bienes que forman la herencia.

4.2. Posición jurídica de la compraventa de derechos hereditarios

Se inicia este apartado con la pregunta ¿a qué se debe la negativa de inscripción y registro de la compraventa de derechos hereditarios? No hay ninguna respuesta taxativa ni en la ley ni en la doctrina, por esta razón, para responder esta interrogante es necesario analizar el Artículo 1806 del Código Civil es el único que regula lo referente a la compraventa de derechos hereditarios en los términos siguientes: “Se puede vender un derecho hereditario, sin especificar los bienes de que se compone; y en tal caso, el vendedor sólo responderá de su calidad de heredero.”

³⁷ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. Pág. 206.



Para entender la norma citada es necesario recurrir a lo establecido por la doctrina: “Si los herederos pueden ceder sus derechos hereditarios sobre la totalidad o hasta una determinada cantidad, pueden hacerla también sobre un bien determinado, ya que no existe impedimento jurídico ni mucho menos sanción de nulidad sobre el contrato de cesión de derechos hereditarios sobre un bien determinado”.³⁸

Las autoras citadas hacen referencia a las opciones que tiene el vendedor para disponer de los bienes de la herencia, el Artículo 1806 del Código Civil deja abierta la posibilidad para que el heredero venda su derecho hereditario y si la ley establece sin necesidad de especificar los bienes que la componen, quiere decir que es una facultad del vendedor-heredero, coheredero o legatario, es decir, que si él desea puede especificar los bienes.

La cesión de derechos hereditarios, suele confundirse con la compraventa de derechos hereditarios, para aclarar esta situación, es necesario acudir a la doctrina: “En el contrato de compraventa se está en presencia de una cosa determinada, objeto material, en cambio en el contrato de cesión de derechos hereditarios, el objeto del contrato nunca es una cosa determinada, sino un conjunto de derechos y obligaciones que se tienen en virtud del fallecimiento de una persona, recayendo esos derechos sobre un conjunto de bienes existentes y concretos, sobre los que los herederos tienen interés, pueden decidir, ya que existe entre estos últimos y las cosas concretas un cúmulo de relaciones jurídicas que nada obsta que sean transferidos. Esos derechos y obligaciones culminarán y se convertirán en bienes determinados en el mismo momento de la partición”.³⁹

³⁸ Cavazzón, Mónica y Palmero María. **Cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado compraventa**. Pág. 2.

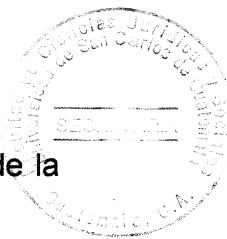
³⁹ **Ibid.** Pág. 4.

Es interesante la opinión de las autoras citadas, ya que taxativamente distinguen la compraventa de la cesión de derechos hereditarios. La forma en que está redactado el Artículo 1806 del Código Civil da la pauta que se puede utilizar cualquiera de las dos modalidades, pues como se dijo antes, el vendedor-heredero tiene dos opciones que le proporciona la norma citada, aunque se refiera taxativamente a la compraventa y esté regulado dentro del capítulo respectivo, ahí está inmersa la cesión de derechos hereditarios.

Siguiendo las líneas de la doctrina, el Artículo 1806 del Código Civil se inclina más por la cesión de derechos hereditarios que por la compraventa de los mismos, pues esa parte conducente que establece “sin especificar los bienes de que se componen”, es la que da el parámetro o punto de partida, aunque al inicio del Artículo se establezca que se puede vender el derecho hereditario. Si el vendedor quiere especificar detalladamente los bienes que forman el haber hereditario, no existe prohibición expresa para ello, en cuyo caso se estaría ante una típica compraventa.

Una de las características más importantes de la compraventa es el consensualismo, ya que dicho contrato se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, es decir cuando convienen las mismas en la cosa y en el precio. Sin embargo, esta regla es perjudicial para el comprador, pues no existe registro alguno sino hasta después del proceso sucesorio, por lo que, al regularse el procedimiento de inscripción, ya podría aplicarse las características de todo contrato de compraventa.

Después de formalizarse el contrato de compraventa, el objeto del contrato, ya sea en todo o parte de la herencia, queda siempre a nombre del vendedor, es decir del heredero, a pesar que está en escritura pública, puesto que el proceso sucesorio aún está en trámite y el



mismo es muy largo y tedioso, teniendo en ese momento únicamente el testimonio de la escritura pública del contrato, o el documento privado con firmas legalizadas.

Prácticamente el dominio no se ha trasladado al comprador, ya que los títulos en mención no son garantía alguna para el mismo, inclusive ni siguiera el uso y disfrute de la cosa se puede trasladar, por lo que el negocio jurídico solamente existió entre las partes y tiene efectos positivos para demostrar la compraventa de derechos hereditarios durante la radicación del proceso sucesorio testamentario o intestado y hasta el auto de declaratoria de herederos, de allí en adelante no tiene efectos jurídicos contra terceros, debiendo prevalecer la buena fe del vendedor, lo cual no siempre se da.

Esta es la respuesta a la interrogante, pues el Derecho civil trata de proteger los bienes del causante, para garantizar que hereden las personas que la ley dispone o los instituidos dentro del testamento, este es el espíritu de estas disposiciones, para que una persona, en este caso el heredero pueda disponer de los bienes de la herencia hasta que sea legítimo propietario, pues cuando está abierta la sucesión y se está tramitando el proceso sucesorio, todavía la herencia se encuentra en estado de yacente, corriendo el riesgo que quede vacante en el futuro o no se aceptada por los llamados a heredar.

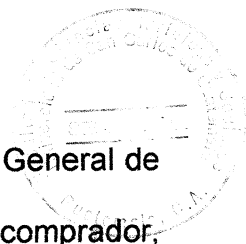
De allí que como lo indica el Artículo 1125 del Código Civil, dentro de los actos inscribibles en el Registro General de la Propiedad, los derechos hereditarios no están nombrados como tal, por lo tal al momento de requerir que se inscriban, el Registro rechazará dicho acto con el argumento que debe inscribirse el proceso sucesorio a nombre del heredero o legatario y posteriormente este realizar el traspaso a favor del nuevo adquiriente. Lo cual en contraposición del Artículo 922 del mismo Código el heredero puede disponer del derecho

que tiene en la masa hereditaria, lo cual debe entenderse que dicha disposición en el caso del legatario dispondrá específicamente del bien inmueble que le fue heredado y el heredero intestado o coheredero deberá disponer únicamente de la parte proporcional a la cual tenga derecho y no de toda la masa hereditaria.

De lo anterior se deduce que, inicialmente deben modificarse los Artículo 922, 1125 y 1806 del Código Civil por lo que se propone lo siguiente: Artículo 922 agregando un párrafo aparte: el heredero, coheredero o legatario podrá disponer del derecho que tiene en la masa hereditaria agregado "de la cuota hereditaria a la que tiene derecho de los bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad y que conforman la masa hereditaria, con base al Artículo 1071 del Código Civil, en el caso del proceso intestado y en el testamentario únicamente el bien inmueble o inmuebles que haya heredado".

De lo anterior también los sujetos podrán tomar en cuenta el retracto legal de coherederos, que permite ejercer el derecho de retracto sobre la venta a efectuarse, subrogándose, en caso de que se ejercite, en las mismas condiciones pactadas por el coheredero o legatario y un extraño en el contrato de compraventa.

El Artículo 1125 se pretende agregar el numeral 15 de los actos inscribibles, en el Registro General de la Propiedad, como anotación preventiva de la compraventa de derechos hereditarios, con base al testimonio de la escritura de compraventa, que se formaliza en la que deberá indicarse con precisión el número de finca, folio y libro del inmueble, que se vende y la cuota de la herencia de la cual se declara heredero al vendedor, lo cual dará certeza jurídica al nuevo comprador, que es fin que se pretende. Y el Artículo 1806 del mismo Código, agregar que se puede vender el derecho hereditario en la cuota de la



herencia que se ostenta, especificando el bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad, el cual se anotara preventivamente para garantizar el derecho del comprador, pudiendo los coherederos tener el derecho de retracto preferente ante un extraño.

4.3. Postura de la Corte Suprema de Justicia y la Corte de Constitucionalidad

Durante mucho tiempo se ha convertido en una práctica habitual la compraventa de derechos hereditarios, confiando el comprador en la buena fe del vendedor-heredero; sin embargo, no siempre se pone de manifiesto la buena fe, ya que el vendedor se aprovecha de su condición de heredero, porque así lo dispone el Artículo 1806 del Código Civil, para defraudar en el patrimonio al comprador y realizar otras compraventas a terceras personas.

La Cámara Civil de la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en varias ocasiones sobre el tema en cuestión, ya que las personas perjudicadas han iniciado acciones como juicios ordinarios de reivindicación de la propiedad, los cuales han llegado a segunda instancia por medio del recurso de apelación, inclusive casación, tal es el caso del recurso de casación número 106-96, de 25 de enero de 1997, en la cual resolvió: “La escritura pública que se refiere a la venta de derechos hereditarios y posesorios en un inmueble, para que sean aceptados con eficacia probatoria, debe estar debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.”

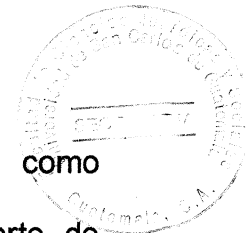
También se puede evidenciar el recurso de casación número 70-98, de 22 de abril de 1999, donde se estableció: “Se incurre en el sub motivo de error de derecho en la apreciación de la prueba y obliga a casar el fallo, cuando la Sala sentenciadora priva de todo su valor probatorio a un contrato de compraventa de derechos hereditarios, con el argumento que el



mismo se encuentra pendiente de inscripción en el Registro General de la Propiedad, si dicho contrato constituyó la base para demostrar el derecho posesorio del actor.”

Mediante sentencia Número 293-2008 de Corte Suprema de Justicia, de 25 de mayo de 2009 se expone: “Debe tenerse presente siempre el principio jurídico según el cual, a la suma de todos los coherederos corresponde íntegramente la titularidad sobre el patrimonio hereditario y sobre las cosas individuales que lo integran; por tanto, para los actos dispositivos sobre bienes concretos hereditarios antes de la división se requiere la intervención de todos los coherederos. Respecto a la cuota hereditaria, cada heredero puede realizar actos dispositivos separadamente; no transfiere bienes concretos sino sólo su participación en el patrimonio hereditario. Al analizar la fotocopia de la escritura pública relacionada, se tiene por acreditado que Manuel Saucedo Galicia compró sólo los derechos hereditarios ab-intestato del inmueble en litis, que pudieran corresponderle a Flavia Ramos viuda de Tomás, en su calidad de cónyuge supérstite del causante Jorge Tomás Hernández. En consecuencia, no teniendo el actor legitimación activa para reclamar la posesión de la totalidad del inmueble, lo que procede es promover la acción correspondiente para ser declarado legítimo poseedor de la parte que compró del inmueble objeto de litis y posteriormente reclamar la reivindicación de la posesión de dicha parte del inmueble a los que se posesionaron de él”.

Se puede evidenciar entonces que la postura de la Corte Suprema de Justicia es que se inscriba inmediatamente el título con el que se acredita la compraventa de derechos hereditarios, ya que de lo contrario el principio de *ad solemnitatem* queda inconcluso, pues la escritura pública da plena certeza jurídica a los negocios jurídicos otorgados, pero con el consiguiente registro en los registros de la propiedad.



Existen plenas pruebas de casos donde ha habido personas perjudicadas como consecuencia de la compraventa de derechos hereditarios; al respecto la Corte de Constitucionalidad se ha pronunciado mediante la interposición de acción constitucional de amparo y su respectivo recurso de apelación, tal es el caso del expediente número 806-2011 de la Corte de Constitucionalidad, de siete de junio de dos mil once, donde se establece: "...b) las demandadas plantearon la excepción de ineficacia del título, argumentando que el contrato que se había celebrado era de promesa de compraventa y que para que éste surtiera efectos legales tendría que haber sido inscrito en el Registro General de la Propiedad; c) el juez de primera instancia declaró con lugar la excepción planteada y, como consecuencia, desestimó la referida demanda, por lo que la parte actora apeló dicha decisión, argumentando que el título ejecutivo era un contrato de compraventa de derechos hereditarios y no un contrato de promesa de compraventa, por lo que no era necesaria su inscripción en el Registro correspondiente."

Lo característico del expediente arriba identificado es que en la literal b) establece que no es necesaria la inscripción de los títulos que acrediten la compraventa de derechos hereditarios, pero sí se le da cierto valor a dicho negocio jurídico.

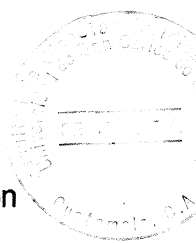
Dentro de los expedientes acumulados 4577-2015 Y 4778-2015 de la Corte De Constitucionalidad, de 27 de enero de 2016, se establece: "La accionante afirma que fue hasta el catorce de mayo de dos mil quince, al intentar entrar al bien inmueble, que se enteró de las dos últimas inscripciones registrales operadas sobre esa finca, sobre la cual posee derechos hereditarios, pues no lo habita en forma permanente y al presentarse a ese lugar, las personas que allí se encontraban le informaron al respecto y le enseñaron los respectivos documentos. Se operó la inscripción registral señalada como lesiva es



inexistente, porque adolece de falsedad, ya que su abuelo -quien era el propietario de la finca en cuestión- falleció en el dos mil cuatro y la supuesta venta que consta en ese contrato se celebró en el dos mil doce, razón por la cual es evidente que su abuelo en ningún momento pudo haber comparecido a suscribir tal documento.

Dentro del expediente número 76-2011 de la Corte De Constitucionalidad: de 2 de septiembre de 2011, se establece: "a) mediante escritura pública treinta y nueve (39), autorizada el tres de abril de dos mil siete, en la ciudad de Quetzaltenango, por el Notario Juan Ayerdi Aguilar, el postulante compró de María Matías, Gumerindo, Fidel, Feliciano y Catarina, todos de apellidos Ichel Gómez, los derechos hereditarios que les correspondían sobre la finca dos mil novecientos treinta y dos (2932), folio ciento ochenta y cuatro (184) del libro veintiséis (26) del departamento de Quetzaltenango. Dichos derechos les pertenecían a aquellos a causa de la defunción de su padre, Gregorio Ladislao Ichel Macario, fallecido el 30 de enero de mil novecientos noventa y dos; b) por medio de escritura pública ciento tres (103), autorizada en la ciudad de Quetzaltenango el veintiséis de marzo de dos mil siete, por el notario Jorge Thomas Marizuya Escobar, Juana Sacalxot Sam, madre del ahora amparista, supuestamente compró de Gregorio Ladislao Ichel Macario, causante antes indicado, la finca antes mencionada; c) posteriormente, el ahora postulante compró a su madre el referido inmueble, no obstante ser propietario de los derechos hereditarios del mismo, y posteriormente lo vendió a su hermano, quien de nueva cuenta lo enajenó a favor de su madre, Juana Sacalxot Sam; dichos negocios produjeron las inscripciones de dominio números siete, ocho, nueve y diez de la finca antes descrita".

Estos dos últimos casos claramente evidencia fraude en el patrimonio del comprador, ya que las fincas ahí mencionadas fueron vendidas a diferentes personas, y en el último caso,



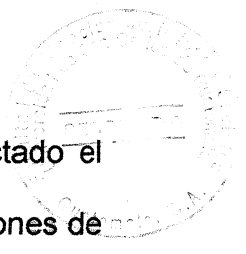
nuevamente pasó al poder de la madre. Todo ello da la pauta que la simple formalización de la compraventa de derechos hereditarios no produce ninguna certeza jurídica aunque esté en escritura pública, pues la carencia de inscripción en los registros de la propiedad ocasiona una eminente vulneración al derecho de propiedad y de igualdad.

El Artículo 1806 del Código Civil permite la venta de derechos hereditarios, con la desventaja para el comprador de perder el bien a futuro así como se establece en los expedientes de la Corte de Constitucionalidad antes mencionados, pues el derecho de este no está garantizado por la ley sustantiva, debiendo esperar el comprador hasta que el heredero obtenga la inscripción del inmueble a su nombre, es ahí donde puede realizar la operación registral, mientras tanto queda a merced de la buena fe del vendedor-heredero.

Cuando el heredero obtiene inscribe el bien inmueble a su favor deja en desventaja al comprador, porque se aplica el principio registral de prioridad que establece primera inscripción, primero en derecho, es por ello que la solución más adecuada para evitar fraudes, engaños y sufrir detrimento en su patrimonio, es procedente la inscripción inmediata del título que acredite el negocio jurídico, sin importar que el proceso sucesorio esté en; solo ahí puede haber plena garantía tanto para el comprador como para el vendedor.

4.4. Propuesta de reforma al Código Civil

Desde la época de la emisión del Código Civil se reguló la compraventa de derechos hereditarios en el Artículo 1806 del cuerpo legal citado, liberando al vendedor-heredero prácticamente de toda responsabilidad, ya que dicha norma establece que el vendedor solo

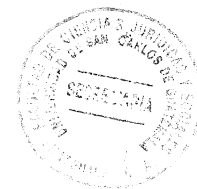


responderá de su calidad de heredero. Por la forma en que se encuentra redactado el referido Artículo, prácticamente el comprador queda desprotegido ya que las cuestiones de la compraventa en general no son del todo aplicables a los derechos hereditarios. El Artículo 1125 del Código Civil proporciona una lista de los actos y negocios jurídicos que se pueden inscribir en los registros de la propiedad; sin embargo, en dicha norma no se establece la inscripción de la compraventa de derechos hereditarios, únicamente se puede deducir del numeral primero que en su parte conducente establece: “Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y los derechos reales impuestos sobre los mismos...”. La norma transcrita da la pauta que los bienes que forman parte de la herencia sí se pueden inscribir, ya que dicho Artículo se basó en el sistema de números abiertos, lo cual quiere decir que se inscriben cualquiera de los derechos reales aunque no estén taxativamente numerados en el libro segundo del Código Civil. El problema surge cuando la compraventa se acaba de formalizar, ya que es necesario esperar que termine el proceso sucesorio para inscribir la propiedad y de ahí se hará pero a nombre del vendedor, y hasta ese momento se especificará los bienes para efectos de inscripción, por tal motivo, la reforma que se propone gira en torno a adicionar un numeral al Artículo 1125 del Código Civil para obligar a que la compraventa de derechos hereditarios se inscriba inmediatamente y no hasta finalizar el proceso sucesorio.

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece que se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana y que toda persona puede disponer libremente de sus bienes dentro de los límites legales.



CONSIDERANDO:

Que en materia registral rige el principio de prioridad, el cual se refiere a que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y a su vez la fecha de inscripción está determinada por el día y hora de presentación. El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad.

CONSIDERANDO:

Que existe un vacío legal en la inscripción y registro de la compraventa de derechos hereditarios, por lo que se hace necesario suplir el mismo regulando un procedimiento adecuado y útil que permita la transferencia de dominio de bienes inmuebles objeto de la herencia inmediatamente al comprador, para evitar fraudes después de dicho negocio jurídico.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171, inciso a) y los Artículos 47, 48, 49 y 51 de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

Las siguientes:

REFORMAS AL DECRETO-LEY NÚMERO 106 DEL JEFE DE GOBIERNO, CÓDIGO CIVIL

Artículo 1. Se adiciona el numeral 15 al Artículo 1125 del Código Civil, el cual queda así:



15. los títulos que acrediten la compraventa de derechos hereditarios, por medio de la anotación preventiva que constituye una garantía registral para el asiento definitivo de la compraventa de derechos hereditarios.

Artículo 2. Se reforma el Artículo 1806 del Código Civil, el cual queda así:

Artículo 1806. Se puede vender un derecho hereditario, especificando la cuota hereditaria que por derecho le corresponde al heredero, quien deberá identificar los bienes con los números inscritos en el Registro General de la Propiedad, de que se compone la masa hereditaria, y en tal caso, el vendedor responderá tanto en su calidad de heredero como de vendedor. El vendedor deberá pagar al comprador las cosas de la herencia, de las que se hubiera aprovechado, y a su vez, el comprador, satisfacer al vendedor las deudas y cargas que en razón de la herencia hubiera pagado. La compraventa de derechos hereditarios deberá constar en escritura pública, como requisito formal para su validez y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad como anotación preventiva, sobre la cuota de la herencia que se vende, anotación preventiva que constituye una garantía registral destinada a conformar el asiento definitivo.

Artículo 3. Vigencia. El presente Decreto fue declarado de urgencia nacional con el voto favorable de más de las dos terceras partes del número total de diputados que integran el Congreso de la República, aprobado en un solo debate y entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial.

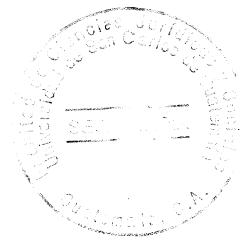
REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN. EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL CINCO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECIOCHO.

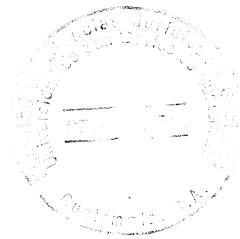
ALVARO ENRIQUE ARZÚ ESCOBAR
PRESIDENTE



ESTUARDO ERNESTO GANDÁMEZ JUÁREZ
SECRETARIO

KARLA ANDREA MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SECRETARIA





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

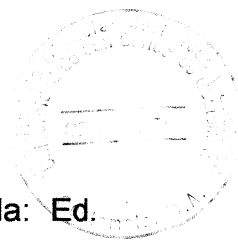
El origen del problema en cuestión surge en virtud que el Artículo 1806 del Código Civil, establece la posibilidad de la compraventa de derechos hereditarios, sin embargo solo habla de la compraventa pero no especifica el procedimiento para su registro e inscripción, dejando al nuevo propietario en un limbo jurídico, porque no es ni propietario al no estar inscrito ni registrado a su favor el derecho que adquiere sobre el bien inmueble, ni mucho menos los notarios que autorizan y redactan la escritura de compraventa, indican que el derecho adquirido será inscribible y registrado luego de finalizado del proceso sucesorio testamentario o intestado según sea el caso.

Aunado a ello, se deja al vendedor en posesión del derecho vendido jurídicamente pero no como representante en la mortual, sigue con sus derechos intactos como heredero o legatario figurar en el sucesorio hasta el momento de su inscripción y registro siempre a su nombre, y es allí que el comprador del derecho hereditario puede presentarse a registrar e inscribir su derecho.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario que el Congreso de la República de Guatemala reforme el Artículo 1125 del Código Civil, a efecto de incluir, el procedimiento para la inscripción y registro de la compraventa de derechos hereditarios y de esta manera garantizar seguridad jurídica al comprador y evitar la vulneración a la propiedad privada como derecho inherente a la persona.



BIBLIOGRAFÍA



AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **El negocio jurídico**. 4ª ed.; Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2006.

ALVARADO SANDOVAL, Ricardo. **El notario ante la contratación civil y mercantil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2011.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 2ª ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil fénix, 2007.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 26ª ed.; Argentina: Ed. Heliasta, 1976.

CANO TELLO, Celestino. **Iniciación al estudio de derecho hipotecario**. España: Ed. Civitas, S.A., 1982.

CAVAZZÓN, Mónica y Palmero María. **Cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado compraventa**. Argentina: (s.e.), 1991.

DE ESPANES, Luis Moisset. **El principio del tracto sucesivo**. Argentina: Ed. Universidad Católica de Córdoba, 2003.

DE LOS SANTOS MORALES, Adriana. **Derecho civil**. 1ª ed.; México: Ed. Red tercer milenio, 2012.

DE RUGGIERO, Roberto. **Instituciones de derecho civil**. 4ª ed.; España: Ed. Reus, 1989.

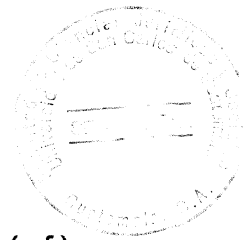
FRANCOIS ANDREOLI, Nicolas. **Derecho registral I, parte general**. Argentina: Ed. Universitaria, (S.f.).

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Derechos reales**. 9ª ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2017.

GUEVARA BRINGAS, Rubén. **Sistemas y técnicas registrales, una visión comparatista**. Perú: (s.e.), 2012.

GRACIAS GONZÁLEZ, José Antonio. **Derecho notarial guatemalteco**. 4ª ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2007.

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/22/cnt/cnt1.pdf> (consultado: 9 de enero de 2018).



<https://www.rgp.org.gt/index.php/inicio/historia> (Consultado: 9 de enero de 2018).

LECAROS, José Miguel. **Apuntes de derecho civil**. 1ª ed.; Chile. Ed. Universitaria, (s.f.).

LÓPEZ CONTRERAS, Rony Eulalio. **Derechos humanos**. 4ª ed.; Guatemala: Ed. Servita, 2007.

MOLINA PORCEL, Marta. **Derecho de sucesiones**. 1ª ed.; Bolivia: (s.e.), 2000.

OROPEZA BARBOSA, Antonio. **La seguridad jurídica en el campo del derecho privado**. México: Ed. Universidad Autónoma de México: (s.f.).

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias políticas, jurídicas y sociales**. 26ª ed.; Guatemala: Ed. Datascan, S.A., (s.f.).

PALAVECINO CÁCERES, Adriana Cecilia. **Alcance de la cesión de derechos hereditarios**. 1ª ed. Chile: Ed. Universitaria, 2012.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 1ª ed.; España: Ed. Pirámide, 1979.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 41ª ed.; México: Ed. Instituto de investigaciones jurídicas, 2008.

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos Humberto. **Derecho civil II**. 3ª ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2008.

VÁSQUEZ MÉRIDA, Olga Elizabeth y Héctor Fernando Figueroa Orellana. **Fase privada derecho civil**. 2ª ed.; Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix: 2016.

Legislación:

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

Código de Notariado. Decreto Número 314 del Congreso de la República de Guatemala, 1946.

Ley sobre el Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones. Decreto Número 431 del Congreso de la República de Guatemala, 1947.



Código Civil. Decreto-Ley Número 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto-Ley Número 107 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1964.

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

Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Decreto Número, 37-92 del Congreso de la República de Guatemala 1992.

Expediente 76-2011 de la Corte de Constitucionalidad. Guatemala, 2 de septiembre de 2011.

Expediente 806-2011 de la Corte de Constitucionalidad. Guatemala, 7 de junio de 2011.

Expedientes acumulados 4577-2015 y 4778-2015 de la Corte de Constitucionalidad: Guatemala, veintisiete de enero de dos mil dieciséis.

Sentencia Número 293-2008 de la Corte Suprema de Justicia. Guatemala 25 de mayo de 2009.