

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

**LEGITIMACIÓN PARA CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR POR LA
MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**

ESTUARDO PELLECCER SOLÓRZANO

GUATEMALA, MARZO DE 2020

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

**LEGITIMACIÓN PARA CONSTITUIR PATRIMONIO FAMILIAR POR LA
MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

De la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

De la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ESTUARDO PELLECCER SOLÓRZANO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, marzo de 2020

**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: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez

VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras

VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía

VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González

VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia

SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente: Lic. Carlos Erick Ortiz Gómez

Vocal: Licda. Olga Aracely López Hernández

Secretaria: Licda. Ileana Noemi Villatoro Fernández

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Víctor Manuel Soto Salazar

Vocal: Lic. Rudy Genaro Cotom Canastuj

Secretaria: Licda. Carmen Patricia Muñoz

RAZÓN: Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis (Artículo 43 del reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis.)

DEDICATORIA

- A DIOS** Por permitirme alcanzar este logro.
- A MIS PADRES** Por su cariño, apoyo y esfuerzo. Gracias por creer en mí siempre.
- A MI HERMANO** Por ser mi mejor amigo, brindarme tu consejo, apoyo y querer lo mejor para mí siempre.
- A MIS ABUELOS** Por apoyarme siempre, especialmente mi abuelita Stella que, aunque ya no está con nosotros, estoy seguro está feliz y orgullosa por este logro ya que siempre creyó en mí y me dio ánimo para alcanzarlo.
- A MI ESPOSA** A Edelweiss por apoyarme y motivarme de forma incondicional siempre con amor y comprensión, este logro es de los dos.
- A MI SUEGRA** Por su cariño, apoyo y esfuerzo.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala por abrirme sus puertas para poder obtener este grado académico.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por la excelente formación académica.

PRESENTACIÓN

El trabajo de tesis se enmarca en la rama del derecho civil, utilizando la investigación aplicada, para analizar la figura del patrimonio familiar a lo largo de la historia, su existencia en Guatemala, las normativas que lo regulan y las instituciones relacionadas, y de esta manera, establecer la capacidad de otorgamiento de esta figura por la Municipalidad de Guatemala, así como la capacidad de rechazo de inscripciones de patrimonio familiar por parte del Registro General de la Propiedad de Guatemala.

El objeto de estudio fue la figura de patrimonio familiar y los sujetos el Registro General de la Propiedad y la Municipalidad de Guatemala, quienes tienen vinculación en el registro y otorgamiento de patrimonio familiar, respectivamente.

Se realizó la investigación aplicada y jurídico-analítica cualitativa con el objetivo de determinar si la Municipalidad de Guatemala puede otorgar de forma legítima patrimonio familiar a terceros en el año 2015 a familias de zona 7 y 18 de la Ciudad de Guatemala.

Esta investigación será de utilidad para otros estudiantes, profesionales e instituciones interesadas en el patrimonio familiar, ya que contiene un análisis histórico del surgimiento de esta figura, su desarrollo en Guatemala, el marco jurídico nacional vinculado, las instituciones relacionadas y el caso de estudio.

HIPÓTESIS

El Registro General de la Propiedad de Guatemala no tiene fundamento jurídico específico que lo faculte para descalificar las inscripciones de patrimonio familiar presentadas por la Municipalidad de Guatemala.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Para la comprobación del trabajo de graduación se utilizaron los métodos analítico y deductivo y las técnicas de entrevistas, investigación bibliográfica y documental.

Se realizó una revisión y procesamiento de documentos, tesis e investigaciones relacionadas con la historia del patrimonio familiar, el surgimiento de la figura en Guatemala y doctrina legal.

Se analizaron las normativas vigentes relacionadas al patrimonio familiar y a las dos instituciones vinculadas a este estudio.

Se realizaron visitas una al Registro General de la Propiedad y otra a la Dirección de Desarrollo Social de la Municipalidad de Guatemala, en donde se realizaron las entrevistas a los representantes que tenían relación con el caso de estudio.

La hipótesis fue comprobada estableciendo que la Municipalidad de Guatemala si tiene la capacidad de otorgar patrimonio familiar a terceros, lo cual se fundamenta en el Artículo 74 de la Ley de la Vivienda y en el Artículo 361 del Código Civil, por lo que el Registro General de la Propiedad no tiene fundamento específico para descalificar el registro del patrimonio familiar otorgado por la Municipalidad de Guatemala a las seis familias de los asentamientos ubicados en zona 7 y 18 de la Ciudad de Guatemala.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. Patrimonio familiar	1
1.1 Definición	1
1.2 Finalidad del patrimonio familiar	3
1.3 Características del patrimonio familiar	3
1.4 Personas con capacidad para otorgar patrimonio familiar	4
1.5 Clases de constitución del patrimonio familiar	4
1.6 Elementos del patrimonio familiar	5
1.6.1 Elemento personal	5
1.6.2 Elemento patrimonial	5
1.6.3 Elemento procesal	6
1.7 Origen histórico del patrimonio familiar	7
1.8 Antecedentes históricos del patrimonio familiar en Guatemala	10
1.9 Antecedentes legales del patrimonio familiar en Guatemala	11

CAPÍTULO II

2. Entidades relacionadas al patrimonio familiar	17
2.1 Municipalidad de Guatemala	17
2.1.1 Antecedentes históricos	17
2.1.2 Antecedentes legales	25
2.2 Registro General de la Propiedad	33
2.2.1 Antecedentes históricos	33
2.2.2 Antecedentes legales	37

CAPÍTULO III

	Pág.
3. Descripción de las incompatibilidades legales.....	43
3.1. Registro General de la Propiedad.....	44
3.2 Municipalidad de Guatemala.....	60

CAPÍTULO IV

4. Fase práctica.....	67
4.1 Análisis legal del problema, conforme la legislación vigente.....	71
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	79
ANEXOS.....	81
BIBLIOGRAFÍA.....	103

INTRODUCCIÓN

La figura de patrimonio familiar es importante para la sociedad guatemalteca, ya que aporta seguridad a las familias para protección del hogar y sostenimiento de la familia. La Ley de Vivienda faculta a las municipalidades para adjudicar bienes y el Código Civil Decreto Ley 106 indica que estos parcelamientos puedan ser otorgados en patrimonio familiar.

En el año 2015 la Municipalidad constituyó patrimonio familiar a familias de las zonas 7 y 18, ya que se encontraban en precarias condiciones de vida, lo cual incluye la carencia de vivienda, razón por la que la Municipalidad del departamento y municipio de Guatemala les otorgó dicho derecho, en cumplimiento de su función de desarrollo social.

El problema que dio origen a esta investigación radicó en que el Registro General de la Propiedad de Guatemala desconoció la legitimación de la Municipalidad de Guatemala para otorgar patrimonio familiar, al rechazar las inscripciones presentadas por la Municipalidad en el año 2015, por lo que las familias que se beneficiarían por el otorgamiento del patrimonio familiar carecen de certeza jurídica del bien adjudicado, lo que genera que no logren alcanzar una vida digna y con ello mejorar sus condiciones de vida.

El objetivo de la investigación fue determinar si la Municipalidad de Guatemala puede otorgar de forma legítima patrimonio familiar a terceros.

La tesis consta de cuatro capítulos. En el uno se describen las generalidades del patrimonio familiar como institución, así como sus antecedentes históricos, legales y doctrinarios; en el segundo se estudian los antecedentes históricos, legales, así como las atribuciones y limitaciones de las entidades relacionadas al patrimonio familiar del presente caso de estudio; en el tercero se analizan las incompatibilidades legales que se dieron entre la Municipalidad de Guatemala y el Registro General de la Propiedad y se realiza un análisis legal de las mismas; y en el cuarto capítulo se realiza una fase práctica en la que analizan los expedientes municipales que contienen los otorgamientos de patrimonio familiar.

Para el trabajo de investigación se realizó mediante la utilización del método analítico y del método deductivo, utilizando las técnicas de investigación bibliográfica, documental y entrevistas.

Para finalizar, es necesario resaltar la importancia de los otorgamientos de patrimonios familiares por parte de la Municipalidad de Guatemala, con el fin de mejorar la calidad de vida y habitacional de las familias de zona 7 y 18 de la Ciudad de Guatemala.

CAPÍTULO I

1. Patrimonio familiar

Considero oportuno definir patrimonio de forma general como introducción al análisis al tema de estudio. Existen varias definiciones desde el punto de vista etimológico, doctrinarias y legales. Se abordarán a continuación para obtener una mejor comprensión de este concepto.

1.1 Definición

Etimológicamente, el vocablo patrimonio proviene del latín “patrimonium”, que significa la hacienda que una persona ha heredado a sus descendientes, o lo recibido por el padre. En términos sencillos, el patrimonio se define como el conjunto de bienes de que dispone una persona, el conjunto de derechos en que puede ser titular una persona, así como las obligaciones o cargas que lo gravan. En conclusión, el patrimonio se puede definir como la universalidad constituida por el conjunto de derechos y obligaciones de una persona cuantificables en dinero.

Existen varias definiciones de patrimonio familiar de acuerdo a diferentes autores. El concepto ha diferido con el paso del tiempo, los contextos sociales existentes y con la existencia de normativa para regirlo. Algunas de estas definiciones son las siguientes:

El Artículo 352 del Código Civil Decreto Ley 106 lo define de la siguiente manera: “Es la institución jurídica-Social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y al sostenimiento de la familia”. De forma jurídica y económica, el patrimonio familiar se ha interpretado como el patrimonio que asegura la vivienda o la subsistencia de un grupo familiar.

En el derecho moderno Rojina Villegas lo define como una institución de gran importancia debido a que da un valor singular a los intereses económicos para la protección patrimonial de la familia, con lo que se origina “un régimen jurídico especial que impide la enajenación o gravamen de aquellos bienes que se han considerado indispensables para la subsistencia misma del grupo, constituyéndose así un pequeño patrimonio familiar”¹.

Se explica que “patrimonio familiar no significa patrimonio perteneciente a la familia, a la que no se le reconoce personalidad jurídica, ni significa patrimonio en propiedad familiar de los dos cónyuges y los hijos, ni constituye una persona autónoma, como si fuese una fundación; sino que constituye un cambio, un conjunto de bienes pertenecientes al titular de ellos, que se distinguen del resto de su patrimonio por su función y por las normas que la ley dicta en su protección”².

¹ Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho Civil I de las personas y la familia**. Pág. 409.

² Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**. Pág. 294

El patrimonio familiar es entonces el resultante de la afectación que una o más personas hacen de determinados bienes, en la forma y cuantía previstas por la ley con el objeto de asegurar una garantía mínima para la subsistencia de la familia.

1.2 Finalidad del patrimonio familiar

La exposición de motivos del Código Civil en las páginas 72 y 73, indica que se desarrolló esta institución, con la finalidad de que las familias tengan un albergue propio que no pueda ser objeto de persecución por parte de los acreedores, ni de enajenación o gravamen alguno y con ello lograr el objetivo principal la protección de la familia.

1.3 Características del patrimonio familiar

Conforme al Código Civil vigente en los Artículos 356, 357 y 358 las características de la institución denominada patrimonio familiar son las siguientes:

1. Los bienes constituyentes o integrantes del patrimonio son indivisibles.
2. Son inalienables por lo que no pueden enajenarse de ninguna forma, exceptuando el caso de servidumbre.
3. Los bienes gozan de inembargabilidad.

1.4 Personas con capacidad para otorgar patrimonio familiar

El Artículo 354 del Código Civil Decreto Ley 106 establece de forma clara y precisa quienes tiene la facultad para otorgar patrimonio familiar, siendo estos el padre o la madre sobre bienes propios, o por marido o mujer sobre bienes comunes de la sociedad conyugal. Asimismo, establece en el segundo párrafo del Artículo, la posibilidad de lo constituya un tercero a título de donación o legado.

1.5 Clases de constitución del patrimonio familiar

Existen tres formas de constituir el patrimonio familiar siendo estas:

1. Voluntaria: Esta es la forma tradicional de constituir el patrimonio familiar y se encuentra establecida en el Artículo 354 del Código Civil.
2. Forzoso: El Artículo 360 del mismo código indica literalmente “Cuando haya peligro de que la persona que tiene obligación de dar alimentos pierda sus bienes por mala administración o porque los esté dilapidando, los acreedores alimentistas tienen derecho a exigir judicialmente que se constituya patrimonio familiar sobre determinado bien del obligado”.
3. Legal: Es aquel que se constituye por disposición expresa de la ley, como por ejemplo en el caso de parcelamientos y distribución de bienes nacionales, en el que el Estado, al realizar el parcelamiento, le da carácter de patrimonio familiar.

1.6 Elementos del patrimonio familiar

El patrimonio familiar está conformado por tres elementos siendo estos los siguientes:

1.6.1 Elemento personal

- a. Constituyentes: Son las personas que voluntariamente, por mandato judicial o por disposición de la ley dispone su creación.
- b. Beneficiarios: Son los sujetos que disfrutaran del bien hasta alcanzar la mayoría de edad en el caso de ser menores o por un plazo no menor a diez años.

1.6.2 Elemento patrimonial

- a. Este elemento se encuentra conformado por los bienes destinados a la constitución del patrimonio familiar, pudiendo ser estas casas de habitación, predios o parcelas cultivables y establecimientos comerciales o industriales que sean objeto de explotación familiar.
- b. El valor del bien no puede exceder en su totalidad el valor de Q.100,000.00.
- c. El tiempo para establecer el patrimonio familiar no puede ser menor de diez años o hasta que el menor de los beneficiarios cumpla la mayoría de edad.

1.6.3 Elemento procesal

Este elemento se refiere a las formalidades procesales establecidas en la ley para lograr su constitución y son las siguientes:

- a. Únicamente puede constituirse un patrimonio familiar por familia.
- b. Requiere de aprobación judicial, exceptuando en el caso de que el Estado realice el parcelamiento y lo otorgue en calidad de patrimonio familiar, según lo regulado en el segundo párrafo del Artículo 361 del Código Civil vigente.
- c. Se inscribe en el Registro General de la Propiedad.
- d. Interviene la Procuraduría General de la Nación.
- e. Se realiza una publicación por medio de edictos.
- f. El representante legal de la familia será su administrador.

Es importante mencionar que el proceso referente a la constitución del patrimonio familiar por la vía judicial se encuentra regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 en los Artículos 444 a 446. Asimismo, el proceso notarial para su constitución se encuentra establecido en la Ley Reguladora de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria Decreto Número 54-77, en los Artículos 24 a 27.

1.7 Origen histórico del patrimonio familiar

Algunos autores sostienen que en la Roma primitiva se entregaba al “pater familia”, una porción de tierra para establecer morada, en la que vivían con su esposa e hijos y esclavos sobre los que ejercía pleno dominio, establecía su rebaño y el resto de la tierra se dedicaba al cultivo. Esta figura era conocida como “heredium”. Las características de esta figura son muy similares al antecedente de la institución homestead. Sin embargo, en el derecho romano no existió una figura que pueda considerarse como antecedente del patrimonio familiar como actualmente es concebido.

En el derecho medieval español, específicamente en el Fuero Viejo de Castilla, instituyó una figura parecida al patrimonio familiar, ya que fue instituido un conjunto de normas a favor de los campesinos, en el que la casa, el huerto y la era, eran bienes inembargables. El antecedente más mediato del patrimonio familiar es el homestead nacido en Norteamérica, en el Estado de Texas, que posteriormente fue extendido hacia los otros Estados y a Europa, en donde desarrolló características propias.

Al término homestead se le da el significado de casa, hogar o domicilio y por eso se le da la acepción de bienes de familia. Este término se utiliza para definir dos instituciones en los Estados Unidos: el Homestead Lowe y el Homestead Exemption.

El Homestead Lowe, apareció en 1839 en el Estado de Texas, el cual consistía en conceder al colono o cualquier persona que declarara su propósito de ser ciudadano, el derecho de ocupar a título gratuito 160 acres de terreno público no cultivado, por un periodo de 5 años, con la obligación de explotarlos personalmente y con la prohibición de gravar o hipotecar dicho terreno. Habiendo transcurrido el término, pasaba a dominio pleno y se extendía el título de dominio correspondiente.

El 20 de mayo de 1862, el gobierno federal emitió una ley que lo facultaba para poder realizar la donación de porciones de terrenos públicos. Los solicitantes de este derecho quedaban sometidos a condiciones para convertirse en propietarios. Las condiciones consistían en establecerse en el terreno en los seis meses para vivir en él o cultivarlo de forma ininterrumpida por cinco años, teniendo la prohibición de solicitar otro dominio por ese periodo. Un detalle que resaltar es que la explotación del terreno otorgado era de carácter personal, dando como única posibilidad de que los hijos menores o la mujer viuda o abandonada podía completar el plazo, en caso de que el solicitante no lo cumpliera, o en caso contrario se perdía el derecho.

La finalidad del Homestead Lowe fue estimular el asentamiento de colonos en las tierras nuevas para lograr la expansión territorial, por lo que se protegían los elementos de trabajo utilizados por la familia para la explotación del terreno otorgado y fue establecida la inviolabilidad de la morada para lograr este fin.

El Homestead Exemption fue un complemento de Homestead Lowe y pertenece a la legislación de cada Estado donde el objeto de éste era proteger la propiedad de la familia de los ciudadanos. Éste consistía en proteger el domicilio familiar declarado como domicilio por la familia para vivir en él o para cultivarlo. Por medio de esta declaración el inmueble quedaba exento de embargo civil, los bienes podían ser rurales o urbanos; en el caso de los bienes rurales no podían ser mayores a cincuenta acres y en el caso de los bienes urbanos no podían sobrepasar de valor de quinientos dólares.

Para constituir el Homestead Exemption era necesario cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser ciudadano del Estado donde se constituirá el Homestead Exemption.
2. Demostrar ser propietario del bien a constituir.
3. Presentar una declaración en la que se somete la propiedad al régimen de homestead.

Es importante destacar que la inembargabilidad que obtenían los bienes sometidos a este régimen solo aplicaba para las deudas posteriores a la declaración del homestead y no para las deudas precedentes. El objetivo de que los bienes constituidos en homestead gozaran de inembargabilidad, era la protección de la mujer e hijos del constituyente, ya que, si el mismo actuaba de forma negligente, la familia carecería de hogar y herramientas para el sustento.

1.8 Antecedentes históricos del patrimonio familiar en Guatemala

El patrimonio familiar aparece en Guatemala por primera vez en el Código Civil de 1933 y fue regulado con el nombre de “Asilo de Familia” en el libro II, Título V, capítulo VI en el Artículo 548 de este cuerpo legal. Asimismo, en el Artículo 73 de la Constitución de 1945 lo establece como patrimonio familiar de la siguiente forma “El patrimonio familiar es objeto de una legislación protectora especial”.

La Constitución de 1965 lo reguló en su Artículo 88 de la siguiente forma “La ley determinará el patrimonio familiar inembargable y establecerá un régimen privilegiado en materia de imposición para las familias numerosas. El Estado fomentará la propiedad-hogar en beneficio de la familia guatemalteca”.

Actualmente se encuentra regulado en el Código Civil Decreto-Ley 106 del año 1963, en su Artículo 352 de la siguiente manera “El patrimonio familiar es la institución jurídico-social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia”.

1.9 Antecedentes legales del patrimonio familiar en Guatemala

El antecedente legal específico del patrimonio familiar en Guatemala es el que fue establecido en el Código Civil de 1933. A continuación, se profundiza y analizarán los Artículos que lo regulaban:

El Artículo 548 del Código Civil de 1933, establecía textualmente: “El Asilo de Familia es una institución jurídico-social por la cual se dedica un bien urbano o rústico, a la protección del hogar y mantenimiento de los lazos familiares”. Al analizar el artículo precedente, se interpreta que el legislador plasma la necesidad de proporcionar protección a la familia, para que ésta pueda tener una vida digna por medio de la constitución del bien en asilo de familia.

En el Artículo 549 del Código Civil de 1933, establece: “Toda persona puede fundar un asilo para sí y su familia, y también puede, a título de donación, constituir asilos a favor de otras personas o familias”. En el artículo anterior el legislador estableció quién podía instituir y para quien el asilo de familia asimismo plantea la posibilidad excepcional de fundarlo al establecerlo por medio de una donación a favor de terceros.

El Artículo 550 del Código Civil de 1933, regulaba de forma literal: “Gozarán de los beneficios del Asilo de Familia los guatemaltecos que, de manera expresa, declare el fundador, como lo dispone el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil”. Del artículo

anterior se concluye que los beneficiarios del asilo de familia serán los que establezca de forma expresa el fundador, teniendo que ser estos guatemaltecos por mandato legal.

El Artículo 551 del Código Civil de 1933, establecía: “El inmueble constituido en Asilo de Familia es indivisible, inalienable, inembargable y no podrá estar gravado ni gravarse en ningún sentido, salvo servidumbre. Una vez hecha la declaración judicial, es irrevocable”. El artículo anterior establece las características del bien inmueble sobre el que se constituía, siendo estas la indivisibilidad, inalienabilidad y la inembargabilidad, características que en el Código Civil vigente establece para el patrimonio familiar. Asimismo, la prohibición de gravar el bien inmueble, exceptuando la servidumbre, coincide con la regulación actual del Código Civil vigente en lo relacionado al patrimonio familiar.

El Artículo 553 del Código Civil de 1933 regulaba: “Para que una persona funde un Asilo de Familia, se necesita que tenga bienes suficientes para pagar sus deudas y para constituir el Asilo”. El artículo anterior establece para constituir el asilo de familia como requisito especial que la persona otorgante tuviera solvencia previa a constituirse, con el objetivo de no utilizar esta institución para incumplir con sus obligaciones.

El Artículo 554 del Código Civil de 1933, establecía: “El Asilo de Familia concluye por las causas siguientes:

1. Cuando siendo los beneficiarios mayores de edad y capaces, convinieren en darle fin con el propietario del inmueble o con sus herederos.
2. Por vencimiento del término convencional o legal por el cual fue constituido.
3. Cuando hubiere fallecido el último miembro de la familia para quien se estableció el Asilo.

El artículo anterior, establecía las causas para dar por terminado el asilo de familia. La intención del legislador al establecer que concluirá cuando los beneficiarios sean mayores de edad y que gocen de capacidad legal era proteger los derechos de los hijos menores de edad. Para brindar seguridad a los beneficiarios quedó establecida la conclusión al transcurrir el plazo por el que fue establecido el asilo de familia. Y para brindar un mecanismo de protección adicional que sería aplicable en el caso de fallecimiento del último beneficiario.

Por último, el Artículo 555 del Código Civil de 1933, regulaba: “Terminado el derecho al Asilo de Familia, el inmueble sobre que fue constituido, volverá al patrimonio de quien lo constituyó o de sus herederos; y si el dominio fue traspasado a la persona o personas en cuyo favor se constituyó el Asilo, tendrán derecho de hacer cesar la proin-división”. Este artículo indicaba que al momento de concluir el plazo por el que se había constituido el asilo de familia, el bien inmueble objeto de éste retornaba al patrimonio del constituyente. Es importante mencionar que existen similitudes del asilo de familia con el patrimonio familiar, aunque difieren en algunos aspectos.

Lo relacionado al proceso para la constitución del patrimonio familiar se encontraba regulado en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, Decreto 2009, en los Artículos 1066 al 1071. La institución del asilo de familia es el antecedente directo de la institución jurídica patrimonio familiar, la cual, actualmente, se encuentra regulada en el Código Civil Decreto-Ley 106 del año 1963 vigente, del Artículo 352 al 368.

Dentro de los cambios más importantes está que el Código Civil vigente en su Artículo 361, el legislador agregó la posibilidad al Estado de constituir patrimonio familiar, cuando realice parcelamientos de bienes nacionales. La finalidad del patrimonio familiar es similar al asilo de familia, ya que busca que las familias tengan un albergue propio que no pueda ser objeto de persecución por parte de los acreedores, ni de enajenación o gravamen alguno y con ello lograr el objetivo principal la protección de la familia.

En esta nueva figura determina, según el Artículo 354, que quienes tiene la facultad para otorgar patrimonio familiar son el padre o la madre sobre bienes propios, o por marido o mujer sobre bienes comunes de la sociedad conyugal. Asimismo, establece en el segundo párrafo del Artículo, la posibilidad de lo constituya un tercero a título de donación o legado.

Otras novedades del patrimonio familiar constituido mediante el Código Civil vigente, son que existen clases de constitución familiar: voluntario, forzoso y legal; el valor del bien para constituirlo no puede exceder en su totalidad el valor de Q.100,000.00; que

puede constituirse un patrimonio familiar por familia; que cuando el Estado realice el parcelamientos de bienes nacionales podrá otorgarlo en calidad de patrimonio familiar, según lo regulado en el segundo párrafo del Artículo 361 del Código Civil vigente; y por último, establece un procedimiento para la constitución y registro del patrimonio familiar en el Registro General de la Propiedad.

CAPÍTULO II

2. Entidades relacionadas al patrimonio familiar

Las entidades relacionadas en el presente caso de estudio son la Municipalidad de Guatemala y el Registro General de la Propiedad, en lo relacionado a los otorgamientos de patrimonio familiar. Por ello, se describen los antecedentes históricos, antecedentes legales, las atribuciones y limitaciones de cada una de ellas.

2.1 Municipalidad de Guatemala

La Municipalidad de Guatemala, en cumplimiento de su función de desarrollo social, en el año 2015 otorgó patrimonio familiar a seis familias de las zonas 7 y 18 de la Ciudad de Guatemala. Por ello, es importante profundizar en los antecedentes de esta institución.

2.1.1 Antecedentes históricos

El origen del municipio ha sido discutido ampliamente por muchos estudiosos, algunos concuerdan en que el origen se remonta al antiguo Egipto, algunos consideran que paralelamente se dio el mismo proceso en Grecia y en Roma en donde también aparece

esta institución. Munro y Carmona Romay indican que el municipio se manifestó con la creación de los Demos en Atenas por parte de Clístenes. Estos autores consideran al Estado-ciudad, como el Estado principal y los Demos como los municipios.

Otros autores establecen el origen del municipio en el momento que se dio la expansión de Roma, al momento de ampliarse hacia Lacio y posteriormente a toda Italia, para concluir dominando Grecia, España, las Galias hasta conquistar el mundo. Roma, al momento de realizar la conquista de las ciudades, esta podía mantener dos tipos de relaciones con los conquistados, la primera era denominada "Deditii" la cual era un tipo de sumisión en la que la ciudad conquistada entregaba de forma absoluta sus personas, murallas, tierras, aguas, casas, templos y dioses, quedando gobernados por un "Praefectus", el cual era seleccionado y enviado desde Roma.

La segunda forma, era denominada "Foederate o Socii" la cual era una alianza en la que la ciudad conquistada conservaba su régimen municipal y sus instituciones, pero estaban obligados a obedecer las órdenes provenientes de Roma, a pagar los impuestos y los funcionarios municipales debían rendir cuentas al gobernador de la provincia. Este tipo de alianza hizo que surgiera el municipio como se le conoce actualmente, un gobierno local inserto en una unidad política superior.

Los impuestos que pagaban estas ciudades a Roma eran denominados “munera” y de esta palabra se dio la derivación múnicipes a los habitantes de estas ciudades y las ciudades fueron denominadas “municipia”.

a) El municipio romano

El punto más importante de estas ciudades consistía en la autonomía que les confería Roma en lo relacionado a la elección de sus autoridades, con esto Roma logró mantener un imperio tan grande.

Los elementos que conformaban al municipio romano eran los siguientes:

1. Territorio determinado.
2. Un pueblo que se manifestaba en Asamblea General.
3. Una organización especializada en un cuerpo deliberante, Curia con sus magistraturas.
4. El culto a los dioses.

En el año 45 a. C. lo referente a la organización municipal de las ciudades de Italia y Galia Cisalpina se encontraba establecido en la Lex Julia Municipalis. Esta norma regulaba lo concerniente a quienes constituían la población de estos municipios,

conformando los de la curia y habitantes de otras ciudades. También regulaba que la Asamblea del pueblo realizara la elección de los magistrados, pudiendo ser este un pretor o edil, el municipio era regido por la integración de un colegio de cuatro magistrados electos para períodos de un año, los cuales eran investidos de poder judicial y de policía edilicia. Algunos municipios contaban con cuestores y tribunos.

b) El municipio medieval

Durante los primeros cinco siglos de la edad media, se dio un retroceso en el desarrollo urbano, como consecuencia de las invasiones de los bárbaros, únicamente existió una institución similar al municipio romano, siendo ésta la implementada por los visigodos, la cual era denominada “Conventus publicus vicinorum”, la cual consistía en una asamblea que estaba integrada por los hombres que contaban con la calidad de libres en alguna región en particular y que conservaban en alguna medida la organización y autonomía similar al sistema municipal Romano.

Las funciones específicas del “Conventus publicus vicinorum³”, eran de carácter edilicio, lo relacionado al deslinde y amojonamiento de heredades, policía para búsqueda de siervos en caso de fuga y por último de materia judicial en lo relacionado a la aplicación de determinadas penas. Eventualmente al final del siglo X, en el feudalismo, inicia un proceso en que las ciudades principian a tener una estructura política, la cual se

³ Hernández, Antonio, **Derecho municipal**. Pág.114

denomina poligarquía y que consistía en la importancia de distintos grupos de poder que se relacionaban, siendo estos la iglesia y la nobleza.

Este proceso no fue homologado en todo occidente, sino que hubo variantes relacionadas a condiciones específicas de cada ciudad y país, pero se pueden señalar tres tipos de municipio que se dieron en el occidente europeo, siendo estos:

1. El municipio rural, el cual se encontraba influido de forma directa por factores económicos, en combinación con una autoridad denominada “Merino”, el cual contaba con las facultades para gobernar y de carácter judicial.
2. El municipio privilegiado, el cual surge por determinadas concesiones otorgadas por la nobleza.
3. El municipio consular, el cual con la justicia separada dependiente del rey y designado como *commonitaten seu commune*, lo cual representaba la imparcialidad de los gobernantes, este se dio particularmente en Italia y en el sur Francia.

Asimismo, existieron tipos de municipio denominados intermedios como es el caso de las ciudades del señorío las cuales tenían la característica que los vecinos participaban activamente con el designado por el señor. En el Siglo XIII se dio una corriente romana y dio origen a la figura de *universitas*, la cual era un grupo poblado con titularidad propia. En estos municipios desarrollaron distintos tipos de gobierno siendo estos republicanos, democráticos y tiránicos, pero siempre con una característica en común su vinculación

directa con la oligarquía y la aristocracia. Asimismo, estos tipos de municipios se diferenciaban porque cada uno de ellos contaba con sus propias normativas para regular la organización municipal.

c) El municipio Hispanoamericano

En Hispanoamérica del Siglo XII y XIV se dieron los municipios *leonés* y *castellano*, los cuales fueron denominados “concejo”, y durante estos siglos lograron el nivel más alto de autonomía, estos municipios estaban influenciados por el municipio romano y de la institución germánica denominada “concilium”, que consistía en un tipo de asamblea judicial, con lo que lograron tener una base democrática.

La institución más importante de resaltar en este tipo de municipios fue el concejo abierto, el cual era una asamblea general de vecinos, que se reunía los días domingos a son de campana para discutir y resolver las problemáticas ordinarias. Esta institución se encontraba facultada para la designación de los jueces y alcaldes. Con la reconquista de España, de los moros, se enmarca la legislación denominada foral la cual se dio por la necesidad de crear ayuntamientos, por la complejidad en la vida local y por la dificultad de tener una democracia directa.

d) El Cabildo Indiano

La fundación de las ciudades en Hispanoamérica se realizaba por medio de capitulaciones y con la autorización del rey y la persona designada por éste tenía la autoridad para establecer el primer cabildo.

Cabildo se define como: “Corporación encargada de regir un municipio y organismo que administra la justicia local con atribuciones temporales de poder político”⁴. Al momento de fundar una ciudad, el primer acto que se realizaba era presentar en la plaza pública el rollo de la justicia, con la finalidad de simbolizar el imperio de la ley, por intermedio de la majestad real, y el cabildo era presentado a la comunidad con la finalidad de representar el poder civil.

El cabildo se constituía por alcaldes de primer y segundo voto, los cuales tenían funciones de jueces de lo civil y de lo criminal, electos para periodos de un año por parte de los regidores, pero con el requisito de ser confirmados por el virrey o gobernador. Los regidores tenían la función de ser concejales deliberantes y por lo regular, en las grandes ciudades, eran doce, y en las pequeñas, eran seis; éstos, en un inicio, eran elegidos por el fundador de la ciudad y posteriormente, eran seleccionados por los regidores salientes. Estos puestos no tenían remuneración económica.

⁴ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 142

El cabildo de regidores era presidido por el gobernador o el virrey, cuando en alguna ciudad no había gobernador lo presidía uno de los alcaldes, el cual tenía funciones de carácter judicial y ejecutivas. Un requisito para poder ser regidor o alcalde era ser vecino de la ciudad. Por lo regular eran electos los jefes de familias españolas de la ciudad.

El cabildo también lo integraba el alférez real con el fin de representar al rey y los alguaciles mayores quienes tenían designada la función de la policía. También lo integraban otros funcionarios como el fiel ejecutor encargado del control de precios, el tesorero que se encargaba del tesoro de la ciudad, el escribano que llevaba las actas de la ciudad y otros como procuradores y síndicos reales.

La jurisdicción de los cabildos comprendía lo urbano que era denominado “ejido” y lo rural que lo denominaban “alfoz”. Las funciones del cabildo consistían en fomento, sanidad, ornato de la ciudad y los servicios públicos de la ciudad. Asimismo, tenían las atribuciones de la administración de justicia por medio de los alcaldes de primero y segundo voto y la función policial para mantener el orden.

Había una función de carácter excepcional que poseía el cabildo, la cual era la posibilidad de convocar a un cabildo abierto por un motivo de peligro, como, por ejemplo, para realizar el reclutamiento, imposición de contribuciones y nombramiento o remoción del gobernador. El cabildo en las ciudades coloniales logró tener una estructura política que superaba a un gobierno local. Posteriormente con la independencia de España en

1821, el régimen municipal se mantuvo muy similar a la colonial, aplicándose las normas existentes que habían sido establecidas por la corona española.

Con el transcurso del tiempo se dio una evolución en el gobierno municipal de Guatemala, ya que se implementó un sistema de gobierno de democracia representativa, en el que sus órganos son electos por medio de sufragio para que exista representatividad de la población en las decisiones, así como la Constitución Política de la República de Guatemala reconoció al municipio, lo dotó de funciones y se desarrolló un Código Municipal encargado de regular de forma específica sus atribuciones y órganos que lo constituyen.

2.1.2 Antecedentes legales

El antecedente legal más moderno del municipio en Guatemala es la Constitución Política de la República de Guatemala de 1986 en su Capítulo VII en la cual se estableció un gobierno municipal dotado de autonomía administrativa, así como libertad para la elección de sus autoridades y también el manejo y obtención de sus recursos.

Algo importante de resaltar, es lo relacionado a la autonomía otorgada por la Constitución, ya que ésta proporciona facultades para poder realizar sus actividades de forma descentralizada e independiente.

Lo anterior se amplía con lo establecido en el Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, normativa encargada de desarrollar todo lo relacionado a la organización municipal.

a) Definición

Se define el municipio como: “Una persona de Derecho Público, constituida por una comunidad humana, asentada en un territorio determinado, que administra sus propios y particulares intereses, y que depende siempre, en mayor o menor grado, de una entidad pública superior, el Estado provincial o nacional”⁵.

b) Atribuciones

Las atribuciones del municipio se ejecutan por parte del Concejo Municipal y esta son las establecidas en el Artículo 35 del Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, se enumeran a continuación:

“Atribuciones generales del Concejo Municipal. Son atribuciones del Concejo Municipal:

- a) La iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales;
- b) El ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal;

⁵ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 632.

- c) La convocatoria a los distintos sectores de la sociedad del municipio para la formulación e institucionalización de las políticas públicas municipales y de los planes de desarrollo urbano y rural del municipio, identificando y priorizando las necesidades comunitarias y propuestas de solución a los problemas locales.
- d) El control y fiscalización de los distintos actos del gobierno municipal y de su administración;
- e) El establecimiento, planificación, reglamentación, programación, control y evaluación de los servicios públicos municipales, así como las decisiones sobre las modalidades institucionales para su prestación, teniendo siempre en cuenta la preeminencia de los intereses públicos;
- f) La aprobación, control de ejecución, evaluación y liquidación del presupuesto de ingresos y egresos del municipio, en concordancia con las políticas públicas municipales;
- g) La aceptación de la delegación o transferencia de competencias;
- h) El planteamiento de conflictos de competencia a otras entidades presentes en el municipio;
- i) La emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales;
- j) La creación, supresión o modificación de sus dependencias, empresas y unidades de servicios administrativos, para lo cual impulsará el proceso de modernización tecnológica de la municipalidad y de los servicios públicos municipales o comunitarios, así como la administración de cualquier registro municipal o público que le corresponda de conformidad con la ley;

- k) Autorizar el proceso de desconcentración del gobierno municipal, con el propósito de mejorar los servicios y crear los órganos institucionales necesarios, sin perjuicio de la unidad de gobierno y gestión de la administración municipal;
- l) La organización de cuerpos técnicos, asesores y consultivos que sean necesarios al municipio, así como el apoyo que estime necesario a los consejos asesores indígenas de la alcaldía comunitaria o auxiliar, así como de los órganos de coordinación de los Consejos Comunitarios de Desarrollo y de los Consejos Municipales de Desarrollo;
- m) La preservación y promoción del derecho de los vecinos y de las comunidades a su identidad cultural, de acuerdo a sus valores, idiomas, tradiciones y costumbres;
- n) La fijación de rentas de los bienes municipales, sean éstos de uso común o no, la de tasas por servicios administrativos y tasas por servicios públicos locales, contribuciones por mejoras o aportes compensatorios de los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados por las obras municipales de desarrollo urbano y rural. En el caso de aprovechamiento privativo de bienes municipales de uso común, la modalidad podrá ser a título de renta, servidumbre de paso o usufructo oneroso;
- o) Proponer la creación, modificación o supresión de arbitrio al Organismo Ejecutivo, quien trasladará el expediente con la iniciativa de ley respectiva al Congreso de la República;
- p) La fijación de sueldo y gastos de representación del alcalde; las dietas por asistencia a sesiones del Concejo Municipal; y, cuando corresponda, las remuneraciones a los alcaldes comunitarios o alcaldes auxiliares;

- q) La concesión de licencias temporales y aceptación de excusas a sus miembros para no asistir a sesiones;
- r) La aprobación de la emisión, de conformidad con la ley, de acciones, bonos y demás títulos y valores que se consideren necesarios para el mejor cumplimiento de los fines y deberes del municipio;
- s) La aprobación de los acuerdos o convenios de asociación o cooperación con otras corporaciones municipales, entidades u organismos públicos o privados, nacionales e internacionales que propicien el fortalecimiento de la gestión y desarrollo municipal, sujetándose a las leyes de la materia;
- t) La promoción y mantenimiento de relaciones con instituciones públicas nacionales, regionales, departamentales y municipales;
- u) Adjudicar la contratación de obras, bienes, suministros y servicios que requiera la municipalidad, sus dependencias, empresas y demás unidades administrativas de conformidad con la ley de la materia, exceptuando aquellas que corresponden adjudicar al alcalde;
- v) La creación del cuerpo de policía municipal;
- w) En lo aplicable, las facultades para el cumplimiento de las obligaciones atribuidas al Estado por el Artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala;
- x) La elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdos de paz y la ley de la materia;
- y) La promoción y protección de los recursos renovables y no renovables del municipio;

z) Emitir el dictamen favorable para la autorización de establecimientos que por su naturaleza estén abiertos al público, sin el cual ninguna autoridad podrá emitir la licencia respectiva;

aa) Las demás competencias inherentes a la autonomía del municipio; y,

bb) La discusión, aprobación, control de ejecución y evaluación de las políticas municipales de desarrollo de la juventud”.

Es importante destacar el inciso g) del Código Municipal de las atribuciones anteriores, el cual transfiere la competencia a la Municipalidad de Guatemala en lo relacionado al desarrollo de proyectos de desarrollo habitacional como en el caso de estudio.

El inciso g) del Artículo 35 del Código Municipal citado establece de forma literal “g) La aceptación de la delegación o transferencia de competencias;”, lo cual se complementa con el Artículo 21 de la Ley de la Vivienda Decreto Número 9-2012, del Congreso de la República de Guatemala que establece de forma literal “La participación de las municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como objetivo:

a) Velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y responsabilidad de las municipalidades, por medio de sus concejos, la creación y

control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones de la presente Ley.

- b) Coordinar con las municipalidades la elaboración de programas de desarrollo habitacional dignos, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, estableciendo alianzas estratégicas con aportaciones de tierras, asesorías, financiamientos, subsidios, materiales y tecnología, entre otros.
- c) Armonizar sus planes y programas de vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, con las normas generales contenidas en esta Ley y con las políticas, planes y programas que establezca el ente rector en armonía con la autonomía municipal y de las disposiciones del Código Municipal.
- d) Promover la complementariedad en las acciones estratégicas de desarrollo habitacional con los planes de desarrollo municipal y su ordenamiento territorial”.

Del análisis de la complementariedad de los Artículos anteriores, se destaca la atribución delegada a la municipalidad de Guatemala por parte del Consejo Nacional para la Vivienda (CONAVI), para realizar proyectos de desarrollo habitacional, como es el presente caso de estudio en lo relacionado a la constitución de patrimonio familiar por la municipalidad.

El inciso aa) del Artículo 35 del Código Municipal establece de forma literal “Las demás competencias inherentes a la autonomía del municipio;”, lo cual se complementa con el inciso c) Artículo 21 de la Ley de la Vivienda Decreto Número 9-2012, del Congreso de

la República de Guatemala que establece de forma literal “Armonizar sus planes y programas de vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, con las normas generales contenidas en esta Ley y con las políticas, planes y programas que establezca el ente rector en armonía con la autonomía municipal y de las disposiciones del Código Municipal.” Al analizar y relacionar los dos incisos de los Artículos anteriores, se debe de resaltar la atribución delegada a la municipalidad de Guatemala de armonizar sus planes de vivienda y catastro conforme a su autonomía municipal, como lo realizó en el presente caso de estudio la municipalidad.

Asimismo, el Artículo 68 del Código Municipal establece en su inciso k) las competencias propias del municipio de forma literal: “Las que, por mandato de ley, le sea trasladada la titularidad de la competencia en el proceso de descentralización del Organismo Ejecutivo;”. Del inciso anterior se entiende que por el proceso de descentralización del Estado se trasladarán determinadas atribuciones a la municipalidad, como es en el presente caso, en lo relacionado al desarrollo habitacional de los vecinos, por medio del otorgamiento de patrimonio familiar.

c) Limitaciones

Las limitaciones de la municipalidad se encuentran establecidas en la Ley, las cuales no pueden en ningún caso podrá disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 253.

2.2 Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad de Guatemala, en el ejercicio de la función registral que tiene instituida por mandato legal, se negó a inscribir los otorgamientos de patrimonio familiar presentados por la Municipalidad de Guatemala. Por ello, es importante profundizar en lo relacionado a sus antecedentes, definición, atribuciones y limitaciones.

2.2.1 Antecedentes históricos

Se consideran antecedentes históricos de la publicidad registral inmobiliaria, las variadas formas que utilizaban las antiguas civilizaciones para hacer públicos los actos relacionados con los bienes inmuebles, específicamente los de transmisión de la propiedad. A continuación, se describen algunas de estas formas utilizadas para realizar el registro de la transmisión de la propiedad en estas civilizaciones:

a) Egipto

En el antiguo Egipto durante la época ptolemaica se utilizó un sistema de registro que consistía en realizar las transmisiones de la propiedad ante un funcionario denominado escribano, quien realizaba la transmisión de la propiedad y la registraba. Este sistema

tenía la finalidad de carácter fiscal, ya que para constatar la propiedad se probaba a través del pago del impuesto y de la verificación de los vecinos de la propiedad.

Estos registros eran establecidos por circunscripción territorial, se encontraban ordenados de forma alfabética y datan del año 305 a. C.

b) Grecia

En la Grecia clásica la publicidad registral fue rudimentaria ya que la transmisión era de carácter público y se solicitaba a los vecinos del fundo testificar sobre la propiedad a transmitir. Había casos en los que intervenía una especie de notario denominado “Mnemon” para poder realizar el traslado de la propiedad. También se utilizaba el pregón o la colocación de carteles en lugar público por determinado plazo de tiempo. Posteriormente, se consignaba el acto por escrito ante una autoridad competente, la que autorizaba el acto de transmisión de propiedad.

Los registros se encontraban divididos por circunscripción territorial de cada ciudad y su finalidad era específicamente de carácter fiscal.

c) Roma

En el Derecho Romano antiguo los actos de transmisión de los derechos reales fueron objeto de publicidad. Existían dos figuras relacionadas la *mancipatio* y la *in iure cessio*.

La *mancipatio* consistía en un acto llevado a cabo ante testigos, los cuales manifestaban la relación entre el adquirente y el bien a adquirir y los cuales eran considerados como un registro viviente y al concluir el acto el bien era atribuido al adquirente. La *iure in cessio* servía para todo tipo de transmisión de bienes. Ésta se realizaba ante el pretor o gobernador y era un proceso de reivindicación en el que este confirmaba el derecho del solicitante.

d) Los derechos germánicos

Con la invasión de los germánicos a Roma, estos comenzaron a implementar su sistema de transmisión de los bienes y su sistema registral, que consistía en que la transmisión, el cual era un acto de carácter solemne a través de una ceremonia externa, con el fin de facilitar la difusión y probar el acto con lo que se lograba la publicidad del acto. El acto de transmisión se realizaba por medio del intercambio de consentimientos entre las partes y concluía con la entrega del bien y requería de la presencia de testigos para conservar en la memoria el acto.

Posteriormente, se implementaba la realización del acto de transmisión del bien ante los tribunales o por medio de entrega del título de adquisición anterior lo que se conocía por tradición por carta.

e) Edad Media

En esta época se inició un proceso para consolidar el registro de las transmisiones de los bienes a través de libros de carácter público resguardados por las autoridades. Originalmente registraban en estos libros todos los negocios de forma cronológica, pero sin dividirlos en asuntos de carácter público o privado o por tipos de bienes. Posteriormente identificaron que, para tener un mejor control, era necesario clasificar y utilizaron un libro por cada clase de negocio y para cada ciudad.

Se realizaba cada anotación relacionada a un inmueble en el mismo lugar del libro, lo cual daba una cronología de transmisión del bien inmueble, y con esto nace el sistema del folio real.

f) España

En España en el año 1539, inició lo denominado publicidad de gravámenes, lo cual consistía en un libro para proteger a los compradores de bienes inmuebles, el cual el registrador era el único que tenía acceso y en caso de consulta el indicaba si existían

gravámenes o no. En el año 1798 fueron creadas las Contadurías de Hipotecas, institución encargada de llevar los libros de cada municipio, los cuales contenían los datos de los otorgantes, el acto o contrato y la descripción detallada de los bienes hipotecados. Esta institución es el antecedente del Registro de la Propiedad de España.

En 1861 se emitió la primera ley y el reglamento hipotecario, en esta normativa se organiza al Registro de la Propiedad como una institución independiente de la administración pública y de los tribunales.

2.2.2 Antecedentes legales

La historia relacionada a la publicidad registral en Guatemala inicia en el año 1768 en el que fue fundado el Registro de Hipotecas por el Rey de España Don Carlos II, este registro es el antecedente del actual Registro General de la Propiedad, y tiene únicamente finalidad de carácter fiscal. Posteriormente en 1877 en el gobierno de General Justo Rufino Barrios se promulga el primer Código Civil de Guatemala, en el que se regulaba lo relativo al Registro de la Propiedad. En ese año se decide establecer tres registros en el país, uno en la ciudad capital, otro en Quetzaltenango y un tercero en Jutiapa. A partir de este año se inicia el registro de dominio sobre bienes inmuebles y ya no solo gravámenes como anteriormente.

El Código Civil de 1933 en el Título VII, capítulo I regula lo relacionado con el Registro de la Propiedad de forma específica lo relacionado la inscripción, anotación, cancelación y la publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales. En 1963, con la vigencia Código Civil Decreto Ley 106, se principia a realizar registros de muebles identificables, como por ejemplo inicia el registro de dominio de vehículos. En la actualidad existen dos registros de la propiedad, el Registro de la Propiedad de la Zona Central y el Segundo Registro de la Propiedad, que se encuentra ubicado en Quetzaltenango.

a) Definición

Se define el Registro de la Propiedad como: “Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario”⁶.

La definición establecida en el Código Civil vigente Decreto Ley 106 es la siguiente en su Artículo 1124 como: “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 muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de

⁶ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 855.

Garantías Mobiliarias”. La Constitución Política de la República de Guatemala regula al Registro General de la Propiedad en su Artículo 230 como: “Registro General de la Propiedad. 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”.

De las anteriores definiciones, se puede concluir que el Registro General de la Propiedad es la institución encargada de las inscripciones de dominio de bienes inmuebles y muebles identificables.

b) Atribuciones

Las atribuciones del Registro General de la Propiedad se encuentran reguladas en la ley, específicamente en el Código Civil Decreto Ley 106, en el Artículo a continuación se describen:

El Artículo 1124 establece las atribuciones de forma general del Registro de la siguiente forma “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 muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”.

Según el Artículo 1125 del Código Civil se establecen cuáles son estas atribuciones:

“En el Registro se inscribirán:

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

Del Artículo anterior se concluye que el Registro General de la Propiedad tiene atribuida la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Para el presente caso de estudio, el Artículo 1125 del Código Civil inciso 2°, se establece como atribución específica la inscripción de patrimonios familiares por parte del Registro General de la Propiedad.

c) Limitaciones

Se encuentran contenidas en la ley, específicamente el Artículo 1 del Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005, establece: “El presente reglamento tiene por objeto regular la forma en que los Registros de la Propiedad desarrollarán las actividades y prestarán los servicios que, conforme a la ley, les corresponde; se organizan, funcionan y rigen por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil, las disposiciones especiales de otras leyes, el presente reglamento y otros acuerdos”. Siendo únicamente limitada su función por estas normativas.

CAPÍTULO III

Incompatibilidad de fundamentos legales entre la Municipalidad de Guatemala y el Registro General de la Propiedad con relación a la inscripción de patrimonio familiar en al año 2015

En el año 2015 se dio un conflicto entre el Registro General de la Propiedad y la Municipalidad de Guatemala, concerniente a la inscripción de patrimonios familiares constituidos por la municipalidad a favor de vecinos de los asentamientos de zona 7 y 18 de Guatemala, en el cual el Registro denegó realizar las inscripciones de los testimonios de las escrituras públicas que contenían los otorgamientos de patrimonio familiar, indicando que la municipalidad de Guatemala carece de legitimación para otorgar patrimonio familiar, por lo que describiré las incompatibilidades legales que se dieron y se realizará un análisis de la legislación vigente, para comprender si existe fundamento por parte del Registro para no realizar las inscripciones correspondientes.

3. Descripción de las incompatibilidades legales

La Municipalidad de Guatemala considera tener la legitimación para otorgar patrimonio familiar a terceros conforme lo establecido en la Ley de Vivienda relacionado a las adjudicaciones de bienes nacionales. El Registro General del Propiedad por otro lado, se fundamenta en el Código Civil, y la Ley de Vivienda manifestando que las

municipalidades no pueden constituir patrimonio familiar a favor de terceros. Por ello es necesario profundizar en las normativas relacionadas, tal como se hace a continuación.

3.1. Registro General de la Propiedad

Código Civil Decreto Ley 106

“ARTÍCULO 352. El patrimonio familiar es la institución jurídico-social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia.

ARTÍCULO 353. Las casas de habitación, los predios o parcelas cultivables, los establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar, pueden constituir el patrimonio de familia, siempre que su valor no exceda de la cantidad máxima fijada en este capítulo.

ARTÍCULO 354. Sólo puede fundarse un patrimonio para cada familia, por el padre o la madre sobre sus bienes propios, o por marido y mujer sobre bienes comunes de la sociedad conyugal. También puede constituirse por un tercero, a título de donación o legado.

ARTÍCULO 355. No puede establecerse patrimonio familiar que exceda de cien mil quetzales en el momento de su constitución. Cuando el valor de los bienes afectos haya sido inferior a dicha suma podrá ampliarse hasta llegar a ese valor, sujetándose la ampliación al mismo procedimiento que para su constitución.

ARTÍCULO 356. Los bienes constituidos en patrimonio familiar son indivisibles, inalienables, inembargables y no podrán estar gravados ni gravarse, salvo el caso de servidumbre.

ARTÍCULO 357. El establecimiento del patrimonio familiar no puede hacerse en fraude de acreedores. Los bienes deben estar libres de anotación y gravamen y la gestión del instituyente solicitando la aprobación judicial, será publicada para que llegue a conocimiento de los que puedan tener interés en oponerse.

ARTÍCULO 358. Los miembros de la familia beneficiaria están obligados a habitar la casa o a explotar personalmente el predio agrícola, o la industria o negocio establecido, salvo las excepciones que el juez permita temporalmente por motivos justificados.

ARTÍCULO 359. Si el inmueble constituido en patrimonio familiar fuere inscrito únicamente a nombre del cabeza de familia, se entenderá que ha sido constituido para el sostenimiento del cónyuge, de los hijos menores o incapaces y de las personas que tengan derecho a ser alimentadas por aquél.

ARTÍCULO 360. Cuando haya peligro de que la persona que tiene obligación de dar alimentos pierda sus bienes por mala administración o porque los esté dilapidando, los acreedores alimentistas tienen derecho a exigir judicialmente que se constituya patrimonio familiar sobre determinado bien del obligado.

ARTÍCULO 361. Para la constitución del patrimonio familiar se requiere la aprobación judicial y su inscripción en el Registro de la Propiedad, previos los trámites que fije el Código Procesal Civil y Mercantil.”

Sin embargo, cuando el Estado proceda al parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar; y bastará esta calificación legal, para su constitución y registro. En lo demás, este patrimonio familiar se regulará de conformidad con lo dispuesto en este capítulo en todo lo que le sea aplicable.

El Registro General de la Propiedad fundamentó la no inscripción de los patrimonios familiares, de los seis casos rechazados (Ver imágenes 2, 4, 6, 8, 10 y 12 del anexo) presentados por la municipalidad de Guatemala, en lo establecido en los Artículos precedentes los cuales establecen las directrices de constitución del patrimonio familiar, omitiendo el segundo párrafo del Artículo 361 del Código Civil resaltado en el párrafo anterior el cual indica literalmente “Sin embargo, cuando el Estado proceda al

parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar; y bastará esta calificación legal, para su constitución y registro.

En lo demás, este patrimonio familiar se regulará de conformidad con lo dispuesto en este capítulo en todo lo que le sea aplicable”, lo cual es aplicable al presente caso de estudio ya que la municipalidad de Guatemala representa al Estado, por consecuencia esta al presentar la solicitud de inscripción de patrimonio familiar adjudicado a las familias, se encontraba conforme a la ley y con legitimación para realizar el otorgamiento de éste. El mismo registro cita este Artículo en el rechazo de inscripción extendido a la municipalidad de Guatemala (imágenes 2, 4, 6, 8, 10 y 12 del anexo).

El Registro General de la Propiedad también se fundamentó en lo establecido en el Artículo 1128 el cual indica literalmente “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”.

El Registro General de la Propiedad conforme a lo regulado en el Artículo anterior, denegó la inscripción de los testimonios presentados por la Municipalidad de Guatemala que contenían los otorgamientos de patrimonio familiar, indicando que la Municipalidad, no cumplía con los requisitos legales necesarios para otorgar patrimonio familiar, pero

no hay ningún sustento legal ya que la municipalidad había cumplido con los requisitos solicitados por la ley para la constitución de patrimonio familiar.

Se considera importante mencionar dos Artículos del Código Civil que se vincula a la función del Registro General de la Propiedad, que no fueron utilizados por el registro para fundar el rechazo pero que complementan por qué si debió de realizarse las inscripciones, a continuación, presento los Artículos y su análisis:

El Artículo 1124 establece literalmente “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 muebles identificables...”.

El Registro General de la Propiedad conforme a lo regulado en el Artículo anterior, se opone a realizar la inscripción de los patrimonios familiares otorgados por la Municipalidad de Guatemala, argumentando que la Municipalidad carece de legitimación para otorgarlo, y por ello el Registro tiene la potestad de rechazar la inscripción. Establece el Artículo 1125 literalmente “En el Registro se inscribirán: ... 2°. 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, ...” El Registro General de la Propiedad, conforme a lo establecido en el Artículo anterior, debió

de llevar a cabo la inscripción solicitada, ya que los testimonios presentados por la Municipalidad de Guatemala cumplían con los requisitos solicitados por la ley.

Ley de Vivienda Decreto 9-2012

El Artículo 7 Establece de forma literal: “Definiciones. Para los fines y efectos de aplicación de esta Ley, se tendrán en consideración las siguientes definiciones:

- a) Asentamiento humano precario: es el conjunto de familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema que habitan en áreas con deficiencias en vivienda, servicios, equipamiento y que se encuentran asentados en terrenos no aptos.

- b) Autoconstrucción de vivienda: es el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma total o parcial, individual, familiar o colectiva.

- c) Autoproducción de vivienda de interés social: es el proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda, bajo el control directo de las personas usuarias de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceras personas.

- d) Concertación: son los acuerdos alcanzados con el consentimiento generalizado de las personas o grupos en torno a temáticas relacionadas con la vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

- e) Desarrollo: es el proceso de interacción de las personas sobre su hábitat, a través de la aplicación de recursos humanos, materiales y financieros, que tiene como característica la satisfacción de las necesidades humanas y el mejoramiento de la calidad de vida, haciendo un uso sostenible de los recursos naturales para que las futuras generaciones puedan hacer uso de ellos.
- f) Desarrollo humano: es el proceso por el que una sociedad mejora las condiciones de vida de la población, a través de un incremento de los bienes con los que puede cubrir sus necesidades básicas y complementarias y de la creación de un entorno en el que se respeten los derechos humanos de todos ellos.
- g) Desarrollo integral: es la realización de programas y proyectos que deben ser técnica y económicamente eficientes y factibles, articulados en un marco de desarrollo urbano, dotados con servicios básicos, equipamiento comunitario y localización adecuada de fuentes de empleo.
- h) Desarrollo regional: es el proceso de crecimiento social y económico de determinadas unidades geográficas para garantizar la funcionalidad rural-urbana y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del medio ambiente y la conservación y reproducción de los recursos naturales.
- i) Desarrollo urbano: es la adecuación y orientación ordenada y planificada del proceso de urbanización y ocupación del espacio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales, que implica la transformación espacial y demográfica; mejorando la calidad de vida de la población, la conservación del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en condiciones de funcionalidad.

- j) Ente rector: es la dependencia pública encargada del sector vivienda, responsable de velar por el cumplimiento de la presente Ley.
- k) Equipamiento social: es la infraestructura y edificación conformada para prestar los servicios que generan los satisfactores urbanos en educación, salud, recreación, deportes, seguridad, cultura y guarderías.
- l) Gestión participativa: Es la intervención conjunta de la sociedad y el gobierno, compartiendo decisiones, responsabilidades, costos y beneficios en la ejecución de proyectos de vivienda.
- m) Ordenamiento territorial en materia de vivienda: es el proceso de regulación del uso y ocupación del suelo, mediante el cual se estudia y se promueve que el territorio sea utilizado en forma eficiente, para un desarrollo habitacional digno y equilibrado, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, político administrativas e institucionales.
- n) Pobreza: es la situación en que una persona o familia no puede satisfacer el conjunto de necesidades básicas para el sostenimiento de una vida digna y una participación plena en la vida social.
- o) Pobreza extrema: es la situación de penuria de una persona o familia, que se encuentra desposeída de la mínima cantidad de los satisfactores indispensables para su sobrevivencia.
- p) Producción social de vivienda: es el proceso de producción de vivienda que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores, y que se orienta

prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos.

- q) Productor social de vivienda: es la persona individual o jurídica que produce vivienda en forma individual o colectiva.
- r) Sector vivienda: es el conjunto de organismos e instituciones públicas centralizadas, descentralizadas, autónomas, municipalidades, instituciones privadas, organizaciones no gubernamentales, cooperativas de vivienda, organizaciones comunitarias y de pobladores, cuya competencia u objeto es la gestión de procesos que permitan el acceso a la vivienda digna y saludable, o realicen actividades dentro de la temática del ordenamiento territorial en materia de vivienda.
- s) Servicios básicos: es la infraestructura necesaria para complementar la habitabilidad de una vivienda adecuada, digna y saludable.
- t) Subsidio comunitario: es el aporte otorgado por el Estado a una comunidad organizada en situación de pobreza o pobreza extrema, destinado a la instalación de un proceso productivo comunitario de materiales para vivienda y servicios.
- u) Subsidio directo: es el aporte otorgado por el Estado a personas o familias en situación de pobreza o pobreza extrema, destinado a proporcionar capacidad económica familiar para poder adquirir terreno con servicios, construcción o adquisición de vivienda digna, o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional.
- v) Uso del suelo: es la actividad que se desarrolla en cualquier área del suelo rural o urbano con fines habitacionales, de equipamiento y servicios.

w) Vivienda digna, adecuada y saludable: Es aquella que funciona como espacio de refugio seguro y agente de salud para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo satisfactoriamente sus necesidades básicas y que deberán contar como mínimo con:

- Los espacios habitables funcionales, higiénicos y confortables suficientes en proporción al número de las personas que los habitan, con posibilidades de futuras ampliaciones;
- El valor estético de un diseño formal de calidad adecuado para desarrollar la salud y actitud física y mental de sus habitantes, a la vez de proteger el ecosistema;
- La seguridad estructural en su edificación, la adecuación al clima con criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y prevención para enfrentar factores de riesgo a desastres;
- Los servicios de agua potable, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y desechos sólidos que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedades, garantizando a la vez que la evacuación de los desechos se realice sosteniblemente para no contaminar el ecosistema;
- La ubicación, orientación, adecuación, adaptación o integración con armonía visual paisajística a las características del entorno contextual ambiental, que incluye lo cultural, lo patrimonial, lo natural y lo urbano;
- La seguridad en la tenencia de la propiedad;

- La accesibilidad para tener en un radio de acción adecuado, el equipamiento básico de espacios públicos con diseños de calidad en: vialidad, salud, educación, recreación, deporte, comercio, transporte y servicios;
- La facilidad para un adecuado uso, manejo y mantenimiento de la misma y su entorno;
- La garantía de que la tecnología utilizada, los materiales de construcción y sistemas constructivos se producen con respeto y protección de la salud humana y el ambiente”.

El Registro General de la Propiedad utilizó el Artículo anterior como fundamento para realizar el rechazo de inscripción de los patrimonios familiares presentados por la municipalidad de Guatemala, es importante analizar los incisos resaltados anteriores consignados en el Artículo anterior.

El inciso i) establece de forma literal: “Desarrollo urbano: es la adecuación y orientación ordenada y planificada del proceso de urbanización y ocupación del espacio urbano en sus aspectos físicos, económicos y sociales, que implica la transformación espacial y demográfica; mejorando la calidad de vida de la población, la conservación del medio ambiente y el mantenimiento de las ciudades en condiciones de funcionalidad”. El inciso anterior establece que debe darse un proceso de desarrollo urbano, a través de un proceso de urbanización ordenado y planificado, con el fin de mejorar la calidad de vida

de la población, fin que perseguía la municipalidad de Guatemala a través del otorgamiento de patrimonio familiar a los vecinos de los asentamientos.

El inciso l) establece de forma literal: “Gestión participativa: Es la intervención conjunta de la sociedad y el gobierno, compartiendo decisiones, responsabilidades, costos y beneficios en la ejecución de proyectos de vivienda”. El inciso anterior indica que debe existir gestión participativa, proceso que la municipalidad de Guatemala realizó con los vecinos de los asentamientos para el otorgamiento de los patrimonios familiares.

El inciso m) establece de forma literal: “Ordenamiento territorial en materia de vivienda: es el proceso de regulación del uso y ocupación del suelo, mediante el cual se estudia y se promueve que el territorio sea utilizado en forma eficiente, para un desarrollo habitacional digno y equilibrado, en función de sus características biofísicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, político administrativas e institucionales”. El inciso anterior desarrolla la definición de ordenamiento territorial en materia de vivienda, el cual busca lograr regularizar el uso y la ocupación del suelo, situación que la municipalidad de Guatemala a través de estos otorgamientos de patrimonio familiar realiza.

El inciso r) establece de forma literal: “Sector vivienda: es el conjunto de organismos e instituciones públicas centralizadas, descentralizadas, autónomas, municipalidades, instituciones privadas, organizaciones no gubernamentales, cooperativas de vivienda,

organizaciones comunitarias y de pobladores, cuya competencia u objeto es la gestión de procesos que permitan el acceso a la vivienda digna y saludable, o realicen actividades dentro de la temática del ordenamiento territorial en materia de vivienda”. El inciso anterior define de forma precisa el sector vivienda, el cual se encuentra constituido por distintos actores y dentro de los organismos que menciona se encuentran las municipalidades, como en el presente caso la municipalidad de Guatemala.

El inciso u) establece de forma literal: “Subsidio directo: es el aporte otorgado por el Estado a personas o familias en situación de pobreza o pobreza extrema, destinado a proporcionar capacidad económica familiar para poder adquirir terreno con servicios, construcción o adquisición de vivienda digna, o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional”. El inciso anterior define lo que es un subsidio directo indicando que aquel que es otorgado por el Estado para personas en pobreza o pobreza extrema, en el presente caso de estudio el Estado es representado por la municipalidad de Guatemala y las personas en extrema pobreza o pobreza, por los vecinos a los que se le otorgo el patrimonio familiar para la obtención de una vivienda digna.

Es interesante resaltar que el registro utilizo como fundamento para rechazar las inscripciones presentadas por la municipalidad de Guatemala, los incisos del Artículo anterior, ya que estos dotan de legitimación a la municipalidad para otorgar patrimonio familiar.

El Registro General de la Propiedad también fundamento el rechazo de la inscripción de los patrimonios familiares en el Artículo 21 el cual establece de forma literal: “Participación de las municipalidades. La participación de las municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como objetivo:

- a) Velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y responsabilidad de las municipalidades, por medio de sus concejos, la creación y control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones de la presente Ley.
- b) Coordinar con las municipalidades la elaboración de programas de desarrollo habitacional dignos, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, estableciendo alianzas estratégicas con aportaciones de tierras, asesorías, financiamientos, subsidios, materiales y tecnología, entre otros.
- c) Armonizar sus planes y programas de vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, con las normas generales contenidas en esta Ley y con las políticas, planes y programas que establezca el ente rector en armonía con la autonomía municipal y de las disposiciones del Código Municipal.
- d) Promover la complementariedad en las acciones estratégicas de desarrollo habitacional con los planes de desarrollo municipal y su ordenamiento territorial.”

Es interesante analizar los incisos resaltados del Artículo anterior ya que en ellos la Ley de Vivienda le confiere a la municipalidad las atribuciones para cumplir con su función dentro del sector vivienda, otorgándole la potestad y la responsabilidad a través del Concejo Municipal de la creación de normas específicas relacionadas a la Ley de Vivienda, a desarrollar alianzas estratégicas para el desarrollo de planes de vivienda digna y con las políticas de carácter general relacionadas a la vivienda, así como promover acciones estratégicas en el desarrollo habitacional en sus planes de desarrollo municipal, así como en este caso de estudio, lo realizó la municipalidad de Guatemala al realizar los otorgamientos de los patrimonios familiares a las personas de los asentamientos.

Es inadecuado que el Registro General de la Propiedad, haya utilizado este fundamento ya que es contradictorio al momento de rechazar las inscripciones ya que este Artículo legitima a la municipalidad de forma expresa a desarrollar estrategias para solucionar la problemática de vivienda en su circunscripción territorial.

El Registro General de la Propiedad también se fundamentó en el Artículo 74 que establece lo siguiente: “Adjudicación de inmuebles. Los inmuebles cuyo dominio este inscrito a favor del Estado o de sus entidades autónomas, descentralizadas o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados o readjudicados, siempre que los mismos sean destinados exclusivamente para vivienda...”

...Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación, venta o readjudicación por parte del concejo municipal correspondiente, facultando al alcalde municipal para comparecer a otorgar la escritura traslativa de dominio. De igual manera, cuando los inmuebles o fracciones sean propiedad de entidades autónomas y descentralizadas, será la autoridad superior correspondiente la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, venta o readjudicación. En el caso de las entidades autónomas o descentralizadas será la autoridad superior correspondiente la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación y readjudicación”.

El Artículo anterior en el primer párrafo otorga la facultad a las municipalidades, para adjudicar los bienes de su propiedad que se encuentren ocupados por familias en situación de pobreza como es el presente caso de estudio a través de los otorgamientos de patrimonio familiar realizados por la municipalidad de Guatemala, objeto de rechazo por el Registro General de la Propiedad. En el segundo párrafo faculta a las municipalidades para que, a través del Concejo Municipal para tramitar, resolver la adjudicación, venta o readjudicación y que este posteriormente, faculte al Alcalde Municipal para comparecer y otorgar la escritura traslativa de dominio, como se dio en el presente caso de estudio ya que la escritura cumplió con el requisito de ser otorgada por el alcalde.

3.2 Municipalidad de Guatemala

Constitución Política de la República de Guatemala

Establece el Artículo 121 en los incisos siguientes “Bienes del Estado. Son bienes del Estado:

- a) Los de dominio público;
- c) Los que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas;”

De lo anterior se establece que los bienes otorgados por la Municipalidad de Guatemala en patrimonio familiar son propiedad de esta por designación de la ley, con lo que esta obtiene la legitimidad requerida por el Registro para el otorgamiento de estos.

El Artículo 260 indica de forma literal “Privilegios y garantías de los bienes municipales. Los bienes, rentas, arbitrios y tasas son propiedad exclusiva del municipio y gozarán de las mismas garantías y privilegios de la propiedad del Estado.”.

La Municipalidad actuó en el ejercicio de sus derechos relacionados a la disposición de sus bienes de forma legítima al otorgar los patrimonios familiares, ya que estos bienes son de propiedad exclusiva de la misma.

Código Municipal Decreto 12-2002

El Artículo 3 del Código Municipal establece la autonomía de forma literal “En ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos. Para el cumplimiento de los fines que le son inherentes coordinará sus políticas con las políticas generales del Estado y en su caso, con la política especial del ramo al que corresponda.

Ninguna ley o disposición legal podrá contrariar, disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República.” En el caso del otorgamiento del patrimonio familiar por parte de la Municipalidad de Guatemala, esta actuó en el ejercicio de su autonomía municipal establecida en el Código Municipal, al disponer de sus recursos patrimoniales de forma libre y a favor de las familias en nivel alto de pobreza de los asentamientos de la zona 7 y 18. Asimismo, coordinó sus acciones de otorgamiento de patrimonio familiar con la política pública relacionada a la

vivienda y a la Ley de Vivienda Decreto 9-12 del Congreso de la República de Guatemala, con el objeto de lograr que estas familias tengan acceso a una vivienda digna y legalizada.

El Código Municipal en su Artículo 107 de forma literal “La municipalidad tiene la administración de sus bienes y valores sin más limitaciones que las establecidas por las leyes.” En el caso de los otorgamientos de patrimonio familiar por parte de la Municipalidad de Guatemala, está actuó conforme a la ley al utilizar sus bienes conforme al procedimiento de la Ley de Vivienda para adjudicar el patrimonio familiar, por lo que no existe fundamento para que el Registro General de la Propiedad no realizará las inscripciones.

Código Civil Decreto-ley 106

El Artículo 457 del Código Civil regula literalmente “Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial”.

El Artículo anterior regula la propiedad que ostenta la Municipalidad de Guatemala, sobre sus bienes.

El Artículo 462 del Código Civil establece de forma literal “Los bienes que constituyen el patrimonio del Estado, de los municipios y de las entidades estatales descentralizadas, están sujetos a las leyes especiales y subsidiariamente a lo dispuesto en este Código.”

Este Artículo regula los bienes que constituyen el patrimonio de la Municipalidad de Guatemala, están sujetos a leyes especiales, en este caso en particular a la ley de Vivienda, para poder proceder con el otorgamiento lo que, la Municipalidad cumplió con los procedimientos relacionados a los patrimonios familiares, por lo que no existe justificación para la no inscripción de estos por parte del Registro.

El Artículo 463 del Código Civil establece de forma literal “El traspaso de los bienes del dominio público de uso común al patrimonio del Estado o de los municipios, deberá hacerse llenándose los trámites que señalan las leyes y reglamentos respectivos”. Del Artículo anterior se infiere que la municipalidad al realizar el traspaso de los bienes municipales por medio de la figura del patrimonio familiar conforme al procedimiento establecido por la Ley de Vivienda cumplió con lo preceptuado, por lo que el Registro tiene la obligatoriedad de realizar la inscripción.

Ley de Vivienda Decreto 9-2012

El Artículo 21 de la Ley de Vivienda, regula de forma literal la participación de las municipalidades en lo relacionado al desarrollo habitacional:

“La participación de las municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como objetivo:

a) Velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y responsabilidad de las municipalidades, por medio de sus concejos, la creación y control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones de la presente Ley.” De lo anterior considero importante destacar que este Artículo establece de forma precisa la participación de las municipalidades en la gestión de desarrollo habitacional, como en este caso lo ha realizado la municipalidad de Guatemala.

Así mismo esta ley le otorga a la municipalidad de Guatemala la potestad y la responsabilidad, de la creación y control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones reguladas por la Ley de Vivienda por parte de sus concejos, lo cual se materializó con la creación del programa de adjudicación de Patrimonio Familiar a vecinos de asentamientos de las zonas 7 y 18 de la ciudad de Guatemala.

El Artículo 74 de la Ley de Vivienda regula lo relacionado a la adjudicación de inmuebles, de la forma literal siguiente:

“Los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de sus entidades autónomas, descentralizadas o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por

familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados o re adjudicados, siempre que los mismos sean destinados exclusivamente para vivienda...Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación, venta o adjudicación por parte del concejo municipal correspondiente, facultando al alcalde municipal para comparecer a otorgar la escritura traslativa de dominio”.

Del Artículo anterior se interpreta que los bienes que pertenecen a las municipalidades, pero que están ocupados por familias en pobreza, estos podrán ser adjudicados específicamente para vivienda, como en el presente caso de estudio. En este Artículo también explica quién será la persona que designará el concejo municipal, para otorgar la adjudicación del patrimonio familiar, justo como fue realizado por la municipalidad de Guatemala en los testimonios presentados ante el registro para su inscripción.

CAPÍTULO IV

4. Fase práctica

Se examinaron seis expedientes presentados por la Municipalidad de Guatemala los cuales fueron rechazados por el Registro General de la Propiedad. Los casos pueden examinarse detenidamente en el Anexo. A continuación, se presenta la descripción de los documentos analizados:

En el caso 1 que se puede visualizar en la imagen 1 del anexo, se encuentra descrito el proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad, desde que fue recibido por el Registro hasta el momento del rechazo.

En la imagen 2 del anexo se puede ver el razonamiento del rechazo de la inscripción. Allí el Registro General de la Propiedad se fundamentó en los Artículos 1128, 352-362 del Código Civil y los Artículos 7, 21 y 74 de la Ley de Vivienda.

En el caso 2 que se puede visualizar en la imagen 3 del anexo, se encuentra descrito el proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad, desde que fue recibido por el Registro hasta el momento del rechazo.

En la imagen 4 del anexo se puede ver el razonamiento del rechazo de la inscripción. Allí el Registro General de la Propiedad se fundamentó en los Artículos 1128, 352-362 del Código Civil y los Artículos 7, 21 y 74 de la Ley de Vivienda.

En el caso 3 que se puede visualizar en la imagen 5 del anexo, se encuentra descrito el proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad, desde que fue recibido por el Registro hasta el momento del rechazo.

En la imagen 6 del anexo se puede ver el razonamiento del rechazo de la inscripción. Allí el Registro General de la Propiedad se fundamentó en los Artículos 1128, 352-362 del Código Civil y los Artículos 7, 21 y 74 de la Ley de Vivienda.

En el caso 4 que se puede visualizar en la imagen 7 del anexo, se encuentra descrito el proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad, desde que fue recibido por el Registro hasta el momento del rechazo.

En la imagen 8 del anexo se puede ver el razonamiento del rechazo de la inscripción. Allí el Registro General de la Propiedad se fundamentó en los Artículos 1128, 352-362 del Código Civil y los Artículos 7, 21 y 74 de la Ley de Vivienda.

En el caso 5 que se puede visualizar en la imagen 9 del anexo, se encuentra descrito el proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad, desde que fue recibido por el Registro hasta el momento del rechazo.

En la imagen 10 del anexo se puede ver el razonamiento del rechazo de la inscripción. Allí el Registro General de la Propiedad se fundamentó en los Artículos 1128, 352-362 del Código Civil y los Artículos 7, 21 y 74 de la Ley de Vivienda.

En el caso 6 que se puede visualizar en la imagen 11 del anexo, se encuentra descrito el proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad, desde que fue recibido por el Registro hasta el momento del rechazo.

En la imagen 12 del anexo se puede ver el razonamiento del rechazo de la inscripción. Allí el Registro General de la Propiedad se fundamentó en los Artículos 1128, 352-362 del Código Civil y los Artículos 7, 21 y 74 de la Ley de Vivienda.

Es importante notar que los seis casos fueron rechazados de forma uniforme y con los mismos fundamentos legales por parte del Registro.

Así mismo, en el anexo, en la imagen 13 se observa la consulta de honorarios al Registro General de la Propiedad de los seis casos objeto de rechazo de inscripción de patrimonio familiar presentado por la Municipalidad de Guatemala.

En las imágenes 14, 15 y 16 del anexo se visualiza la minuta que contiene la constitución de patrimonio familiar utilizada por la Municipalidad de Guatemala, la cual se encuentra acorde al procedimiento de adjudicaciones establecido en la Ley de Vivienda.

En la imagen 17 del anexo, se encuentra el formulario de solicitud de constitución de patrimonio familiar utilizado por la Municipalidad de Guatemala para iniciar el proceso de adjudicación de bien inmueble a las familias beneficiadas de los asentamientos de las zonas 7 y 18 de esta ciudad.

También se realizaron entrevistas a representantes de la Dirección de Desarrollo Social de la Municipalidad de Guatemala y del Registro General de la Propiedad. Los resultados pueden visualizarse en el Anexo. A continuación, se resaltan aspectos importantes de la información proporcionada por los representantes entrevistados:

Se realizó una entrevista a un representante de la Dirección de Desarrollo Social de la Municipalidad de Guatemala, que es la instancia por la cual la Municipalidad de Guatemala realizó los trámites correspondientes al caso de estudio, las preguntas y respuestas pueden verse en detalle en el Anexo.

El representante de la Dirección de Desarrollo Social manifestó que las constituciones de patrimonio familiar presentadas cumplían los requisitos solicitados por la Ley, consideró que los fundamentos de rechazo por parte del Registro eran confusos ya que

los mismos facultaban a la Municipalidad al otorgamiento de patrimonio familiar. Manifestó que el Registro incumplió en su obligación de realizar las inscripciones.

Se realizó una entrevista a un representante del Registro General de la Propiedad, las preguntas y respuestas pueden verse en detalle en el Anexo.

El representante del Registro General de la Propiedad manifestó que no existía legitimación por parte de la Municipalidad de Guatemala para constituir patrimonio familiar, por lo que se rechazaron las inscripciones. Expuso que, para realizar los rechazos, examinaron los fundamentos jurídicos para no realizar el registro. Concluyó que no era posible realizar la inscripción. Consideró que cumplían con lo establecido en la Ley para realizar el rechazo.

4.1 Análisis legal del problema, conforme la legislación vigente

El Registro General de la Propiedad fundamentó la no inscripción de los patrimonios familiares, de los seis casos rechazados (Ver imágenes 2, 4, 6, 8, 10 y 12 del Anexo) presentados por la municipalidad de Guatemala, que establecen las directrices de constitución del patrimonio familiar, omitiendo el segundo párrafo del Artículo 361 del Código Civil resaltado en el párrafo anterior el cual indica literalmente “Sin embargo, cuando el Estado proceda al parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá

darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar; y bastará esta calificación legal, para su constitución y registro.

El Artículo 462 del Código Civil establece de forma literal “Los bienes que constituyen el patrimonio del Estado, de los municipios y de las entidades estatales descentralizadas, están sujetos a las leyes especiales y subsidiariamente a lo dispuesto en este Código.” Este Artículo regula los bienes que constituyen el patrimonio de la Municipalidad de Guatemala, están sujetos a leyes especiales, en este caso en particular a la ley de Vivienda, para poder proceder con el otorgamiento lo que, la Municipalidad cumplió con los procedimientos relacionados a los patrimonios familiares, por lo que no existe justificación para la no inscripción de estos por parte del Registro.

El Registro General de la Propiedad también fundamento el rechazo de la inscripción de los patrimonios familiares en el Artículo 21 de la Ley de Vivienda Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala el cual establece de forma literal: “Participación de las municipalidades. La participación de las municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como objetivo. Así mismo esta ley le otorga a la municipalidad de Guatemala la potestad y la responsabilidad, de la creación y control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones reguladas por la Ley de Vivienda por parte de sus consejos, lo cual se materializó con la creación del programa de adjudicación de Patrimonio Familiar a vecinos de asentamientos de las zonas 7 y 18 de la ciudad de Guatemala.

Cabe mencionar dos Artículos del Código Civil que vincula la función del Registro General de la Propiedad, que complementan por qué si debió de realizarse las inscripciones, a continuación:

El Artículo 1124 establece literalmente “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 muebles identificables...”. El Registro General de la Propiedad conforme a lo regulado en el Artículo anterior, se opone a realizar la inscripción de los patrimonios familiares otorgados por la Municipalidad de Guatemala, argumentando que la Municipalidad carece de legitimación para otorgarlo, y por ello el Registro tiene la potestad de rechazar la inscripción.

Asimismo, el Artículo 1125 literalmente “En el Registro se inscribirán: ... 2°. 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, ...” El Registro General de la Propiedad, conforme a lo establecido en el Artículo anterior, debió de llevar a cabo la inscripción solicitada, ya que los testimonios presentados por la Municipalidad de Guatemala cumplían con los requisitos solicitados por la ley. Este Artículo regula los bienes que constituyen el patrimonio de la Municipalidad de Guatemala, están sujetos a leyes especiales, en este caso en particular a la ley de Vivienda, para poder proceder con el otorgamiento lo que, la Municipalidad cumplió con

los procedimientos relacionados a los patrimonios familiares, por lo que no existe justificación para la no inscripción de estos por parte del Registro.

El Artículo 463 del Código Civil establece de forma literal “El traspaso de los bienes del dominio público de uso común al patrimonio del Estado o de los municipios, deberá hacerse llenándose los trámites que señalan las leyes y reglamentos respectivos”. Del Artículo anterior se infiere que la municipalidad al realizar el traspaso de los bienes municipales por medio de la figura del patrimonio familiar conforme al procedimiento establecido por la Ley de Vivienda cumplió con lo preceptuado, por lo que el Registro tiene la obligatoriedad de realizar la inscripción.

El Artículo 74 de la Ley de Vivienda regula lo relacionado a la adjudicación de inmuebles, de la forma literal siguiente:

“Los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de sus entidades autónomas, descentralizadas o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados o re adjudicados, siempre que los mismos sean destinados exclusivamente para vivienda.

...Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación, venta o

adjudicación por parte del concejo municipal correspondiente, facultando al alcalde municipal para comparecer a otorgar la escritura traslativa de dominio”.

Del Artículo anterior se interpreta que los bienes que pertenecen a las municipalidades, pero que están ocupados por familias en pobreza, estos podrán ser adjudicados específicamente para vivienda, como en el presente caso de estudio. En este Artículo también explica quién será la persona que designará el concejo municipal, para otorgar la adjudicación del patrimonio familiar, justo como fue realizado por la municipalidad de Guatemala en los testimonios presentados ante el registro para su inscripción

Por otro lado, ninguna ley o disposición legal podrá contrariar, disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República.” En el caso del otorgamiento del patrimonio familiar por parte de la Municipalidad de Guatemala, esta actuó en el ejercicio de su autonomía municipal establecida en el Código Municipal, al disponer de sus recursos patrimoniales de forma libre y a favor de las familias en nivel alto de pobreza de los asentamientos de la zona 7 y 18. Asimismo, coordinó sus acciones de otorgamiento de patrimonio familiar con la política pública relacionada a la vivienda y a la Ley de Vivienda Decreto 9-12 del Congreso de la República de Guatemala, con el objeto de lograr que estas familias tengan acceso a una vivienda digna y legalizada

En el caso del otorgamiento del patrimonio familiar por parte de la Municipalidad de Guatemala, esta actuó en el ejercicio de su autonomía municipal establecida en el Código Municipal, al disponer de sus recursos patrimoniales de forma libre y a favor de las familias en nivel alto de pobreza de los asentamientos de la zona 7 y 18. Asimismo, coordinó sus acciones de otorgamiento de patrimonio familiar con la política pública relacionada a la vivienda y a la Ley de Vivienda Decreto 9-12 del Congreso de la República de Guatemala, con el objeto de lograr que estas familias tengan acceso a una vivienda digna y legalizada.

Conforme a las normativas analizadas anteriormente, se concluye que el Registro General de la Propiedad, actuó fuera de sus funciones y de forma no legítima al momento de no realizar las inscripciones solicitadas por la Municipalidad de Guatemala, ya que la municipalidad actuó conforme a su autonomía municipal con relación a la disposición de sus bienes, consagrada en el Código Municipal, así como lo regulado en el Código Civil con lo relacionado a las formalidades solicitadas por el Registro en materia de inscripción de bienes.

Así mismo, la Municipalidad de Guatemala utilizó el procedimiento establecido en la Ley de Vivienda, Decreto 9-2012, del Congreso de la República de Guatemala, en donde se establece que las escrituras de adjudicación de bienes municipales, el Concejo Municipal, facultará al alcalde para comparecer a otorgar la escritura, como fue en estos casos concretos.

Los fundamentos utilizados por el Registro General de la propiedad para rechazar las inscripciones son fundamentos que otorgan legitimación a la municipalidad de Guatemala para realizar los otorgamientos de patrimonio familiar. Por ello la Municipalidad de Guatemala si tiene legitimación legal para otorgar patrimonio familiar y que, al presentar los testimonios al Registro General de la Propiedad, este se encontraba obligado a realizar las inscripciones de estos.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La institución del patrimonio familiar, a través de la historia, ha tenido una gran importancia para la protección y el sostenimiento de la familia por medio de la seguridad habitacional. El patrimonio familiar ha atravesado varias etapas de desarrollo legal a través del tiempo, brindando protección familiar a través de bienes constituibles en patrimonio familiar: vivienda, industria pequeña y parcela cultivable. Esta figura es importante en Guatemala porque proporciona protección del hogar y sostenimiento a la familia.

Al analizar las normativas en que se fundamentó cada institución, se concluyó que el Registro General de la Propiedad debió realizar las inscripciones de los patrimonios familiares constituidos por la Municipalidad de Guatemala, ya que la función del Registro es inscribir los bienes, incluyendo el patrimonio familiar según el Código Civil Decreto Ley 106 y la Ley de Vivienda. La Municipalidad de Guatemala actuó conforme a derecho y de forma legítima al otorgar los patrimonios familiares a los vecinos de los asentamientos de las zonas 7 y 18, conforme a la autonomía municipal y a la función que le otorga la Ley de Vivienda relacionada a la adjudicación de bienes municipales.

Se recomienda al Registro General de la Propiedad enmendar el procedimiento de inscripción de las gestiones de patrimonios familiares solicitados por la Municipalidad de Guatemala, para favorecer a las familias de los asentamientos de zona 6 y 18.

ANEXOS

Caso 1

Imagen 1

Documento: 15R100125864

Departamento	Clave	Fecha	Hora
RECIBIDO RGP	LAR115	03/06/2015	15:04:56
Reparto Automatico	SCANGT02	03/06/2015	16:34:06
Erick Hernandez Flores	REING	09/06/2015	14:27:31
SECRETARIA	VERSC6	10/06/2015	12:54:48
Erick Hernandez Flores	VERSC6	10/06/2015	12:57:21
Secretaria	I46	10/06/2015	13:48:49
Espera de Medio Electronico	VERSC15	10/06/2015	13:51:00
Erick Hernandez Flores	VERSC15	17/06/2015	09:08:06
Revision Contable	I46	18/06/2015	07:15:35
Oscar Pinto	VECO02	18/06/2015	07:20:09
Revision Firma	VECO02	18/06/2015	10:48:56
Registrador Auxiliar 54	RGAX54	18/06/2015	10:53:42
PREFIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:08:01
FIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:33:16
GENERANDO RAZON	RGAX54	19/06/2015	12:33:21
En Compaginacion	RGAX54	19/06/2015	12:33:55
Listo Devolver	CAJA01	19/06/2015	13:34:24
DEVUELTO	NAS291	22/06/2015	12:34:23
Suspensión:		15S100299234	

[Ver Honorarios](#)

Proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad

Imagen 2

Presentado 3 de junio de 2015 a las 15:04:56 horas. Número de documento y copia electrónica: 15R100125864. Se suspende la inscripción porque las Municipalidades no pueden constituir Patrimonio Familiar a favor de terceros. Artículo(s) 1128 , 352 al 361 del Código Civil y los Artículos 7, 21 y 74 de la Ley de Vivienda. Honorarios Q25.00. Realizada en Guatemala, 18 de junio de 2015, Operador I46 Erick Hernández Flores.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Myrta Arevalo Toledo".

LICDA. MYRNA AREVALO TOLEDO

REGISTRADORA AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Rechazo de inscripción

Caso 2

Imagen 3

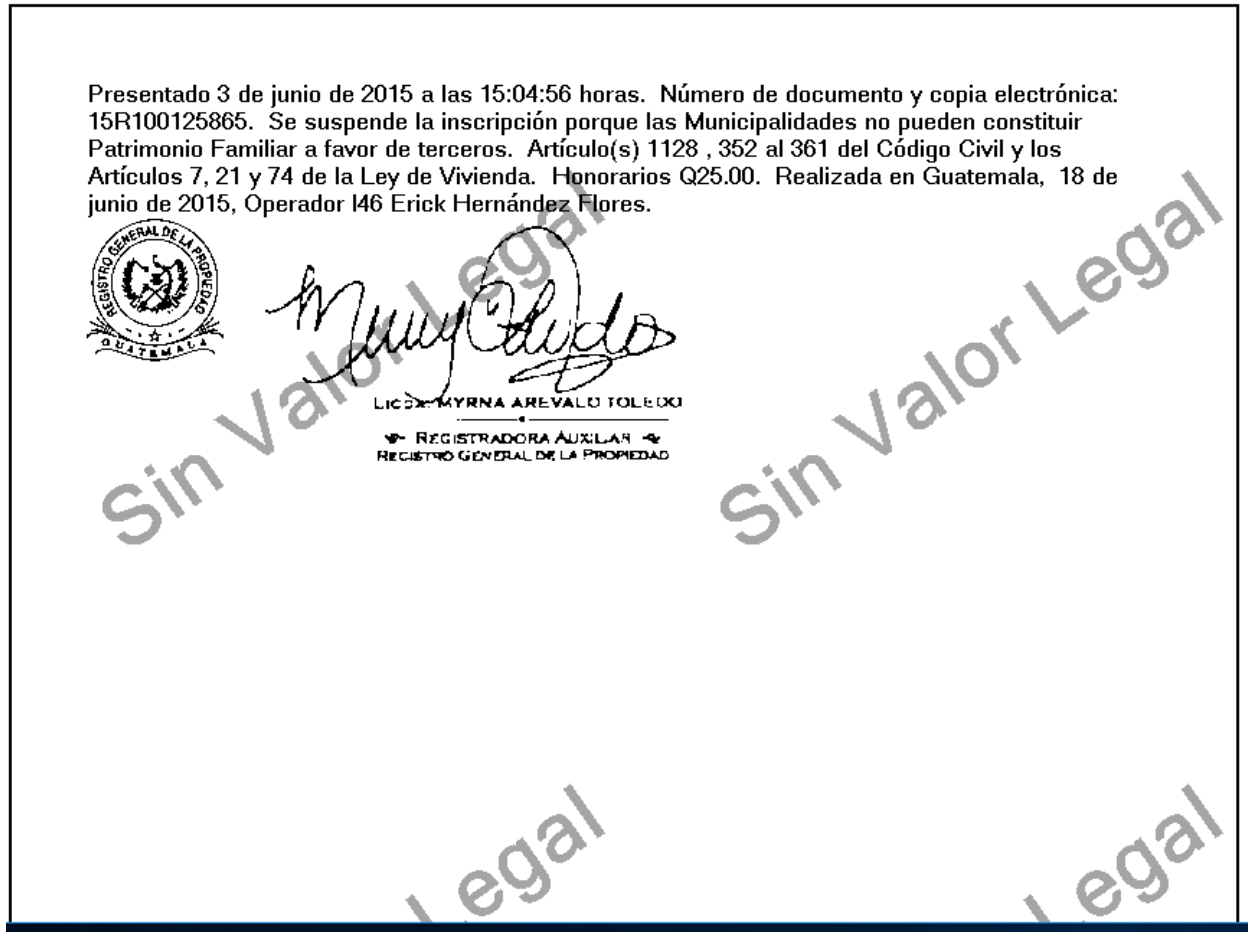
Documento: 15R100125865

Departamento	Clave	Fecha	Hora
RECIBIDO RGP	LAR115	03/06/2015	15:04:56
Reparto Automatico	SCANGT02	03/06/2015	16:34:07
Erick Hernandez Flores	REING	09/06/2015	14:27:31
SECRETARIA	VERSC6	10/06/2015	12:54:48
Erick Hernandez Flores	VERSC6	10/06/2015	12:57:21
Secretaria	I46	10/06/2015	13:48:49
Espera de Medio Electronico	VERSC15	10/06/2015	13:51:00
Erick Hernandez Flores	VERSC15	17/06/2015	09:08:06
Revision Contable	I46	18/06/2015	07:15:35
Oscar Pinto	VECO02	18/06/2015	07:20:09
Revision Firma	VECO02	18/06/2015	10:48:56
Registrador Auxiliar 54	RGAX54	18/06/2015	10:53:42
PREFIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:08:01
FIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:33:16
GENERANDO RAZON	RGAX54	19/06/2015	12:33:21
En Compaginacion	RGAX54	19/06/2015	12:33:55
Listo Devolver	CAJA01	19/06/2015	13:34:24
DEVUELTO	NAS291	22/06/2015	12:34:23
Suspensión:		15S100299235	

[Ver Honorarios](#)

Proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad

Imagen 4



Rechazo de inscripción

Caso 3

Imagen 5

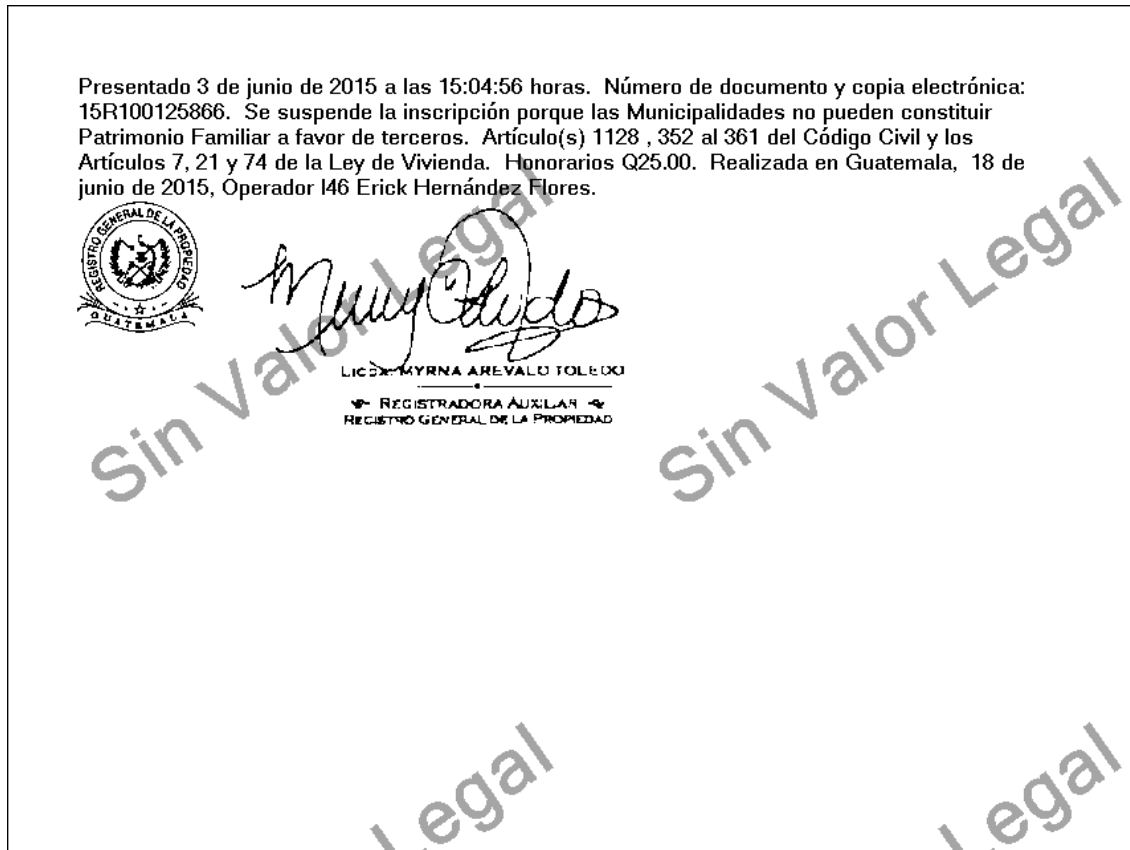
Documento: 15R100125866

Departamento	Clave	Fecha	Hora
RECIBIDO RGP	LAR115	03/06/2015	15:04:56
Reparto Automatico	SCANGT02	03/06/2015	16:34:07
Erick Hernandez Flores	REING	09/06/2015	14:27:31
SECRETARIA	VERSC6	10/06/2015	12:54:48
Erick Hernandez Flores	VERSC6	10/06/2015	12:57:21
Secretaria	I46	10/06/2015	13:48:49
Espera de Medio Electronico	VERSC15	10/06/2015	13:51:00
Erick Hernandez Flores	VERSC15	17/06/2015	09:08:06
Revision Contable	I46	18/06/2015	07:15:35
Oscar Pinto	VECO02	18/06/2015	07:20:09
Revision Firma	VECO02	18/06/2015	10:48:56
Registrador Auxiliar 54	RGAX54	18/06/2015	10:53:42
PREFIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:08:01
FIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:33:16
GENERANDO RAZON	RGAX54	19/06/2015	12:33:21
En Compaginacion	RGAX54	19/06/2015	12:33:55
Listo Devolver	CAJA01	19/06/2015	13:34:24
DEVUELTO	NAS291	22/06/2015	12:34:23
Suspensión:		15S100299237	

[Ver Honorarios](#)

Proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad

Imagen 6



Rechazo de inscripción

Caso 4

Imagen 7

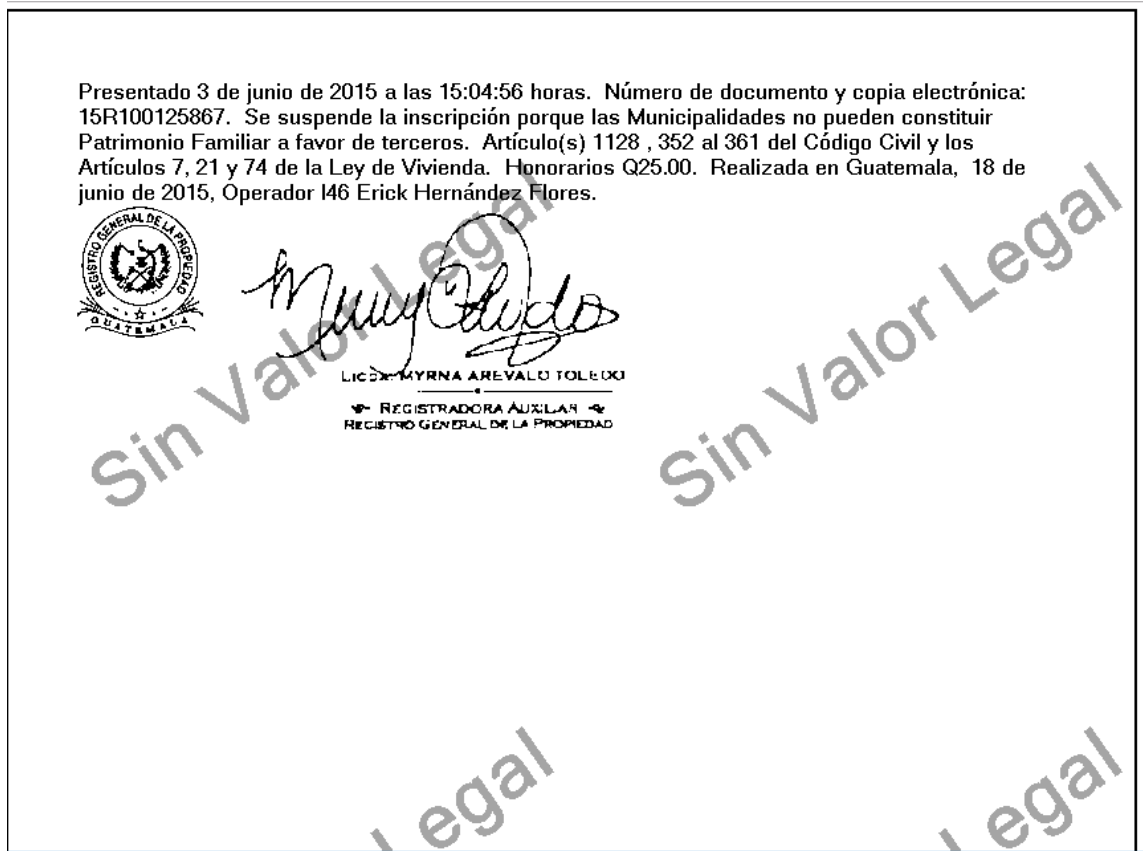
Documento: 15R100125867

Departamento	Clave	Fecha	Hora
RECIBIDO RGP	LAR115	03/06/2015	15:04:56
Reparto Automatico	SCANGT02	03/06/2015	16:34:07
Erick Hernandez Flores	REING	09/06/2015	14:27:31
SECRETARIA	VERSC6	10/06/2015	12:54:48
Erick Hernandez Flores	VERSC6	10/06/2015	12:57:21
Secretaria	I46	10/06/2015	13:48:49
Espera de Medio Electronico	VERSC15	10/06/2015	13:51:00
Erick Hernandez Flores	VERSC15	17/06/2015	09:08:06
Revision Contable	I46	18/06/2015	07:15:35
Oscar Pinto	VECO02	18/06/2015	07:20:09
Revision Firma	VECO02	18/06/2015	10:48:56
Registrador Auxiliar 54	RGAX54	18/06/2015	10:53:42
PREFIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:08:01
FIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:33:16
GENERANDO RAZON	RGAX54	19/06/2015	12:33:21
En Compaginacion	RGAX54	19/06/2015	12:33:55
Listo Devolver	CAJA01	19/06/2015	13:34:24
DEVUELTO	NAS291	22/06/2015	12:34:23
Suspensión:		15S100299240	

[Ver Honorarios](#)

Proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad

Imagen 8



Rechazo de inscripción

Caso 5

Imagen 9

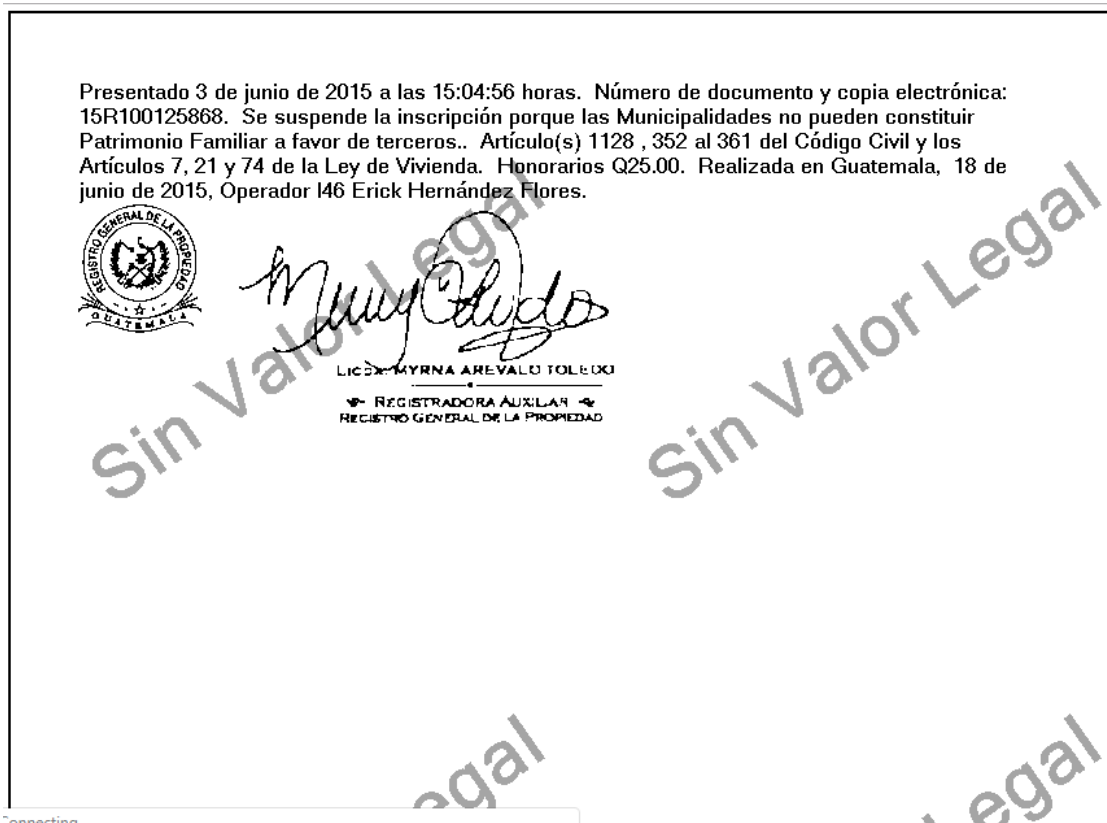
Documento: 15R100125868

Departamento	Clave	Fecha	Hora
RECIBIDO RGP	LAR115	03/06/2015	15:04:56
Reparto Automatico	SCANGT02	03/06/2015	16:34:07
Erick Hernandez Flores	REING	09/06/2015	14:27:31
SECRETARIA	VERSC6	10/06/2015	12:54:48
Erick Hernandez Flores	VERSC6	10/06/2015	12:57:21
Secretaria	I46	10/06/2015	13:48:49
Espera de Medio Electronico	VERSC15	10/06/2015	13:51:00
Erick Hernandez Flores	VERSC15	17/06/2015	09:08:06
Revision Contable	I46	18/06/2015	07:15:35
Oscar Pinto	VECO02	18/06/2015	07:20:09
Revision Firma	VECO02	18/06/2015	10:48:56
Registrador Auxiliar 54	RGAX54	18/06/2015	10:53:42
PREFIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:08:01
FIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:33:16
GENERANDO RAZON	RGAX54	19/06/2015	12:33:21
En Compaginacion	RGAX54	19/06/2015	12:33:55
Listo Devolver	CAJA01	19/06/2015	13:34:24
DEVUELTO	NAS291	22/06/2015	12:34:23
Suspensión:		15S100299241	

[Ver Honorarios](#)

Proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad

Imagen 10



Rechazo de inscripción

Caso 6

Imagen 11

Documento: 15R100125869

Departamento	Clave	Fecha	Hora
RECIBIDO RGP	LAR115	03/06/2015	15:04:56
Reparto Automatico	SCANGT02	03/06/2015	16:34:07
Erick Hernandez Flores	REING	09/06/2015	14:27:31
SECRETARIA	VERSC6	10/06/2015	12:54:48
Erick Hernandez Flores	VERSC6	10/06/2015	12:57:21
Secretaria	I46	10/06/2015	13:48:49
Espera de Medio Electronico	VERSC15	10/06/2015	13:51:00
Erick Hernandez Flores	VERSC15	17/06/2015	09:08:06
Revision Contable	I46	18/06/2015	07:15:35
Oscar Pinto	VECO02	18/06/2015	07:20:09
Revision Firma	VECO02	18/06/2015	10:48:56
Registrador Auxiliar 54	RGAX54	18/06/2015	10:53:42
PREFIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:08:01
FIRMA	RGAX54	19/06/2015	12:33:16
GENERANDO RAZON	RGAX54	19/06/2015	12:33:21
En Compaginacion	RGAX54	19/06/2015	12:33:55
Listo Devolver	CAJA01	19/06/2015	13:34:24
DEVUELTO	NAS291	22/06/2015	12:34:23
Suspensión:		15S100299242	

[Ver Honorarios](#)

Proceso de rechazo por el Registro General de la Propiedad

Imagen 12



Rechazo de inscripción

Imagen 13

Consulta de Honorarios

Recibo No: 5067028
Fecha de Ingreso: 03-06-2015

Honorarios				
Tipo de pago y No. de documento	Estatus del documento	Pagos efectuados	Honorarios causados	Saldo
Anticipo		2,100.00		
15R100125863	DEVUELTO		25.00	
15R100125864	DEVUELTO		25.00	
15R100125865	DEVUELTO		25.00	
15R100125866	DEVUELTO		25.00	
15R100125867	DEVUELTO		25.00	
15R100125868	DEVUELTO		25.00	
15R100125869	DEVUELTO		25.00	
15R100125870	DEVUELTO		25.00	
15R100125871	DEVUELTO		25.00	
15R100125872	DEVUELTO		25.00	
Total:		2,100.00	250.00	1,850.00
Devoluciones				-1,850.00
Saldo Total				0.00
En la columna "Saldo", si la cifra es negativa, indica que el usuario adeuda al registro.				

Consulta de honorarios al Registro General de la Propiedad de rechazos de inscripción de patrimonio familiar de los casos anteriores

Imagen 14

NÚMERO CUATRO (---). En la ciudad de Guatemala _____ del año dos mil quince.

ANTE MI: **MARIAM ROSARIO CASTILLO LOPEZ**, Notaria, por una parte comparece el señor **ÁLVARO ENRIQUE ARZÚ IRIGOYEN**, de _____ de edad, casado, guatemalteco, empresario, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- Código Único de Identificación -CUI- número _____, (_____) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; quien actúa en calidad de Alcalde Municipal del Municipio de Guatemala y Representante Legal de la **MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA** calidad que acredita con lo siguiente: **a)** Certificación del Acuerdo número cero uno guion dos mil once (01-2011), de fecha tres de octubre del dos mil once, de la Junta Electoral del Distrito Central de Departamento de Guatemala que contiene la adjudicación del cargo; y **b)** Certificación extendida por la Secretaría Municipal del municipio y departamento de Guatemala del punto segundo del Acta número _____ (_____) de la sesión extraordinaria del Honorable Concejo Municipal, con fecha _____, en la que consta la toma de posesión del cargo referido; (a quien se le denominará como la parte adjudicante en el presente instrumento). Su representada se encuentra inscrita en la Superintendencia de Administración Tributaria al Número de Identificación Tributaria número _____ (______). La representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para el presente acto; y por la otra parte comparece la señora _____, de _____ de edad, _____, _____, _____, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- Código Único de Identificación -CUI- número _____ (_____) extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; (a quien se le denominará como la parte adjudicataria en el presente instrumento) persona que se encuentra inscrita en la Superintendencia de Administración Tributaria al Número de Identificación Tributaria _____ (______); quien actúa en nombre propio. Los comparecientes me aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por el presente instrumento otorgan **CONTRATO DE ADJUDICACIÓN DE FRACCIÓN DE BIEN INMUEBLE Y CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR**, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias:

Imagen 15


PRIMERA: Manifiesta el señor **ÁLVARO ENRIQUE ARZÚ IRIGOYEN**, que su representada la Municipalidad de Guatemala, es legítima propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona central al número (____), folio _____ (____), libro _____ (____) de Guatemala, que consiste en _____ ubicado en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, con área, medidas, colindancias y desmembraciones que le aparecen inscritas en el Registro General de la Propiedad. **SEGUNDA:** Continúa manifestando, el señor Álvaro Enrique Arzú Irigoyen, en la calidad con que actúa, que por este acto la Municipalidad de Guatemala de conformidad con la resolución identificada al número COM _____ (____) por el Concejo Municipal de fecha- _____ terreno de la finca relacionada en la cláusula anterior, por el valor total y al contado _____ (____), los cuales ya se encuentran debidamente pagado Recibo número _____ de fecha _____ ya tiene recibidos en su totalidad y que por este contrato adjudica a la señora _____ una fracción de terreno con un área de _____ la cual formara nueva finca, con las siguientes medidas y colindancias: - _____ . Ubicada en el Lote _____ (____) Asentamiento Brisas del Campo, zona siete del municipio y departamento de Guatemala. De conformidad con el plano que tengo a la vista, elaborado por el Ingeniero Civil _____ el cual formará parte del primer testimonio de esta escritura. **TERCERA: PATRIMONIO FAMILIAR.** Manifiesta la parte adjudicante que tal y como consta en la resolución referida anteriormente, por este acto se constituye **PATRIMONIO FAMILIAR** sobre la finca adjudicada en este contrato a favor de _____, el cual queda constituido por el plazo de _____ años. **CUARTA:** Manifiesta la parte adjudicante, en la calidad con que actúa y según lo que establece el Artículo setenta y cuatro último párrafo e inciso d) de la Ley de Vivienda, Decreto número nueve guion dos mil doce del Congreso de la República de Guatemala, se excluye o se exonera a la parte adjudicataria del cumplimiento de obtener licencia o autorización municipal para desmembrar fracciones de inmuebles. Solicitando al señor Registrador de la Propiedad se haga la inscripción correspondiente. **QUINTA:** Por advertencia de la infrascrita Notaria, la parte adjudicante declara que sobre la fracción que su

Imagen 16

representada adjudica en este acto, no pesan gravámenes, limitaciones o anotaciones de ninguna naturaleza que puedan afectar los derechos de la parte adjudicataria, quedando enterado de los alcances de la presente declaración. **SEXTA: ACEPTACIÓN.** Los comparecientes en las calidades con que actúan, aceptan expresamente todas y cada una de las cláusulas del contenido del presente instrumento. La parte adjudicataria acepta expresamente la adjudicación de la fracción de terreno que en el presente instrumento se le hace. Yo la Notaria **DOY FE:** de todo lo expuesto y que tuve a la vista: **a)** Los documentos con los cuales se identifican los comparecientes, así como los documentos con los que se acredita la representación que se ejercita. **b)** Certificación del Registro de la Propiedad de la finca relacionada de fecha _____, con la cual la Municipalidad de Guatemala acredita la propiedad sobre el bien inmueble que por este acto adjudica una fracción de terreno, pagada al contado. **c)** La resolución número _____ (_____), de fecha _____ del Honorable Concejo Municipal; la cual fue relacionada en este instrumento. **d)** Recibo cancelado totalmente de la Tesorería Municipal referido en este instrumento por la cantidad _____; y **e)** Plano que identifica y describe al lote que se adjudica. Leo integralmente el contenido del presente instrumento a los comparecientes quienes enterados de su contenido, objeto, validez, efectos legales, y su obligación registral, lo aceptan, ratifican y firman.

Página 3

Imagen 17



La ciudad es
como TÚ

Dirección de Desarrollo Social
Municipalidad de Guatemala

REQUISITOS PARA LA CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN

No.	DOCUMENTOS
1.	Fotocopia simple de cédula de vecindad o DPI del solicitante.
2.	Fotocopia simple del carné del Número de Identificación Tributaria -NIT-
3.	Fotocopia legible de pasta a pasta de cédula de vecindad o DPI del cónyuge o conviviente.
4.	Certificación de partida de matrimonio (Si están casados). ORIGINAL Certificación de unión de hecho registrada (Si la unión fue inscrita en RENAP). ORIGINAL o Acta con declaración jurada ante Notario que determine el vínculo de los solicitantes.(Convivientes) ORIGINAL Certificación de defunción del cónyuge o conviviente. ORIGINAL
5.	Si es padre o madre soltera manifestar dicho estado y probar tal circunstancia acompañando documentos legales en los que conste tal hecho o indicar el número de hijos y nombre de su ex conviviente (Acta de separación de cuerpos o Acta de declaración jurada ante Notario de madre o padre soltero (a)). ORIGINAL
6.	Fotocopia legible de pasta a pasta de la cédula de vecindad o DPI de todos los hijos (as) mayores de edad solteros.
7.	Certificación de partida de nacimiento de los menores de edad que integren el grupo de familiar. ORIGINAL
8.	Carencia de bienes de cada uno de los miembros que integren el grupo familiar. ORIGINAL
9.	Acta de Declaración Jurada, ante Notario en la que haga constar el tiempo que tienen de habitar el inmueble solicitado antes del 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 en forma pacífica, pública, continua y de buena fe. ORIGINAL
10.	Fotocopia de Boleto de Ormado del solicitante y su cónyuge o conviviente
11.	Fotocopia del recibo de servicio de agua municipal del mes anterior al de la fecha de presentación de la solicitud de adjudicación.
12.	Certificación de ingresos firmada y sellada por el patrono, encargo del personal, representante legal o contador registrado en la Superintendencia de Administración Tributaria de los miembros del grupo familiar que trabajen. ORIGINAL

Toda la documentación antes mencionada debe de presentarse completa en fólido tamaño oficio con gancho y entregarse en la ventanilla de atención al público de la Dirección de Desarrollo Social.

Yo (Nombres y apellidos del solicitante) _____
DECLARO BAJO JURAMENTO que la información proporcionada a la Dirección de Desarrollo Social es verdadera y me encuentro advertido de las responsabilidades establecidas en el artículo 459 del Código Penal, Decreto 17-73 del Congreso de la República de Guatemala.

Firma o impresión dactilar del solicitante

Nombre y sello de recibido

NOTA: No se recibirán expedientes incompletos
Documentos actualizados NO mayor de 6 meses de emitidos

9A Av. "A" 30-25
Zona 1
Dirección de
Desarrollo Social
Centro Cívico
Tel. 2255-8857
www.muniguatemala.com

Formulario de solicitud de constitución de patrimonio familiar ante la Municipalidad de Guatemala

Entrevistas a representantes de ambas instituciones que hayan llevado el caso

Entrevista con personal de la Dirección de Desarrollo Social de la Municipalidad de Guatemala.

1. ¿Considera usted que se cumplieron los requisitos solicitados por el Registro General de la Propiedad para la inscripción de patrimonio familiar constituido por la Municipalidad de Guatemala de los casos rechazados a los cuales se refiere esta tesis?

R: Efectivamente, al momento de presentar las constituciones de patrimonio familiar al Registro, se habían cumplido todos los requisitos necesarios y establecidos por la Ley para su debido registro.

2. ¿Considera usted que los fundamentos legales utilizados por el Registro Nacional de la Propiedad para rechazar la inscripción de patrimonio familiar de estos casos fundamentan el rechazo?

R: Los fundamentos utilizados por el Registro son confusos ya que éstos mismos establecen facultados para las municipalidades para otorgamiento de patrimonio familiar. Uno de los fundamentos utilizados por el Registro fue el Artículo 74 de la Ley de Vivienda, el cual establece la legitimación para la adjudicación de inmuebles por parte de las municipalidades a familias en situación de pobreza.

3. ¿Cree usted que el Registro Nacional de la Propiedad se extralimitó en sus funciones al rechazar las inscripciones?

R: Considero que la palabra no es extralimitada, sino que incumplió con su obligación de realizar las inscripciones, ya que se había cumplido con los requisitos establecidos por la Ley.

Entrevista con personal de del Registro General de la Propiedad:

1. ¿Considera usted que la Municipalidad de Guatemala cumplió los requisitos solicitados por el Registro General de la Propiedad para la inscripción de patrimonio familiar de los casos rechazados a los cuales se refiere esta tesis?

R: Nosotros al examinar a través del trámite de la inscripción de dichos casos, determinamos que existía la no legitimación por parte de la municipalidad para poder constituir patrimonio familiar, razón por la cual dichos documentos fueron rechazados.

2. ¿Los fundamentos legales utilizados por el Registro Nacional de la Propiedad para rechazar la inscripción de patrimonio familiar de estos casos si fundamentan el rechazo?

R: Efectivamente, los fundamentos utilizados por nosotros para rechazar las inscripciones fueron examinados a profundidad y en base a nuestro análisis concluimos que las inscripciones no eran factibles registrarlas.

3. ¿Cree usted que el Registro Nacional de la Propiedad actuó conforme a sus funciones establecidas por la Ley en materia registral?

R: Efectivamente el registro cumplió con lo establecido en la Ley, y al considerar que la Municipalidad carecía de legitimidad para otorgamiento de patrimonio familiar actuó conforme a la Ley.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derecho de familia**. 3era ed.; Guatemala; Ed. Vincocorporacion, 2009.
- AGUILAR LLANOS, Benjamín. **Sumario patrimonio familiar**. P. 133-141; Revista Pontificia Universidad Católica del Perú; Perú, 2002.
- BELTRANENA VALLADARES DE PADILLA, María Luisa. **Lecciones de derecho civil**. 4ta ed.; Guatemala; [s.ed.], 2001.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 14ava ed.; Guatemala; Ed. Estudiantil Fénix; 2015.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 12va. ed.; México; Ed. Porrúa, 2004.
- FIGUEROA PERDOMO, Claudia Lavinia, Ramírez Gaitán y Daniel Ubaldo. **Derecho registral I**. ed. Especial; (s.l.i.); Ed. MR libros, 2012.
- HERNÁNDEZ, Antonio María. **Derecho municipal Vol. I, Teoría General**. Buenos Aires: Argentina; Ed. Depalma, 1997.
- MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis legal, jurisprudencial y doctrinario de los derechos reales**. 2a ed; Guatemala; Ed. Estudiantil Fénix. 2011.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 26 ed.; S.R.L.; Buenos Aires: Argentina; Ed. Heliasta, 1999.
- RODRÍGUEZ, José Vicente, Salazar Ojeda, Federico y Aguirre Godoy, Mario. **Exposición de motivos y considerandos de las reformas, Código Civil**. Guatemala; Ed. IUS, 2014.
- VASQUEZ ORTIZ, Carlos. **Derecho civil I de las personas y la familia**. 20 ava ed.; Guatemala; Ed. Mayte. 2014.

Legislación:

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

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

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

Ley Reguladora de la Tramitación de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Decreto número 54-77. Gobierno del General Kjell Eugenio Laugerud García.

Ley de Vivienda. Decreto 9-2012. Congreso de la República de Guatemala 2012.

Reglamento de los Registros de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 30-2005. Organismo Ejecutivo 2005.