

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



FALTA DE CERTEZA JURÍDICA AL APLICARSE LOS ARTÍCULOS 446 Y 716 DEL
CÓDIGO CIVIL EN LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE
USUFRUCTO VITALICIO

REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA

GUATEMALA, ABRIL DE 2019

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

**FALTA DE CERTEZA JURÍDICA AL APLICARSE LOS ARTÍCULOS 446 Y 716 DEL
CÓDIGO CIVIL EN LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE
USUFRUCTO VITALICIO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, abril de 2019

**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**

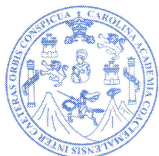
Primera Fase:

Presidente:	Licda.	Vilma Desiru Zamora Pérez
Vocal:	Licda.	María de los Ángeles Castillo
Secretario:	Lic.	Saúl Sigfredo Castañeda Guerra

Segunda Fase:

Presidente:	Licda.	Wendy Isabel Rodríguez Aldana
Vocal:	Lic.	David Sentés Luna
Secretaria:	Licda.	Rosa Acevedo Nolasco

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



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala

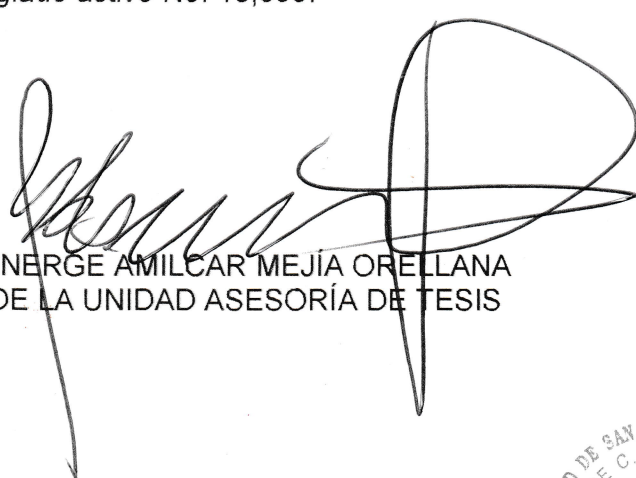


UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, siete de agosto de dos mil doce.

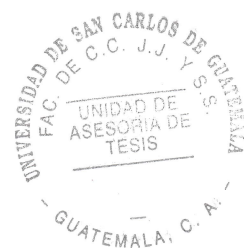
ASUNTO: REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA, CARNÉ No. 199814025, solicita que para la elaboración de su tesis de grado, se le apruebe el tema que propone, expediente No. 343-12.

TEMA: "FALTA DE CERTEZA JURÍDICA AL APLICARSE LOS ARTÍCULOS 446 Y 716 DEL CÓDIGO CIVIL EN LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE USUFRUCTO VITALICIO"

Con base en el dictamen emitido por la consejera designada para evaluar el plan de investigación y el tema propuestos, quien opina que se satisfacen los requisitos establecidos en el Normativo respectivo, se aprueba el tema indicado y se acepta como asesor de tesis al Licenciado Jhony Adolfo Gutiérrez Castillo, Abogado y Notario, colegiado activo No. 10,699.


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

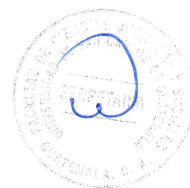
Adjunto: Nombramiento de Asesor
c.c. Unidad de Tesis
BAMO/emjbl





FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



Guatemala, 07 de agosto de 2012.

Licenciado
JHONY ADOLFO GUTIÉRREZ CASTILLO
Ciudad de Guatemala

Licenciado Gutiérrez Castillo:

Atentamente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento que recibí el dictamen de la Consejera Docente de la Unidad de Asesoría de Tesis de esta Facultad, en el cual hace constar que el plan de investigación y el tema propuesto por la estudiante: REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA, CARNÉ No. 199814025, intitulado "FALTA DE CERTEZA JURÍDICA AL APLICARSE LOS ARTÍCULOS 446 Y 716 DEL CÓDIGO CIVIL EN LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE USUFRUCTO VITALICIO", reúne los requisitos contenidos en el Normativo respectivo.

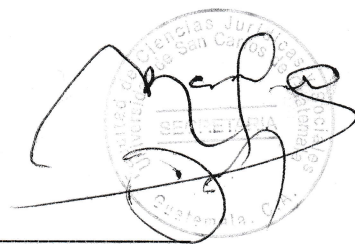
Me permito hacer de su conocimiento que como asesor está facultado para realizar modificaciones que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual regula: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

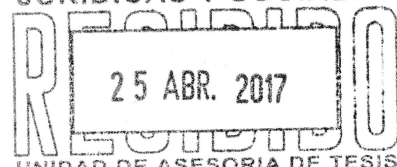
c.c. Unidad de Tesis, interesado y archivo





Guatemala, 28 de marzo de 2017

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
Hora: _____
Firma: Damian

Licenciado
Fredy Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

De manera atenta me dirijo a usted para informarle que en cumplimiento al nombramiento emitido, he procedido asesorar el trabajo de tesis de la bachiller REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA, intitulado: "FALTA DE CERTEZA JURÍDICA AL APLICARSE LOS ARTÍCULOS 446 Y 716 DEL CÓDIGO CIVIL EN LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE USUFRUCTO VITALICIO".

A mi criterio el presente trabajo de investigación cumple con los requisitos y formalidades que establece el normativo de esta facultad, razón por la cual dictamino lo siguiente:

Considero que el tema investigado por la estudiante Reyna Elizabeth Gómez García, es actual y de vital importancia ya que actualmente la aplicación de las normas contenidas en los artículos 446 y 716 del Código Civil, contraviene el principio registral de Certeza Jurídica al permitir que el usufructuario vitalicio pueda hipotecar su derecho real de mero goce y que en algún momento al fallecer el acreedor hipotecario quede sin garantía del crédito otorgado. Por lo cual la investigación realizada cuenta con un soporte muy amplio y servirá a los futuros estudiantes para la comprensión de estas figuras legales.

Los métodos de investigación utilizados por la autora en la elaboración del presente trabajo de tesis consistieron en:

- El método científico: al utilizar fuentes bibliográficas para adquirir conocimientos sobre el derecho de propiedad, especialmente el usufructo.
- El método analítico-sintético: que permitió a la estudiante a desarrollar la investigación por medio de la separación de todo el material recabado y obtenido, reuniendo por medio la síntesis lo más relevante; de igual manera, permitió realizar las conclusiones oportunas haciendo aportaciones y propuestas de mejorar la legislación actualmente vigente.



- El método histórico: para conocer los antecedentes históricos de las instituciones jurídicas sobre las cuales se fundamentó la presente investigación y la evolución que ha venido desarrollando las normas aplicables a estas ramas de derecho.
- El método inductivo-deductivo: mediante el razonamiento sistemático, del cual partió de un caso particular, para establecer y determinar la posibilidad del mismo en forma general en el quehacer diario del Registro General de la Propiedad, pues se analizó los casos presentados ante dicho Registro Público, el cual en el problema presentado nada puede hacer ya que la legislación vigente debe de ser modificada.
- El método comparativo; el cual sirvió para analizar la legislación tanto nacional como internacional, así como el contenido doctrinario y la esencia y naturaleza del Derecho de Propiedad y del Derecho Registral.

Las conclusiones y recomendaciones son congruentes con la investigación realizada, puesto que para su elaboración se tomó en cuenta el contenido esencial de cada capítulo del trabajo de tesis. La bibliografía utilizada por la estudiante Reyna Elizabeth Gómez García fue adecuada, no limitándose a la utilización de bibliografía escrita y publicada, sino que además utilizó técnicas modernas como la investigación en el internet lo cual permitió tener acceso a bibliografía de otros países así como más moderna, además se establece que no se limitó a la consulta de autores nacionales sino que además consultó autores extranjeros, habiendo realizado un muy acertado análisis a las normativas legales vigentes del ordenamiento jurídico guatemalteco.

Por todo lo anteriormente relacionado considero que el trabajo de la bachiller REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA, satisface y cumple con todos los requisitos, tanto de forma como de fondo, que requiere para su aprobación, tal y como lo establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Tricentennial University of San Carlos de Guatemala, por lo que se emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con su respectivo trámite.

Sin otro particular, me suscribo.

JHONY ADOLFO GUTIÉRREZ CASTILLO
ABOGADO Y NOTARIO



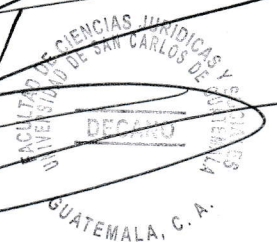
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 15 de marzo de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA, titulado FALTA DE CERTEZA JURÍDICA AL APLICARSE LOS ARTÍCULOS 446 Y 716 DEL CÓDIGO CIVIL EN LA CONSTITUCIÓN DE UNA HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE USUFRUCTO VITALICIO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/darao.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por estar siempre conmigo, por haberme dado sabiduría, paciencia y fortaleza para alcanzar este objetivo, por su respaldo en todo momento y por guiarme en las decisiones trascendentales.

A MI MADRE:

Reyna García, por darme la vida, su gran amor y su confianza, por creer en mí en el transcurso de mi vida académica, por inculcarme valores que me han permitido ser una persona de bien, por el apoyo brindado en cada etapa de mi vida y por ser una de las principales motivaciones de mi vida.

A MI HIJA :

Isabella, por su paciencia, su amor, su comprensión, su tiempo sacrificado, su confianza, por creer en mí, por ser la principal motivación de mis sueños y ser mejor persona, te amo hija.

A:

Marvin, por el apoyo incondicional en todo momento y por formar parte de mi vida.

A:

Mis hermanas y sobrinos, por todo el apoyo brindado para lograr esta meta, y ser ejemplo a seguir y no desmayar ante las adversidades de la vida.

A:

Mis amigos, por ser parte de mi vida y motivarme a seguir adelante.



A:

La gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas y darme la oportunidad de cumplir uno de mis sueños.

A:

Especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por brindarme la oportunidad de formarme profesionalmente en su centro del saber y de donde me siento orgullosa de egresar.

ÍNDICE



Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad.....	1
1.1. De la propiedad.....	1
1.2. División de los derechos reales.....	6
1.2.1. Derecho real dispositivo.....	6
1.2.2. Derecho real de mero goce.....	8
1.2.3. Derecho real de garantía.....	14

CAPÍTULO II

2. Usufructo.....	19
2.1. Antecedentes históricos.....	22
2.2. Formas de constitución.....	24
2.3. Elementos temporales en la vigencia del usufructo.....	25
2.4. Modo de extinción del usufructo.....	27

CAPÍTULO III

3. El derecho registral.....	33
3.1. Principios.....	37
3.1.1. Principio de rogación.....	38
3.1.2. Principio de legalidad	39
3.1.3. Principio de prioridad.....	39
3.1.4. Principio de publicidad	40
3.1.5. Principio de Principio de fe pública registral.....	41
3.1.6. Principio de tracto sucesivo.....	42
3.1.7. Principio de especialidad	42
3.1.8. Principio de oponibilidad.....	43
3.1.9. Principio de certeza jurídica	44
3.2. Características.....	44

3.2.1. Es un derecho autónomo.....	45
3.2.2. Es un derecho público.....	45
3.2.3. Es un derecho limitativo.....	45
3.2.4. Es un derecho formalista.....	46
3.3. Elementos.....	46
3.3.1 Elementos personales o subjetivos.....	46
3.3.2. Elementos reales y subjetivos.....	47
3.4. Sistemas registrales	48
3.4.1 Sistemas registrales según la forma	48
3.4.2. Sistemas registrales según sus efectos.....	49
3.5. Registro de la Propiedad en Guatemala.....	50
3.5.1. Historia.....	52
3.5.2. Base legal.....	55

CAPÍTULO IV

4. De la certeza jurídica de las inscripciones registrales	57
4.1. Inscripciones registrales	58
4.2. Formas de las inscripciones registrales.....	59
4.2.1. Inscripción constitutiva	59
4.2.2. Inscripción declarativa.....	60
4.2.3. Inscripciones extensas	61
4.2.4. Inscripciones concisas	61
4.2.5. Inscripciones principales y de referencia	62
4.2.6. Primera inscripción.....	62
4.2.7. Inscripciones posteriores.....	63
4.2.8. Inscripciones comunes y especiales	64
4.3. Criterios registrales	64
4.4. Cancelación de las inscripciones registrales.....	66

CAPÍTULO V

5. De la falta de certeza jurídica al aplicar los Artículos 446 y 716 del Código al gravar el derecho de usufructo.....	69
---	----

5.1. Del problema	69
5.2. Análisis al contenido de las nomas 446 y 716 del Código Civil.....	70
5.3. Contradicción general de la aplicación de los Artículos 446 y 716 del Código Civil al gravar el derecho de usufructo.....	71
5.4. Legislación vigente.....	75
5.5. Propuesta de reforma a la legislación vigente.....	76
5.6. Procedimiento para que la propuesta de reforma presentada se convierta en ley.....	78
 CONCLUSIONES.....	 83
RECOMENDACIONES.....	85
ANEXOS.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	101

INTRODUCCIÓN

En la investigación se realiza un análisis objetivo acerca de la certeza que deben de contener todas aquellas inscripciones registrales que se realizan en los diferentes registros públicos, en el caso concreto que se analiza el Registro General de la Propiedad de la Zona Central. Se plantea un debate, mediante el cual se debe confrontar a la normativa vigente con doctrinas y principios esenciales del derecho registral, como lo es la certeza jurídica.

El objetivo de la investigación es proponer una reforma para fortalecer las normas jurídicas que protegen a la sociedad guatemalteca, y que dan certeza jurídica a los derechos de los ciudadanos la cual consiste en que se excluya de la posibilidad de constituir hipoteca sobre un usufructo, en los casos en que el usufructo se encuentre constituido de forma vitalicia, y con esto el crear mayor certeza jurídica y proteger los derechos del acreedor ante una eventual y posible pérdida de sus derechos.

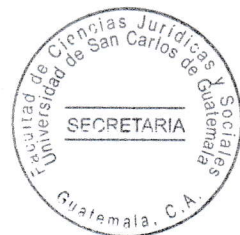
Con la reforma propuesta se fortalece el derecho guatemalteco y especialmente del derecho civil y registral, al fortalecer las normas jurídicas que protegen a la sociedad guatemalteca ya que se da soporte a la normativa legal vigente y se excluye la falta de certeza jurídica provocada por la actual legislación que pone en riesgo derechos reales de garantía sobre un derecho real de mero goce incierto.

Dentro de la investigación se desarrollan cinco capítulos de la siguiente manera: en el primero, se desarrolla, el derecho de propiedad; en el segundo, se aborda el usufructo; en el tercero, se analiza el derecho registral; el cuarto, se desarrolla sobre la certeza jurídica de las inscripciones registrales; y el último, trata de la falta de certeza jurídica de los Artículos 446 y 716 del Código Civil al gravar el derecho de usufructo.

Fueron de mucha ayuda los métodos analítico y sintético; el primero, porque deben estudiarse las instituciones jurídicas involucradas, la propiedad, los derechos reales,

el derecho registral, el Registro General de la Propiedad y otras; y el segundo, al analizar los elementos que contiene cada uno de ellos. Además el inductivo y sintético, entre otros; se realiza un análisis exhaustivo a fin de comprobar la hipótesis formulada, presentando posibles soluciones con el fin de solventar el problema presentado. Lo anterior en utilización a la técnica de observación ya que en el Registro General de la Propiedad, el caso planteado es por así decirlo común, por lo que pueden observarse casos reales.

Se busca proponer una solución al problema presentado en el sentido de legislar en cuanto a los aspectos que no son claros y completos en la legislación analizada; esto para coadyuvar el desarrollo del derecho guatemalteco y, especialmente el derecho registral; fortaleciendo las normas jurídicas que protegen el derecho de propiedad.



CAPÍTULO I

1. El derecho de propiedad

El derecho de propiedad se encuentra regulado en el Artículo 746 del Código Civil el cual regula: Es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establece la ley.” En base a dicha definición se establece que el derecho de propiedad es un derecho, el cual es elevado al rango constitucional a través del artículo 49 de la Constitución Política e la República de Guatemala, dicho derecho no es ilimitado ya que puede limitar a través de la misma ley, como en el caso de la expropiación.

1.1. De la propiedad

Antiguamente, “el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa.”¹ Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

“Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social.”² Manteniendo los códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. “Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito

¹ Brañas, Alfonso. **Obligaciones I**. Pág. 35.

² Garcia Maynez, Eduardo. **Introducción al derecho**. Pág. 56.

legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad.”³ Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rusticas ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo. La Constitución Política de la República de Guatemala, de 1945 acepto ese criterio al disponer que el Estado reconocía la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional, en la Constitución de 1956 y 1965 no aparece ese principio.

Así pues, en la actualidad este principio si se encuentra contenido en la constitución política vigente el cual se encuentra contenido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual regula: “Se garantiza la propiedad privada, como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

Esta norma constitucional se encuentra complementada con la norma contenida en el Artículo 464 del Código Civil que regula: “Contenido del derecho de propiedad: La propiedad es el derecho de gozar y dispones de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.” De las anteriores concepciones legales se establece que “el concepto constitucional de propiedad es más

³ *Ibíd.* Pág. 58.



amplio que el concepto contenido en el derecho civil, ya que este último se limita al derecho real del mero dominio, sin embargo, el derecho constitucional comprende además del dominio, todos los derechos que se desprenden de este como lo son el usufructo entre otros, la prenda, la hipoteca, la habitación, la propiedad horizontal, entre otros.”⁴

Con lo relacionado anteriormente considero que ya se tienen los elementos necesarios para poder dar una definición de lo que es el derecho de propiedad, la cual se hará de la manera más simple para que el lector la tenga en mente en el transcurso del presente trabajo investigativo. Por lo que podemos definir el Derecho de Propiedad como **el derecho que tiene la persona de poder disponer de sus bienes, dentro de los límites que establece la ley, el cual es oponible ante terceros.**

Al parecer del autor esta definición contiene los elementos básicos de lo que es la propiedad, sin embargo, se plantean otras definiciones de autores más experimentados y reconocidos para que el lector se haga su propia definición.

La propiedad es una realidad social, y el derecho de propiedad conjunto de normas aplicables a ella. Aunque existe una relación estrecha entre economía y derecho, no es al jurista al que compete estudiar el tema de la propiedad en su aspecto económico, sino más al economista. La actividad del jurista debe recaer principalmente sobre el derecho aplicable a esta realidad social que es la propiedad. Para la jurisprudencia romana, las cosas son bienes en cuanto susceptibles de una apropiación o pertenencia personal. Y por tal razón, antes de reflexionar acerca del contenido y el

⁴ Chacón, Mauro. **Introducción al derecho civil.** Pág. 45.

aprovechamiento de un bien bajo el título de dueño, se preocuparon de establecer qué bienes son susceptibles de apropiación y cuáles no.

En relación con el tema de la propiedad, se ha distinguido entre un derecho a la propiedad y un derecho de propiedad. Por un derecho a la propiedad se entiende "la facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que nos asegure el sustento"⁵, y por un derecho de propiedad la concreción y actualización sobre tal⁶ o cual objeto, de aquel derecho a la propiedad. Por consiguiente, el segundo habrá de mantenerse dentro de tales límites que no impida o desnaturalice el primero. "Este principio es, según esto, clave de toda la doctrina y señala una graduación clara: derecho a la vida, derecho a la propiedad, derecho de propiedad."⁷

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que, si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Propiedad, en general, pertenece o es propio, sea de índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Mas perceptiblemente, el objeto de ese dominio o derecho. En concreto, cualquier predio o finca. Por abreviación, y contraponiéndolo al usufructo, la nuda propiedad. Con

⁵ Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca.** Pág.34.

⁶ Bassi, Humberto. **Los derechos y la propiedad privada.** Pág.67.

⁷ *ibíd.* Pág.68.

amplitud, atributo o cualidad esencial. Defecto opuesto al voto de pobreza en que incurre el profesor religioso al usar como propio alguna cosa.

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

En realidad, el concepto amplio de propiedad es el que prevalece en la actualidad y aquél a que se hace referencia cuando se trata de esta institución para definirla y comprender su naturaleza y alcance, según las concepciones del mundo moderno.

Doctrinariamente se hace una división al derecho de propiedad tal y como lo conocemos, esto en virtud de varios puntos de relación, como lo son la titularidad, el uso, el goce, sus límites e inclusive si es únicamente un derecho de acreeduría.

Así pues, los derechos reales se “subdividen en derechos reales dispositivos en virtud de que se tiene plena disposición y goce de los bienes, derecho real de mero goce, ya que no se cuenta con todas las facultades inherentes al dominio o disposición, sino que únicamente al goce o disfrute de los bienes y por último los derechos reales de garantía con los cuales únicamente se tiene el derecho de que los bienes garantizan el cumplimiento de una obligación a favor de un tercero.”⁸

⁸ García Máynez, Eduardo. **Obligaciones derecho civil**. Pág. 67.

El definir y ampliar todos estos elementos sería una labor por sí de un trabajo de tesis, sin embargo, en el presente capítulo únicamente se tocarán de forma superficial ya que son de vital importancia para la comprensión del problema que se plantea.

1.2 División de los derechos reales

La división de los derechos reales se encuentra detallada en el Código Civil, trata de la materia en el libro segundo, título uno, capítulo uno, de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de estos. Así, como base, trata de los bienes, en título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, del usufructo, uso y habitación, en el título IV, de las servidumbres; y en el título V, de los derechos de garantía, incluyendo como tales la hipoteca, la cédula hipotecaria y la prenda en sus diversas modalidades.

1.2.1 Derecho real dispositivo

Este punto no será desarrollado muy ampliamente ya que el derecho real dispositivo consiste en disfrutar completamente de todos los derechos inherentes a la propiedad, tema que ya fue tratado.

Lo que implica el poder disponer de los bienes consiste en que la persona cuenta con la propiedad, dominio, uso y disfrute de un bien del cual puede disponer de la manera que más le convenga e interese, como trasladarlo de dominio a través de una venta o donación o gravarlo con algún gravamen como lo es la hipoteca o prenda, debiendo

tomar en cuenta que todo esto lo debe de hacer dentro de los límites que le permite la ley.

Esto último es de vital importancia ya que en la sociedad existen límites y parámetros de conducta los cuales deben de ser respetados por los individuos, ya que de no existir la sociedad sería una anarquía, “por lo que las normas legales que se encuentran vigentes dentro del territorio en algún momento pueden llegar a restringir ese poder dispositivo que tiene el individuo sobre sus bienes, pero esto no puede ser de forma antojadiza por el estado, ya que estos límites deben de tener su fundamento siempre en el bien común.”⁹

Lógicamente al darse estos presupuestos establecidos en la ley en ciertos casos puede limitarse el derecho de propiedad, se puede dar como ejemplo la **expropiación** contenida en el Artículo 40 Constitucional el cual limita la propiedad privada pudiendo despojar al individuo de su bien, pero esto únicamente por razones de utilidad colectiva o interés público y existiendo siempre una indemnización a favor del propietario.

Como se pudo apreciar la limitación al derecho de propiedad puede darse de conformidad con los elementos que habían sido destacados anteriormente prevaleciendo en todo caso el bien común que es el interés primordial de la fundación del estado.

⁹ Rojina Villegas, Rafael, **Compendio de derecho civil, bienes, derechos reales y sucesiones**. Pág.45

1.2.2 Derecho real de mero goce

Los derechos reales de mero goce “comprenden aquellos derechos en el que el titular obtiene una utilidad o beneficio de un bien, pero sin llegar en ningún caso a la disposición material de bien.”¹⁰

Dicho en términos más simples los derechos reales de mero goce dan al titular del derecho el poder y el derecho de poder beneficiarse de un bien, en el presente caso bienes inmuebles, esto a través de poder utilizar el mismo, poder gozar de las utilidades y frutos que estos generan, o inclusive habitar u ocupar, sin embargo este derecho no es pleno ya que la ley o la autonomía de la voluntad de los creadores del derecho limitaran en tiempo este derecho así mismo existe la limitante que el individuo no puede disponer plenamente del bien ya que la disposición del mismo no la tiene ya que pertenece a una tercera persona que tiene plenamente los derechos relativos a la propiedad. La propiedad es titularidad, relación de pertenencia de una cosa a una persona.

Con esta clasificación perfectamente podemos distinguir la diferencia que existe entre el derecho de propiedad y el de mero goce, con lo cual se puede identificar que no necesariamente al momento de tener la propiedad de un bien se tiene el goce del mismo ya que este puede ser limitado cuando este derecho de goce se encuentra a favor de un tercero ajeno a la propiedad, como en los casos que se analizan a continuación.

¹⁰ Rojina Villegas, Rafael. **Op. Cit.** Pág. 52.

Entre este tipo de derechos se pueden nominar:

- **El uso**

Se entiende por derecho de uso aquel derecho real que legitima para tener y utilizar una cosa o bien ajeno de acuerdo con las necesidades del usuario y, en su caso, su familia. “Los derechos y obligaciones del usuario se definen en el título constitutivo y, a falta de éste, se regulan por lo que la legislación establezca al respecto.”¹¹

El derecho de uso puede constituirse sobre cualquier tipo de bien susceptible de uso, ya sean muebles o inmuebles, y pueden ser titulares del derecho de uso tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso es necesario establecer un límite temporal. En comparación con el usufructo, este derecho es limitado dado pues no otorga el goce o disfrute es por ese motivo, que un usufructuario podría arrendar la cosa, pero no hacerlo aquel que solo tiene el derecho de uso. Al seguir comparándolo con el usufructo, vemos que es el derecho de usar y gozar de una cosa, pero no en su totalidad, sino sólo en cuanto le sea preciso para satisfacer necesidades personales y las de su familia.

Es un derecho personalísimo, que no puede ser enajenado ni tampoco arrendado. Este derecho se encuentra regulado en el Artículo 745 del Código Civil el cual regula: “El uso es el derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y de su familia.”

¹¹ Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, **Derecho civil**. Pág.69.

El derecho de uso es un derecho real que permite a un individuo tener y utilizar una cosa o bien del cual no es propietario legalmente, tomando en cuenta las necesidades del usuario y su familia. Los derechos y obligaciones del usuario se establecen en el título constitutivo y si este no se hubiere hecho, se regulan por lo que la legislación diga al respecto. Cualquier tipo de bien susceptible de uso puede entrar en esta figura jurídica, ya sean muebles o inmuebles, y pueden ser titulares del derecho de uso tanto personas físicas como jurídicas, en el caso de las personas morales es necesario establecer un límite temporal. Es un derecho personalísimo, por lo tanto, no puede ser enajenado ni tampoco arrendado.

En comparación con el usufructo, este derecho es limitado dado pues no otorga el goce o disfrute es por ese motivo, que un usufructuario podría arrendar la cosa, pero no hacerlo aquel que solo tiene el derecho de uso.

- **La habitación**

El derecho de habitación es aquel derecho real que otorga a su titular el derecho a ocupar en un inmueble la parte necesaria para él y su familia, con la finalidad de satisfacer sus necesidades de vivienda. Únicamente pueden ser titulares del derecho de habitación las personas físicas y no puede ser objeto de enajenación o arrendamiento ya que estas facultades son inherentes a la propiedad la cual no se tiene. No es más que el derecho de uso cuando recae sobre una casa, dando la utilidad de morar en ella. Por su naturaleza, "sólo puede recaer sobre un bien raíz y, al igual que en el derecho de uso, los derechos y obligaciones se regulan por lo dispuesto

en el título constitutivo y, a falta de éste, por lo que establezca la legislación que lo regule.”¹²

La habitación se encuentra regulada en el Artículo 746 del Código Civil el cual regula:

“La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse el derecho.”

Por su parte el Artículo 749 del Código Civil guatemalteco regula lo concerniente a la necesidad del inventario y la garantía, lo cual aplica tanto para el uso como la habitación. "Obligaciones de prestar garantía y de prestar inventario. Para gozar de 10s derechos de uso y habitación, debe prestar previamente garantía y hacerse formal inventario y descripción del estado de los inmuebles con citación del propietario. En cuanto a la garantía rigen las mismas prescripciones que para el usufructo."

Asimismo, el Artículo 751 del Código Civil regula: "Obligaciones del usuario y del habitacionista. Si quien tiene el uso de un fundo tomare todos sus frutos, o sin quien tiene derecho de la habitación ocupare toda la casa, estará obligado a hacer los gastos de cultivo o de reparaciones ordinarias y a pagar las contribuciones. Si no tomare más que una parte de los frutos o no ocupare más que una parte de la casa contribuirá en proporción de lo que goce."

De conformidad con esta definición legal se establecen plenamente los elementos de la habitación, ya que la misma se limita al uso que pueda darse con el objeto de que la persona que es beneficiaria de dicho derecho pueda usar el bien exclusivamente

¹² Flores Juárez, Juan Francisco. **Op. Cit.** Pág.41.

para el uso otorgado que es que lo habite limitando cualquier otro tipo de derecho, esta figura en el derecho guatemalteco es poco utilizada ya que primordialmente al darse estos casos se utiliza la figura civil de arrendamiento.

- **La servidumbre**

La servidumbre se presenta como un derecho real, que recae sobre una cosa ajena, y que consiste en la posibilidad de utilizar dicha cosa y de servirse de ella de una manera más o menos plena. No puede existir una servidumbre sin utilidad para un fondo o una persona, pues no se pueden establecer limitaciones al derecho de propiedad que no reporten ventaja para nadie. Son situaciones que implican una función de servicio y una pérdida de libertad. Es derecho real de goce o disfrute que se caracteriza por su accesoriedad ya que las servidumbres son inseparables del predio al que pertenecen y tampoco pueden ser hipotecadas de forma independiente al mismo y por su indivisibilidad. Es un derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.

Es un derecho real sobre cosa ajena que modifica el régimen normal de la propiedad. Se trata de un derecho real limitativo de goce que puede consistir en la utilidad que el predio sirviente pueda proporcionar. Son derechos reales cuyo contenido supone un beneficio, actual o potencial para el predio dominante. Las servidumbres poseen una vocación de permanencia lo cual no impide que puedan quedar sometidas a límites temporales. Tienden a perdurar indefinidamente, aunque cabe la existencia de servidumbres a término o condicionales.

Se puede definir a la “servidumbre como el gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.”¹³ La servidumbre tiene su fundamento legal en el Artículo 752 del Código Civil, el cual regula: “Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para el uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal.”

De la anterior definición se comprende por qué la servidumbre es un derecho de mero goce, ya que no se tiene el pleno ejercicio del derecho de propiedad, ya que este derecho es únicamente en cuanto al uso de un fin determinado, dependiendo el tipo de servidumbre del cual se esté estableciendo, por ejemplo, la servidumbre de paso limita únicamente su ejercicio del uso para el paso a favor de quien se constituye, preservando el titular del predio sirviente su propiedad.

- **El usufructo**

Este tema será ampliamente tratado en el próximo capítulo, pero por el momento únicamente indicaremos que el usufructo es un derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena. El usufructuario posee la cosa, pero no es de él tiene la posesión, pero no la propiedad. Puede utilizarla y disfrutarla obtener sus frutos, tanto en especie como monetarios, pero no es su dueño. Por ello no podrá enajenarla ni disminuirla sin el consentimiento del propietario. Es el derecho de usar y gozar, pero no disponer la cosa, inclusive su uso es menos amplio que el del dueño, ya que debe sujetarse al destino determinado por este último.

¹³ **Ibíd.** Pág. 62.

1.2.3 Derecho real de garantía

Son aquellos derechos que “aseguran o garantizan el cumplimiento de una obligación mediante el otorgamiento de un poder directo e inmediato sobre una cosa ajena, con lo que se faculta a su titular para, si aquella se incumple, promover la enajenación de ésta y hacerse pago con su precio de dicha obligación asegurada o de la suma a que asciende la responsabilidad por el incumplimiento.”¹⁴

El reforzamiento que el derecho real de garantía supone para las probabilidades de cobro de la obligación asegurada, se halla en que, del precio obtenido por la venta de la cosa gravada, tiene preferencia para dicho cobro el acreedor garantizado por el derecho real, sobre los demás acreedores ordinarios de su deudor. Los derechos reales de garantía se exponen a través de la hipoteca o prenda dependiendo estas del bien sobre el cual se imponga el gravamen. Son denominados derechos reales de garantía determinados derechos reales limitados, accesorios de una obligación, que tienen por finalidad garantizar, de la forma prevista por el ordenamiento para cada uno de estos derechos, el cumplimiento de dicha obligación o las consecuencias de su incumplimiento.

El Código Civil regula como derechos reales típicos, la hipoteca y la prenda. La hipoteca se reserva para bienes inmuebles, no supone desplazamiento de la posesión del bien hipotecado. La prenda se reserva para los bienes muebles, supone el desplazamiento de la posesión del bien dado en garantía al acreedor o un tercero.

¹⁴ Flores Juárez, Juan Francisco. **Op. Cit.** Pág.44.

Este tema es de vital importancia a la investigación ya que el acreedor de conformidad con la ley tiene un derecho sobre un inmueble, el cual inclusive se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad el cual en todo caso debe de proveer certeza jurídica de estas inscripciones.

- **La prenda**

“La prenda es un derecho real accesorio de garantía que tiene como función accesoría el asegurar al acreedor el cumplimiento y satisfacción de su crédito, mediante un poder especial que se le confiere sobre la cosa pignorada dada en garantía.”¹⁵ Es requisito esencial de la prenda, la puesta en posesión del acreedor del bien mueble ofrecido en garantía del crédito, que puede ser propiedad del deudor o de un tercero, constituyéndose así, con ese desplazamiento de la posesión, la prenda sobre el bien mueble entregado.

La prenda no otorga a quien la posee la posibilidad de venderla, puesto que la prenda solo traslada la posesión y no el dominio del bien pignorado. En el caso del derecho nicaragüense, cuando la deuda se encuentra en mora el acreedor puede por vía judicial pedir ésta sea vendida en subasta pública, para con el dinero resultante poder cubrir la deuda. En el caso de existir un remanente una vez saldada la deuda, el remanente es propiedad del antiguo propietario de la cosa. En el caso de que el deudor cumpla con las obligaciones garantizadas por la prenda, “el acreedor pignoraticio deberá devolverle la posesión de la cosa dada en prenda, en el mismo estado de conservación y uso que

¹⁵ Borda, Guillermo, **Tratado de derecho civil. Derechos de propiedad**. Pág. 60.

en el que le fue entregada.”¹⁶ El Artículo 880 del Código Civil contiene la definición legal de prenda, el cual regula: “La prenda es un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación.” Afecta únicamente los bienes sobre que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente, salvo pacto expreso. El contrato de prenda da al acreedor el derecho de ser pagado con preferencia a otros acreedores, del precio en que se venda la prenda. Un objeto puede darse en prenda a varias personas sucesivamente, con previo aviso en forma auténtica a los acreedores que ya tienen la misma garantía. Los acreedores seguirán el orden en que han sido constituidas las prendas para el efecto de preferencia de pago. Los bienes pignorados al constituirse la garantía deberán ser depositados en el acreedor o un tercero designado por las partes o bien en el propio deudor si el acreedor consiente en ello.

- **La hipoteca**

La hipoteca es un derecho real de garantía que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. “La Naturaleza jurídica del Derecho real de garantía que constituye un gravamen.”¹⁷

La hipoteca afecta únicamente los bienes sobre que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente ni aun por pacto expreso. La constitución de la hipoteca da derecho al acreedor, para promover la venta judicial del bien gravado cuando la obligación sea exigible y no se cumpla. La hipoteca es indivisible como tal, subsiste íntegra sobre la totalidad de la finca hipotecada, aunque se reduzca la obligación. Quien

¹⁶ Navarro, Rodolfo. **Derecho civil comparado**. Pág. 32.

¹⁷ Borda, Guillermo, **Op. Cit.** Pág. 65.

hipotecare un bien sobre el cual tuviere un derecho eventual limitado, o sujeto a condiciones suspensivas, rescisorias o resolutoria, que consten en el Registro de la Propiedad, lo hace con las condiciones o limitaciones a que está sujeto ese derecho.

La hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación, normalmente de pago de un crédito o préstamo, que confiere a su titular un derecho de realización de valor de un bien inmueble, el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para que con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el monto obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados. La definición legal de hipoteca se encuentra contenida en el Artículo 822 del Código Civil el cual regula: La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.



CAPÍTULO II

2. Usufructo

El vocablo usufructo proviene del latín *usus fructus*, que quiere decir uso de los frutos, “este es un derecho real de goce o disfrute de un bien ajena, cuyo propietario es distinto al que la goza.”¹⁸ “Sus elementos personales son: a) El usufructuario quien es quien posee la cosa, pero no es de él en otras palabras tiene la posesión, pero no la propiedad. Puede utilizarla y disfrutarla (obtener sus frutos, tanto en especie como monetarios), pero no es su dueño. Por ello no podrá enajenarla ni disminuirla sin el consentimiento del propietario. Y b) El usufructuante o nudo propietario quien es quien cede el derecho de goce y tiene legalmente la propiedad del bien.”¹⁹ El usufructo es más que un simple derecho de disfrute. Pues el usufructuario, no sólo disfruta una cosa, sino que la posee, hace suyos los frutos que pueda producir la cosa si es fructífera, como lo es una finca e incluso un apartamento que se pueda arrendar y dar una renta.

A diferencia de otros derechos reales de mero goce este derecho presupone la adquisición de derechos como la posesión, el disfrute, el beneficio de sus frutos y otros implícitos en esta institución jurídica, derechos que inclusive pueden disponerse por el beneficiario llegando inclusive a gravarlos de hipoteca, por el cual su estudio y análisis es de vital importancia para la investigación que se presenta. En virtud que el contenido doctrinario ha sido analizado, se hará referencia a la regulación legal de este derecho real. La legislación civil guatemalteca, no brinda una definición de lo que es el

¹⁸ Cabanellas, Guillermo **Diccionario técnico jurídico**. Pág.178.

¹⁹ **ibíd.** Pág. 17.

usufructo, únicamente establece a quien pertenecen los frutos, todo dentro de los límites que la propia legislación establece.

El Artículo 703 del Código Civil establece: "Extensión del usufructo. Pertenecen al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituyen." Este artículo es muy importante toda vez que se regulan los beneficios del usufructuario en cuanto al disfrute de los frutos de la cosa usufructuada, cosechas, rentas entre otras son en beneficio exclusivo del usufructuario, salvo el derecho de las partes de que al momento de constituirse el usufructo estos beneficios puedan limitarse en base al principio de autonomía de la voluntad.

Por su parte el Artículo 704 del Código Civil regula: "Forma de constitución. El usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad." En la contratación civil existen formalismos para la contratación en el presente caso en el usufructo el mismo debe de constituirse necesariamente mediante contrato escrito para establecer los términos en los que se otorga pudiendo hacerse además mediante acto de última voluntad, es de tomar en consideración que si el bien sobre el cual recae el usufructo es un inmueble, el contrato deberá constar en escritura pública, esto en virtud de que el mismo debe de ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

El Artículo 705 del Código Civil preceptúa: "Duración del usufructo. El usufructo puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad, y sobre toda especie de bienes muebles e inmuebles." El artículo relacionado establece uno de los elementos fundamentales del usufructo que es la temporalidad o vigencia del

mismo, este es un elemento esencial además de la tesis propuesta toda vez que en el usufructo vitalicio es incierta la vigencia del usufructo, ello en virtud de que no puede establecerse la fecha de fallecimiento del usufructuario.

Asimismo, el Artículo 706 del citado Código regula: "El usufructo no puede exceder de treinta años. Cuando en la constitución del usufructo no se fije tiempo para su constitución se entiende constituido para toda la vida del usufructuario. El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales en cuyo caso podrá ser hasta por cincuenta años." Complementa este artículo el anterior en cuanto a establecer un límite legal, ello en virtud de que no puede existir un usufructo a perpetuidad, en aquellos casos que se omita el indicar el plazo del mismo o cuando se ha fijado vitalicio a favor de una persona jurídica ya que esta es una contradicción ya que la persona jurídica podría constituir el usufructo a perpetuidad en fraude de ley.

El Artículo 709 del Código Civil establece: "Derechos del usufructuario. Los frutos naturales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo pertenecen al usufructuario, salvo las obligaciones a que tales frutos estén afectos con anterioridad. Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo pertenecen al propietario. El dueño de los frutos pendientes al constituirse o al terminarse el usufructo, es quien debe pagar los gastos del cultivo del año rural correspondiente." Sobre este artículo no se hará ninguna exposición al no ser de importancia para la investigación presentada.

2.1. Antecedentes históricos

El usufructo nació en el derecho romano, en el Siglo IV antes de Cristo, aunque no existe unanimidad a la hora de fijar una fecha exacta, como consecuencia del abuso de las *manus*. “La *manus* se entiende como una de las manifestaciones del señorío del paterfamilias sobre los miembros de su familia, en virtud de la cual la mujer entraba a formar parte de la familia agnaticia de su marido como si fuera hija de familia, quedando en consecuencia bajo la absoluta dependencia del *paterfamilias*, dejando de pertenecer a su familia agnaticia originaria.”²⁰ Dentro de la estructura jurídica del matrimonio romano, la *manus* tiene una importancia fundamental. “En efecto, para los romanos la mano (*manus*) es el miembro que puede manifestar exteriormente el poder, de allí que la *manus* constituyese, de manera significativa, el poder del marido sobre la mujer, sin perjuicio de que con el correr de los tiempos se viese restringido el poder que ésta concedía al marido.”²¹

Para la existencia de un usufructo se necesita que el individuo sea propietario de la cosa y que tenga capacidad para enajenar, ya que dicho derecho es inherente a la propiedad, caso contrario el usufructuante no tiene que tener una calidad específica pudiendo inclusive ser menor de edad. Así pues, de la difusión del matrimonio libre y como un medio de proveer a la viuda de lo necesario para su subsistencia, sin afectar la parte que debían recibir los hijos en la herencia de su padre, nace esta institución, conservando esta, a través de su evolución, aquella función alimentaria que motivó su nacimiento. El usufructo nace con carácter familiar y sucesorio. Se suele decir que, en

²⁰ Rodríguez Piñeres, Eduardo. **Derecho usual**. Pág. 70

²¹ Cassals, Juan Fernando, **Derecho romano usual**. Pág. 65.

sus orígenes, el usufructo era calificado como servidumbre personal, pero lo cierto es que, como pone de manifiesto Pérez de Vargas, “es el Derecho justiniano el que lo configura como servidumbre. Nació para cubrir una laguna del Derecho sucesorio familiar.”²²

El usufructo es un derecho con respecto al usufructuario, y una servidumbre con respecto al propietario. De aquí es que no debe admitirse la división que algunos hacen del usufructo, en usufructo causal y usufructo formal, llamando causal al que tiene en la cosa su mismo dueño, por estar unido con su causa; esto es, con la propiedad, y formal, al que tiene en la cosa otra persona diferente del dueño; pues por usufructo no debe entenderse sino el formal; esto es, el que consiste en cosas ajenas.

La finalidad del usufructo en sus orígenes consistía en asegurar la subsistencia de la viuda, sin tener que nombrarla heredera en perjuicio de los hijos. Por ello, el marido legaba a su mujer el derecho a usar y disfrutar determinados bienes. Así se mantenía la unidad familiar entre la viuda y los hijos, que, en realidad, también disfrutaban de los bienes. En este ámbito familiar, se revela también como el instrumento idóneo para la protección de otros miembros de la familia especialmente necesitados, los ancianos e inválidos. Además de este carácter familiar, destaca su configuración como derecho personalísimo, lo que, en sus orígenes, impide su enajenación tanto inter vivos como mortis causa. Era el legado vindicatorio, y parece rechazar la posibilidad de que se adquiriese por usucapión, aunque la *lex Scribonia*, que prohibió la usucapión de las servidumbres, no parecía referirse al usufructo, era una norma surgida en la antigua Roma, en la que se establecía que las servidumbres no podían ser adquiridas por la

²² Pérez de Vargas Muñoz, José, **Obligaciones facultativas del derecho**. Pág. 67.

posesión o por la prescripción extintiva del derecho del predio dominante, con lo cual se buscaba que los bienes que soportaban servidumbres no perdieran su valor original, siendo su principal objeto la protección económica. En la legislación guatemalteca, esta figura se ha encontrado presente en las legislaciones civiles de los años 1877, 1933 así como en el actual Código Civil vigente que data del año 1963.

2.2 Forma de constitución

Doctrinalmente se indica que el usufructo puede constituirse de tres formas diferentes:

a) Por disposición de ley

Al existir dentro del ordenamiento jurídico una norma legal positiva mediante la cual al darse el hecho jurídico trae como acto jurídico la creación del derecho de usufructo. Se puede constituir por disposición de ley, tratándose de bienes adquiridos por los hijos menores en los que la administración y la mitad del usufructo corresponde a quienes ejerzan la patria potestad.

b) Por prescripción

Establece que el usufructo puede adquirirse en la misma forma que se adquieren los bienes muebles o los inmuebles por prescripción adquisitiva. Para que tenga lugar esta forma de adquisición hemos de tener en cuenta que sea un derecho susceptible de posesión.

c) Por contrato

Cuando es voluntad de las partes el crear a través de un negocio jurídico el derecho de usufructo. “Este se subdivide en dos al establecerse que el usufructo puede constituirse al trasladar la propiedad del bien mas no su uso y disfrute por lo que el antiguo propietario se reserva este derecho (inter vivos) o cuando quien tiene la nuda propiedad al momento de su fallecimiento cede a en legados la propiedad y el uso y disfrute del bien a personas distintas (*mortis causa*).”²³

El Artículo 704 del Código Civil, regula: “Forma de constitución: El usufructo se constituye por contrato o por acto de última voluntad.” Con relación a la legislación citada podemos establecer que la constitución del usufructo en la legislación guatemalteca debe de ser a través de un negocio jurídico pudiendo ser de dos formas, Inter Vivos y *Mortis causa*.” Sí se suele decir que el usufructo se constituye por Ley o por voluntad de los particulares, llamando a los primeros legales y a los segundos voluntarios, que dentro de estos usufructos voluntarios el usufructo se puede constituir por actos entre vivos o *mortis causa*, y a título gratuito u oneroso.

2.3 Elemento temporal en la vigencia del usufructo

El usufructo es esencialmente temporal ya que debe tener una limitación determinada cierta o incierta. Si tiene un plazo determinado no se puede extender más allá del término del mismo, pero puede concluir antes si el usufructuario fallece pues es también intransmisible y vitalicio. Puede cederse su ejercicio, pero no puede cederse el derecho

²³ Muñoz, Nery. **El negocio jurídico**. Pág. 36.

en sí, de modo que, aun cuando se ceda su ejercicio, se extingue con la muerte del titular del derecho y no con la del cesionario. El Artículo 705 del Código Civil regula al respecto en su primer párrafo el cual regula: “Duración del usufructo: El usufructo puede constituirse por tiempo fijo, vitalicio, puramente o bajo condición, pero no a perpetuidad y sobre especie de bienes muebles e inmuebles.”

De lo anterior, se puede establecer que en dicho artículo los elementos relacionados en cuanto al ámbito temporal del usufructo son únicamente dos: a) el tiempo fijo, al momento de establecerse en la constitución el plazo del mismo el cual no puede ser superior a los veinte años y b) vitalicio, el cual significa que el derecho prevalecerá hasta el momento en que el usufructuario fallezca, no pudiendo disponer de este derecho post mortem. Así pues, de lo ya relacionado en la presente tesis podemos establecer que la forma de constitución del usufructo debe de ser contractual, por lo que en el contrato se debe establecer la temporalidad del usufructo.

a) Tiempo fijo

En esta temporalidad se debe de establecer a ciencia cierta y con apoyo de las normas legales vigentes, capítulo V **plazos**, título I **normas generales**, de la **Ley del Organismo Judicial**. El plazo de duración del usufructo existiendo a punto de vista del autor de la presente obra dos limitantes. La primera que si es a tiempo fijo no puede ser por el tiempo que viva el usufructuario ya que este seria a tiempo vitalicio y la segunda la contenida en el Artículo 706 del Código Civil, en cuanto a que: “(. . .) El usufructo que no sea vitalicio y el constituido a favor de personas jurídicas no podrá exceder de treinta años, salvo que se trate de bienes nacionales, en cuyo caso podrá ser hasta por

cincuenta años.” Estableciendo con ello un plazo específico con un máximo, pudiendo otorgar por un plazo menor sin embargo con ello de todas formas quedan vigentes las formas de extinción contenidas en ley.

a) Vitalicio

Al constituirse el usufructo de forma vitalicia, el usufructuario gozará este derecho todo el tiempo de su vida, cabe recordar que este derecho como se ha indicado anteriormente no es afecto a sucesión hereditaria, esto en virtud de ser un derecho personalísimo. Con relación a la temporalidad vitalicia podemos indicar que de conformidad con el Artículo 706 del Código Civil, aquel usufructo en el que no se indique plazo de su vigencia debe entenderse que fue otorgado de forma vitalicia.

2.4 Modo de extinción del usufructo

El anterior y presente inciso son de vital importancia para la investigación que se realiza, esto en virtud de establecerse que la tesis peso sobre supuestos contenidos en la temporalidad del usufructo y una de las formas de extinguirse, específicamente la muerte del usufructuario. El Artículo 738 del Código Civil enumera las causas o hechos que deben de suscitarse para que se dé la extinción del usufructo, regulando:

“Artículo 738. (Extinción del usufructo). El usufructo se extingue:

- 1o. Por muerte del usufructuario;
- 2o. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo;



- 3o. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo;
- 4o. Por prescripción;
- 5o. Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores;
- 6o. Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto; y
- 7o. Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo.”

De estos casos como se establece en la investigación, que no genera ningún inconveniente legal, sin embargo el numeral primero genera el problema planteado en el proceso, casos como el supuesto contenido en el numeral tercero y quinto se encuentra regulado en ese sentido justamente para crear certeza jurídica.

1o. Por muerte del usufructuario

Este supuesto es la base de la investigación presentada, esto en virtud de que por ser un derecho personalísimo y que no es susceptible de sucesión hereditaria, al momento de acaecer la muerte del usufructuario se extingue el usufructo. Como se analizó en el apartado anterior sobre la temporalidad del usufructo este puede ser de tiempo fijo o vitalicio, sin embargo, en ambos casos la temporalidad se cumple al darse la muerte del usufructuario. Pese a que el tiempo fijo puede establecerse hasta por el plazo de treinta años cuando no se ha cumplido dicho término y se suscita la muerte del usufructuario, el término de este se ve finalizado y por ende el usufructo se extingue, mientras que



cuando el usufructo su temporalidad es vitalicia la condición resolutoria de esta es la muerte del usufructuario por lo que también se extingue el usufructo.

2o. Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo

Este numeral contiene dos supuestos, el primero que el usufructo se extingue en aquellos casos en que la temporalidad de este es a tiempo fijo y el plazo se cumple, y en el segundo supuesto es que en el contrato del usufructo se pacta una condición resolutoria para la extinción del usufructo y esta se cumple, como por ejemplo que el usufructuario perderá el usufructo al momento que contrae matrimonio, por lo que al celebrar el matrimonio civil se cumple la condición resolutoria por lo que bastaría acreditar dicha circunstancia ante el Registro de la Propiedad para que sea cancelado el usufructo.

3o. Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo

El presente supuesto tiene su lógica ya que como indicamos en el primer capítulo los elementos personales del usufructo, usufructuario el que recibe el derecho de usufructo, y usufructuario el que cede el derecho de usufructo, tienen derechos diferentes sobre el bien ya que uno tiene el derecho del goce mientras que el otro únicamente el dispositivo, dentro de los límites de la ley, en el presente caso al conjugarse en una misma persona ambas calidades los límites del usufructuario en cuanto a la disposición

se desvanecen por lo que la división de los derechos se extingue, siendo esta división el usufructo.

4o. Por prescripción

Como toda obligación por parte del usufructuante, es quien cede el derecho de usufructo de conformidad con el Artículo 1501 del Código Civil, puede operarse la prescripción extintiva, negativa o liberatoria, la cual puede ser ejercitada como acción o excepción con la cual se extingue la obligación. En este supuesto el usufructuante puede hacer operar a su favor la prescripción a efecto de que la obligación que tienen a favor del usufructuante se extinga en virtud de haber transcurrido el tiempo necesario para que esta opere (los cuales son 5 años, según el contenido en el Artículo 1508 del Código Civil), sin que el usufructuante haga uso de su derecho de usufructo.

Si el usufructo estuviera constituido sobre una finca de la que forme parte un edificio, y este llegare a perecer, de cualquier modo, que sea el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales. Lo mismo sucederá cuando el usufructo estuviera constituido solamente sobre un edificio y este pereciera, pero en el caso, si el propietario quisiera construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y servirse de los materiales, quedando obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

5o. Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores

Como todo derecho y de conformidad con el Artículo 19 de la Ley del Organismo Judicial, se puede renunciar a los derechos otorgados por la ley, siempre que tal renuncia no sea contraria al interés social, orden público o perjudicial a tercero, ni esté prohibido por otras leyes. Por lo cual el usufructuario puede renunciar a su derecho de disfrutar del bien, sin embargo, existe una limitante a esta renuncia y lo es el hecho de que esta renuncia no puede hacerse en fraude de acreedores, ya que el usufructo puede significar un beneficio económico con el cual se pueda cumplir las obligaciones que se tienen con acreedores y la renuncia del usufructo puede significar el tratar de evadir el cumplimiento de esta obligación. Dicha renuncia provocará que el propietario recupere las facultades de uso y disfrute de la cosa, por lo que, salvo que la renuncia del usufructuario perjudique a un tercero, se producirá la extinción del usufructo. Con relación a lo anterior el Artículo 708 del Código Civil regula: “Los acreedores del usufructuario pueden embargar los productos del usufructo y **oponerse a toda cesión o renuncia** de este que se haga en fraude de aquellos.”

Esta acción podrá entablarse por la vía del proceso ordinario, ello en virtud de no regularse un trámite especial, en lo que la doctrina denomina acción pauliana, mediante la cual el acreedor puede solicitar que se anulen los contratos o negocios mediante los cuales el deudor se despoja del usufructo con el objeto de esconder sus bienes y evadir las obligaciones que tiene con el acreedor. Así mismo la norma relacionada regula la posibilidad del acreedor de embargar los frutos que se produzcan a favor del



usufructuario con relación al usufructo, como el embargo de rentas, cosechas entre otras.

6o. Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto; y

Como el usufructo debe recaer sobre un bien, al momento de la pérdida o destrucción de este bien se extingue el usufructo ya que el elemento material del negocio sería inexistente. En el caso de que la pérdida sea total, se impone la extinción del usufructo, pues el usufructuario carece ya de interés en continuar siéndolo dada la imposibilidad de obtención de goce o frutos de clase alguna.

7o. Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo

En este supuesto el nudo propietario constituya a favor de un tercero el usufructo, el usufructuario al momento de que el propietario pierde por nulidad la propiedad del bien, se entiende que el usufructo otorgado también es nulo por lo que este debe de extinguirse.

CAPÍTULO III

3. El derecho registral

Esta rama del derecho se encuentra “integrada por tres clases de normas: Normas civiles que se refieren al objeto de la Publicidad registral y los efectos de ésta; Normas Administrativas que tienen como finalidad organizar al Registro; y, finalmente, Normas Procésales que establecen los procedimientos específicos para la defensa de los derechos inscritos.”²⁴ Estas normas no se encuentran integradas en un solo cuerpo legal, sino que se encuentran “distribuidas en el ordenamiento jurídico ordinario, como lo son el Código Civil y Código Procesal Civil y Mercantil entre otros.”²⁵ Por ello es necesario el conocimiento del derecho registral y sus principios, y se establece la importancia del presente capítulo para la investigación ya que por el hecho de que el derecho registral se encuentra difuso, es necesario un conocimiento amplio de este derecho.

El derecho registral, es una rama del derecho general, en la cual se encuentran el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, “los derechos inscribibles y medidas precautorias en los diversos registros, en relación con terceros, dando con estas inscripciones certeza jurídica a los derechos que se inscriben.”²⁶ Sin embargo debemos de tener claro que por el mismo desarrollo de la ciencia del derecho registral actualmente es una rama de mucha especialidad ya que contiene principios, normas,

²⁴ Pérez Lasala, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 9.

²⁵ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 66.

²⁶ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 318.

cualidades y calidades que la hacen una rama del derecho aplicable o relacionada con ramas del derecho un poco mas generales como el derecho público y ramas un poco más específicas como lo son el derecho civil , penal, laboral, etc.

Por su parte, Martín Pérez “afirma que el derecho registral es un conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas que se perfeccionan sobre bienes susceptibles de generar efectos erga omnes producto de la publicidad de su registro, aclarando que esto es el Derecho Registral objetivo; mientras que las facultades que se derivan de dichas relaciones jurídicas en contacto con el registro, conforman el derecho registral subjetivo.” ²⁷

Por otro lado, y en un sentido amplio, Molinario “define al derecho registral como “el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas” ²⁸ .

La definición anterior es una de las más amplias que ofrece la doctrina acerca de este tema, pues abarca la actividad de distintos tipos de registros, aunque siempre de carácter público, pues cuando Molinario menciona que el derecho registral regula los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, acto, documentos o derechos, en Guatemala se habla de la actividad que realiza el Registro Nacional de las Personas, del Registro Mercantil General, el Registro de la Propiedad Intelectual, el

²⁷ Pérez, Martín, **derecho registral aplicado**. Pág. 49.

²⁸ Molinario, Ángel E., **Curso de derecho registral inmobiliario**. Pág. 15.

Registro de la Propiedad Industrial, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Garantías Mobiliarias y por supuesto el Registro de la Propiedad. Se aprecia que para Molinario la actividad registral no sólo está relacionada con los derechos reales, sino también con los derechos personales.

Otro aspecto relevante es el hecho que el derecho registral está compuesto de los principios y normas que regulan a los registros estatales. Como podrá apreciarse en los capítulos subsiguientes, existe una amplia clasificación de los registros, siendo una de ellas, la que atiende al sujeto que realiza el registro, entre la cual se dice que pueden ser públicos o privados.

Es por ello que Molinario diferencia el derecho registral del derecho registral inmobiliario propiamente dicho, entendiéndose el primero como el género y al segundo como la especie y define el derecho registral inmobiliario como “parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las firmas y resultados de tales registraciones, y por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”²⁹. Para los efectos de esta investigación, la segunda definición de Molinario, es sustancial para circunscribir el contenido de esta rama del derecho en su relación con los derechos reales.

²⁹ **Ibíd.** Pág. 34.



Por su parte Cossío y Corral define el derecho inmobiliario como “un derecho regulador de la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales que tienen por objeto un bien inmueble, una finca. Agrega que tal forma, se refleja, fundamentalmente en el derecho moderno, a través del Registro de la Propiedad, en el que, de un modo superficial, suela verse tan sólo un instrumento de publicidad, limitándose su función a proporcionar el conocimiento de la relación jurídica, a la persona ajena a ella, a la que genéricamente se denomina por la Ley y la doctrina hipotecaria tercero”.³⁰

Esta no varía mucho de lo mencionado por otros autores, distinguiéndose por hacer la aclaración que en el Derecho moderno, al Registro de la Propiedad se le concibe como un instrumento mediante el cual se hace de conocimiento de un tercero, la relación jurídica que existe respecto de un inmueble.

Para los efectos de esta investigación, por derecho registral se entiende el conjunto de normas y principios que regulan la creación, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, así como la organización y funcionamiento de los registros públicos que llevan a cabo la recepción del instrumento público en que se encuentra contenido el derecho real, la calificación e inscripción del mismo. Conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático para regular los actos civiles de constitución, adquisición, transmisión, anotación, gravamen, pérdida y efectos de los derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles, pero también del estado civil de las personas.

³⁰ **Institución de derecho hipotecario.** Pág.5.

Atendiendo al objeto de estudio, el Derecho Registral es único, pero cada materia inscribible es objeto de un registro diferente, que se rige por sus normas específicas; encontramos diferentes registros relativos al comercio, la propiedad y la sociedad.

Así por ejemplo: el registro mercantil, cuya función es la inscripción de los comerciantes individuales, sociedades mercantiles, etc.; el registro civil, su función es la inscripción del nacimiento, fallecimiento de la persona individual y lo concerniente a todos los aspectos relacionados con su estado civil; el registro de la propiedad, la función que tiene es la inscripción o anotación de los actos y contratos relacionados al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y, peculiarmente sobre bienes muebles.

3.1 Principios

Como toda rama del derecho esta se fundamenta en principios doctrinales los cuales sirven de fundamento para la legislación, procedimientos y criterios que son aplicados en la práctica, se analiza brevemente cada uno de ellos, para finalizar con el que interesa a la presente investigación, el principio de certeza jurídica. Los principios registrales son las directrices en las que cada sistema registral en particular se basa para determinar el contenido y la función del Registro de la Propiedad, de tal forma que tanto los criterios como los procedimientos seguidos en dicha institución obedecen y se inspiran en tales directrices. Se puede decir que los principios registrales son la base y reglas que va a regir al derecho registral. La palabra principio proviene del latín *principium* derivado de *Premium capere*, *primium capuz*, y significa preferencia, de donde se deduce que es el principio u origen de una cosa o aquello de donde procede

3.1.1 Principio de rogación

Conocido como principio de instancia consiste en que las inscripciones en los Registros Públicos se efectúan únicamente a solicitud de la parte interesada; “no son procedentes las inscripciones de oficio pues es necesaria la solicitud o rogatoria.”³¹ El principio de rogación limita el actuar del registrador, ya que aunque este tenga conocimiento de que se ha producido un acto registrable, no puede registrar dicho acto por su propia iniciativa, así como tampoco puede rectificar un error del registro, ya que debe esperar que tal inscripción o corrección sea solicitada por la parte interesada u ordenada por una autoridad facultada para el efecto.

En Guatemala, este principio es de observancia obligatoria y se encuentra contenido en el Artículo 1127 del Código Civil, en el cual se establece que “La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir”. Pese a lo anterior, existen excepciones a este principio reguladas en el Código Civil, una de ellas se encuentra en Artículo 1154, que faculta al registrador para anotar el legado de persona incierta cuando se anoten otros legados o al inscribirse la herencia a favor del heredero.

Otra excepción se encuentra en el Artículo 1157, por medio del cual el registrador queda facultado a para cancelar de oficio la anotación a favor del acreedor a la herencia o del legatario que no lo sea de especie, de rentas o derechos sobre inmuebles, cuando esta haya caducado. Por último, el registrador también puede cancelar de oficio la

³¹ Núñez Lagos, Rafael. **Estudio del derecho registral español**. Pág. 326.

anotación preventiva pasado el tiempo de su vigencia, según lo establece el Artículo 1165.

3.1.2 Principio de legalidad

Por este principio, todo título que pretenda su inscripción y/o anotación preventiva en el Registro, sin excepción debe estar sometido a un examen previo, también llamado verificación o calificación, “con el fin de que solo tengan acceso a los asientos registrales, los títulos válidos y perfectos.”³² Registral, es el análisis minucioso y exhaustivo que debe realizar el registrador respecto a la licitud del acto, contrato, resolución judicial o administrativa, teniendo en cuenta las normas legales vigentes y los antecedentes que obran en los Registros Públicos, que son los asientos pre-existentes, índices. La calificación de acuerdo al principio de legalidad, consiste en un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso, sino para incorporar o no al registro una nueva situación jurídico – registral.

3.1.3 Principio de prioridad

Referido directamente al tiempo, por cuanto en el reconocimiento de determinados derechos, tienen prioridad los más antiguos sobre los posteriores; se basa en el apotema jurídico *prior tempore, potior iure* (Primero en el tiempo, poderoso en el derecho); así de acuerdo a este Principio, los derechos que otorgan los registros, están determinados por la prioridad en el tiempo de la inscripción, “esta prioridad en el tiempo se determina por la fecha, día, hora, minuto e inclusive segundo de hora en que

³² Roca Sastre, Ramón. **Derecho registral español**. Pág. 239.

determinado título se presente al registro para su inscripción.”³³ El principio de prioridad establece que el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro se antepone o prevalece a todo acto registrable que, siendo incompatible, no hubiere ingresado en el Registro, aunque fuere de fecha anterior.

En síntesis, esta directriz registral manda a hacer una valoración de los derechos reales u otros actos que se pretendan inscribir sobre un mismo bien, con el objeto de determinar la exclusión de uno de ellos cuando son incompatibles, o la inscripción uno después de otro en atención al orden de ingreso de los mismos cuando así lo permite su naturaleza, se aplica de la misma manera en los sistemas registrales estudiados. Esto se logra por medio de un control de ingreso que se materializa en la mayoría de registros en un libro de presentación.

3.1.4 Principio de publicidad

En virtud de este principio, se presume que toda persona está enterada del contenido de las inscripciones; es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción. Esta presunción es *juris et de jure* porque no se admite prueba en contrario. Esto debido a que el registro es público y cualquier persona tiene un acceso ilimitado a las inscripciones que en él se realizan. Este principio busca cumplir con el objetivo de los registros, cual es la seguridad jurídica en las transacciones respecto a inmuebles, de forma que las personas puedan conocer quiénes son los titulares de los mismos y a qué gravámenes están sujetos. Debe entenderse entonces el principio de publicidad como la directriz registral en virtud de la

³³ Op. Cit. Pág. 47.

cual el estado jurídico de los bienes inscritos en el registro es de libre acceso a cualquier persona, no importando si quien consulta tiene un derecho sobre el bien o es un tercero, quienes además pueden obtener la respectiva constancia del estado del bien.

3.1.5 Principio de fe pública registral

Por este principio, se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del registro; es decir, ampara a los terceros adquirentes de derechos, en base a la información contenida en los Registros. “Por lo que un documento extendido por el Registro se presume válido, salvo el derecho de terceros de redargüir su nulidad por los medios legales pertinentes.”³⁴ La buena fe del tercero se presume, lo que significa que quien lo niega, tiene la obligación de probarla. Si una persona adquiere derechos de otra, que en el registro aparece con derecho a otorgarlo, e inscribirse su adquisición, está en camino, pero sólo en camino de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral con lo cual logrará hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos.

El principio de fe pública registral implica la seguridad absoluta dada a todo aquel que adquiere el dominio u otro derecho real de titular inscrito, de que su transferente es dueño o titular del derecho correspondiente en los mismos términos que resulten de la inscripción, subsanando o convalidando los defectos de titularidad en caso de que, por inexactitud del Registro, no lo fuera verdaderamente, o tuviere su derecho limitado por causas que no resulten del mismo Registro.

³⁴ **Ibíd.** Pág. 67.



3.1.6 Principio de tracto sucesivo

También conocido como de tracto continuo, por este principio, ninguna inscripción, salvo la primera, se llevará a cabo sin que previamente esté inscrito o se inscriba el derecho de donde provenga. “En la legislación guatemalteca esta primera inscripción de los bienes inmuebles o muebles identificables debe de llenar ciertos requisitos para darle vida a la nueva inscripción.”³⁵ Este principio no solamente se da en el Registro de Propiedad inmueble, si no también en todos los Registros.

Este principio es seguramente uno de los que más fácilmente se perciben en la actividad registral, pues provoca en cada bien registrado, una historia de todos los actos que lo han afectado a lo largo de tiempo. Es en base a este historial que se hace posible verificar tanto la procedencia del bien registrado, como la licitud de los actos que han modificado su estado jurídico, ya que obligadamente debe existir un orden cronológico entre un asiento y otro, logrando así proveer de una mayor certeza el tráfico inmobiliario.

3.1.7 Principio de especialidad

También llamado de determinación, tiene como finalidad individualizar los derechos inscritos en los Registros, “en relación a los bienes y a las personas, por este principio, cada inscripción se efectúa en partidas separadas.”³⁶ El principio de especialidad busca la determinación exacta de los derechos reales inscribibles y la organización del registro sobre la base de la unidad registral finca. También se ha concebido al principio de

³⁵ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Págs. 251 y 252.

³⁶ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 654

especialidad como complementario del principio de publicidad registral, ya que, según la doctrina, para que la publicidad registral pueda considerarse completa, es necesario que los derechos reales que se plasmen en el registro con total y plena determinación y extensión de los mismos. De tal manera se concibe el principio de especialidad como la directriz registral que exige que en la inscripción registral conste de manera eficaz una descripción de las características y cualidades de la finca, la extensión de los derechos registrados sobre ella, así como la individualización del sujeto titular de los derechos reales inscritos.

3.1.8 Principio de oponibilidad

El propósito de este principio es impedir que se inscriban derechos que se opongan o que puedan resultar incompatibles con otro derecho previamente inscrito; “aunque el derecho que trata de inscribir sea de fecha anterior al derecho inscrito, de ahí que este principio va de la mano al principio de legalidad en el que el registro previo a la inscripción debe realizar una calificación sobre la procedencia de la inscripción.”³⁷

Este principio puede ser ejercido por el mismo registro de oficio o por algún tercero que pueda verse afectado por la inscripción que se solicita, en este último caso no es tan viable por el hecho de que las inscripciones registrales son realizadas sin audiencia a terceros o interesados. Sin embargo como se indicó es un ejercicio que debe realizar el operador con el objeto de evitar de que la inscripción que se solicita contradiga, vulnere o afecte alguna inscripción vigente.

³⁷ Cifuentes, Santos. **Elementos de derecho civil**. Pág. 76.

3.1.9 Principio de certeza jurídica

Este principio también es denominado “de Legalidad”. Según este principio, “se presume que el contenido de las inscripciones es cierto y produce todos sus efectos mientras que estas no sean anuladas o rectificadas.”³⁸ Este principio es la base de la presente investigación ya que como se resume en el concepto antes relacionado las inscripciones realizadas por el simple hecho de su inscripción son ciertas y producen todos sus efectos, por lo que en el caso que nos ocupa relativo a la inscripción de un gravamen hipotecario sobre un usufructo, pese a tener legitimidad no cumple con los preceptos de certeza ya que puede desvanecerse en cualquier momento.

La certeza jurídica es un principio del derecho general, universalmente reconocido, que se basa en la certeza del actuar y actos del Estado, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público de ello que es el Estado quien en sus funciones debe proveer esta certeza a los actos que realizan sus órganos administrativos. De ello es que el principio de la certeza jurídica además de encontrarse protegida por el mismo ordenamiento jurídico positivo.

3.2 Características

El derecho registral constituye una especialidad dentro del derecho civil en cuyo marco legal pueden encuadrar sus normas, tiene características especiales ya que es un

³⁸ *Ibíd.* Pág. 69.

derecho autónomo, es público, limitativo, formalista.

3.2.1 Es un derecho autónomo

Constituye una “rama especial del Derecho Civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no están contenidas en el Código Civil, sino en leyes y reglamentos especiales.”³⁹ La autonomía del derecho registral radica en la estructura de su ordenamiento legal, su fundamento se encuentra en normas ordinarias, su estructura en reglamento, acuerdos, manuales y guías registrales entre otras.

3.2.2 Es un derecho público

Porque si bien al registrar acceden a la inscripción de derechos privados, la inscripción persigue el bien común referido a los terceros que puedan contratar con los titulares registrales, bajo la fe del registro. “*Erga Omnes* inscripciones que puedan ser oponibles ante terceros.”⁴⁰ Cuando es público al intervenir un órgano del Estado, el registro general de la propiedad, ente encargado de operar y llevar el registro de las inscripciones de bienes inmuebles y muebles identificables.

3.2.3 Es un derecho limitativo

Por cuanto “el derecho registral es de número cerrado, o sea que sólo admite al Registro los actos y contratos que la ley señala.”⁴¹ Esto en concordancia en lo regulado

³⁹ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. **El negocio jurídico en el Código Civil de Guatemala**. Pág. 56.

⁴⁰ **Ibíd.** Pág. 69

⁴¹ **Op. Cit.** Pág. 59.

en la ley, regula que los funcionarios o empleados públicos únicamente pueden hacer lo que la ley no les prohíbe.

3.2.4 Es un derecho formalista

El procedimiento registral está sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción o la denegatoria de inscripción de los títulos.

3.3 Elementos

Son el enlace que se establece en el ámbito registral entre los antecedentes como título archivado y los asientos registrales con la documentación fehaciente que presente el usuario ante el sistema registral, con la finalidad de lograr inscribir un acto, como por ejemplo la transferencia por compraventa, la liberación o inscripción de una hipoteca, una desmembración, y así se puede mencionar casos que pueden ser objeto de inscripción.

3.3.1 Elementos personales o subjetivos

El registrador: Es el funcionario público que dirige, coordina, ejecuta y tiene a su cargo las Políticas y funciones del registro público. Es el principal depositario de la fe pública registral, la cual en ocasiones puede delegar, la cual le es otorgada por el Estado a través de la ley.

Del estudio de esta figura se puede establecer que son tres las funciones principales del Registrador.

1. El recibir el documento a inscribir, en cuanto que cumpla o llene los requisitos que establece la ley.
2. Suspender la inscripción por falta de requisitos en cuanto a fondo o forma
3. Realizar las inscripciones de conformidad con la ley.

Esto se conoce como la función calificadora del registro o registrador, en donde se examina y califica si todos los elementos concurren legalmente en el caso.

El solicitante, particular o interesado: Es aquella persona, legitimada, individual o colectiva, que solicita la inscripción registral de cierto acto o negocio jurídico.

3.3.2 Elementos reales y objetivos

El objeto: El asunto a inscribir, “se refiere al derecho, contrato, acto o negocio jurídico existente, que es susceptible de registración para que cobre eficacia jurídica.”⁴²

El documento o título: Se refiere al escrito autorizado legalmente por un Notario u otro funcionario en ejercicio de su función pública, o bien el escrito que lleva implícita la autorización que le otorga una ley, en donde consta el objeto o asunto a inscribir. Este documento es el que el interesado presenta al registro como solicitud o en forma de formulario o aviso, por lo general es un testimonio de la escritura pública o su análogo. Este documento en todos los casos siempre se dispone por la ley.

Formales o legales: Se refiere al “conjunto de disposiciones legales o reglamentarias que indican o regulan la forma del contenido o presentación del documento ante el

⁴² Muñoz, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Pág.67.

Registro Público.”⁴³ Esto se encuentra tanto regulado en la ley (Código de Notariado) como en los criterios registrales que manejan los operadores del registro general de la propiedad

3.4 Sistemas registrales

Se debe tener claro, que se está frente ante un pilar esencial de la eficacia que genera el derecho registral en un determinado ordenamiento jurídico; así como la culminación de su principal fin que es la seguridad jurídica, y el fortalecimiento de la publicidad registral de todos aquellos actos sujetos a inscripción. Con esto es suficiente para decir que alcanza su institucionalización dentro de esta disciplina jurídica. Debido a que la materia registral no se circunscribe únicamente a los derechos reales, sino que existen otro tipo de registros aparte del registro de la propiedad, es conveniente proporcionar primero una definición de sistema registral que se adapte a todos los tipos de registros, para luego abordar la materia registral específica que nos ocupa. Los sistemas registrales pueden ser analizados desde dos puntos de vista, ya sea por la forma o por los efectos que produce, siendo estos:

3.4.1 Sistemas registrales según la forma

Los sistemas registrales según la forma en que el registro se hace y según la eficacia concedida a la inscripción. Dentro de la primera clasificación, es decir, según la forma en que el registro se hace, contempla tres variantes:

⁴³ *Ibíd.* Pág. 58.



Sistema de transcripción: En este sistema el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro.

Sistema de folio personal: El sistema de folio personal es aquel en el que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales;

Sistema de folio real: Es aquel en el que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con dicha finca. Permite tener agrupados todos los asientos relativos a un mismo inmueble, con lo cual se facilita el principio de publicidad registral, y la garantía de la existencia de lo escrito sobre lo no escrito.

En Guatemala el Registro General de la Propiedad, se clasifica, según la forma en la cual realiza el registro, como perteneciente al sistema de folio real, ya que en dicha institución se llevan libros por fincas, es decir, a cada bien registrable se le abre un folio en el cual se inscriben todos los derechos que afectan dicho bien.

3.4.2 Sistemas registrales según sus efectos

Esta clasificación toma en cuenta la eficacia concedida a la inscripción, se enfoca en los efectos que la inscripción en el registro de un documento o acto produce y sus efectos erga omnes. Los efectos son:

Efectos de hecho: Estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos.



Efectos probatorios: El Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento, en ciertos casos, como en el caso del Registro Civil, el asiento puede ser aún un medio específico de prueba. Las certificaciones que a solicitud de parte interesada, extiende el Registro de la Propiedad, las cuales se utilizan para probar la titularidad sobre un bien determinado, y otros derechos reales sobre el mismo. La afirmación anterior, en la legislación nacional tienen su base en el Artículo 1179 del Decreto Ley 106 Código civil, que regula lo siguiente: “La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, solo podrán acreditarse por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes”

3.5 Registro de la Propiedad en Guatemala

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. Al concebir el Registro como una institución, debe entenderse que el objeto principal del mismo es llevar el registro o la cuenta de la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles y en su caso sobre bienes muebles, además de anotar las resoluciones judiciales que afecten a los mismos, para darle publicidad a los mismos y así proteger el tráfico jurídico de este tipo de bienes.

El sistema aplicado en Guatemala para registrar cualquier tipo de propiedad, puede tener mucha influencia del sistema utilizado en España, porque es el único material que ha circulado entre los profesionales que se dedican a esta materia

No obstante, como se afirmó antes, cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral. Según afirman Nery y Rodrigo Muñoz: “en Guatemala, se pueden mencionar las siguientes:

- a) La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca este individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas.
- b) Es declarativo, ya que los derechos que nacen se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- c) Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- d) La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento.
- e) La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes llegar al registro.
- f) Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros.
- g) Todo lo escrito es público.



h) Rigen los principios registrales, algunos regulados en la ley”⁴⁴.

Todos estos elementos son numerados en virtud de la práctica registral, no están escritos en piedra como comúnmente se dice, ya que estos se han creado por producción de inscripciones y los efectos que son producidos por las inscripciones que se han realizado a través del tiempo. De los elementos descritos además se puede establecer que estos son además en base a los principios registrales que fueron enumerados anteriormente por lo cual cumplen un fin específico.

3.5.1 Historia

Es poco ortodoxo tomar referencias tan grandes de documentos o libros, sin embargo, quien mejor conoce la historia que quien la ha vivido por lo que a continuación se transcribe la historia del Registro General de la Propiedad en Guatemala, tomado directamente del sitio web del mismo Registro General de la Propiedad. “El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y atendiendo las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos y a su vez eliminando registros de otros, hasta llegar hoy en día, más de 130 años después de su creación, a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.”⁴⁵ Desde 1976 el Registro General de la Propiedad se encuentra ubicado en el edificio situado en la 9ª Avenida 14-25 de la zona 1 de la capital de Guatemala, edificio que albergó por muchos años a la Corte Suprema

⁴⁴ **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** Pág. 16-17.

⁴⁵ Tello Girón, Erasmo A. **Consideraciones del derecho registral en Guatemala.** Pág. 34.



de Justicia. En cuanto a sus instalaciones y procedimientos, el Registro General de la Propiedad contaba con una infraestructura y sistema operacional que venía acarreado desde el Siglo XIX, contando con instalaciones y equipo de trabajo obsoleto y totalmente inadecuado para que el Registro cumpliera eficazmente con su trabajo.

El sistema de llevar a cabo las operaciones relacionadas con fincas era un sistema manual, las operaciones de los documentos presentados eran lentas y el proceso de presentación, operación y devolución de un documento podía durar meses. Tras una serie de modificaciones estructurales y la implementación de tecnología informática de punta, el Registro General de la Propiedad ofrece hoy en día servicios más ágiles, rápidos y certeros en el cumplimiento de sus funciones y siempre observando garantizar a los usuarios la seguridad jurídica registral. "El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad dio inicio en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir de 2004 que arranca una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, lo que permite una atención y servicio ágil, en beneficio de los usuarios y de la sociedad guatemalteca en su conjunto."⁴⁶

Todo esto justifica la existencia y utilidad del Registro, pues son una herramienta tanto para el Estado como para los particulares. Al primero le permite verificar el cumplimiento de obligaciones tributarias cuyo hecho generador son actos relacionados con bienes registrables, así como planificar y ordenar el crecimiento de la urbe. A los

⁴⁶ Instituto Nacional de Notariado, reforma registral. Pág. 3.



particulares les brinda certeza jurídica sobre los bienes inscritos y los orienta sobre los alcances de sus derechos sobre los mismos.

Se puede decir que la definición más completa del Registro General de la Propiedad la encontramos en el Código Civil en el Artículo 1124, porque esta contiene su esencia, ya que es: una institución pública, cuyo objetivo es 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.

La Constitución Política de la República de Guatemala, consagra entre los derechos individuales de la persona, el libre acceso a los registros estatales, es decir lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, así como la publicidad de todos los actos de la administración

Nuestra Misión: “Administramos, evaluamos y procuramos la evolución de la plataforma tecnológica del Registro General de la Propiedad, con apego a las leyes, normas y procedimientos que la rigen, bajo el principio de la mejora continua, en busca de la excelencia, por medio de la idónea utilización de los recursos humanos, tecnológicos y financieros y el servicio eficiente y eficaz a los usuarios de la Institución.”⁴⁷

Nuestra Visión: “Constituirnos como la Institución referente del Estado guatemalteco, para ostentar la máxima calidad y eficiencia de los servicios que prestamos, innovando

⁴⁷ Registro de la propiedad. **Innovaciones tecnológicas y nuevos servicios del Registro de la propiedad**, Registro de la Propiedad, octubre de 2007.



constantemente los procesos orientados hacia la mejora continua que garanticen la satisfacción total a los usuarios del Registro General de la Propiedad.”⁴⁸

3.5.2 Base legal

El funcionamiento del Registro General de la Propiedad tiene su fundamento legal en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 230 que regula: “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”.

Más ampliamente se refiere el Libro Cuarto del Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil ya que del Artículo 1124 al 1250 se regula el actuar del Registro de la Propiedad. Así mismo dicha institución cuenta con reglamentos, disposiciones y criterios registrales en cuanto a la forma y requisitos de las inscripciones que ahí se solicitan, siendo esta institución a criterio del autor una de las instituciones gubernamentales más modernas y eficientes en la actualidad.

⁴⁸ Registro general de la propiedad <http://www.rgp.org.gt/> (consultado el 23 de enero de 2014).



CAPÍTULO IV

4. De la certeza jurídica de las inscripciones registrales

Como se ha desarrollado anteriormente uno de los principios del derecho registral es el darle certeza jurídica a las inscripciones realizadas por el Registro de la Propiedad, presumiendo que el contenido de las inscripciones, es cierto y produce todos sus efectos mientras que estas no sean anuladas o rectificadas esto concorde además con el contenido del Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil que regula: “Los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.”

Las inscripciones registrales por el simple hecho de provenir de la función Registral del Registro de la Propiedad “se presumen ciertas y la única forma de que las mismas sean anuladas es a través de un procedimiento judicial y una declaratoria realizada por el Juez competente.”⁴⁹ Lógicamente al establecerse que únicamente mediante resolución judicial pueden anularse las inscripciones se crea certeza jurídica ya que al no establecer un trámite específico esta nulidad debe de hacerse mediante un procedimiento de conocimientos, específicamente el juicio ordinario, esto nuevamente para que las inscripciones cuenten con certeza jurídica.

Sin embargo de la hipótesis presentada se establece la deficiencia de esta certeza jurídica ya que al inscribirse gravamen (hipoteca) sobre un derecho real de mero goce

⁴⁹ Barcarcel, Ernesto. **Derecho registral**. Pág. 56.

consistente en usufructo, este puede extinguirse sin que exista una declaración judicial, un procedimiento judicial ya que al fallecer el titular del derecho con lo cual se extingue el usufructo, también se extinguen los demás derechos que pesan sobre este como lo puede ser la hipoteca, afectando con ello los derechos de un tercero violentando con ello la certeza jurídica que el derecho de debía proveer.

Según jurisprudencia de la Corte de Constitucionalidad el principio de seguridad jurídica consiste en “La confianza que tiene el ciudadano dentro de un estado de derecho hacia el ordenamiento jurídico”, en tal virtud las autoridades en el ejercicio de sus facultades legales debe actuar observando dicho principio, respetando las leyes vigentes principalmente la ley fundamental.

4.1 Inscripciones registrales

La palabra inscripción tiene dos acepciones: sustantiva y formal. “La sustantiva identifica la inscripción con el valor y los efectos que la misma produce en el sistema que se basa en el carácter declarativo de la misma y en su voluntariedad, pero que además otorga el derecho real contenido en el documento sujeto a esta formalidad, una efectividad *erga omnes* que de otra forma no tendría.”⁵⁰ Desde el punto de vista formal podríamos dar una definición diciendo que es la constatación registral del contenido de un título, hecho o circunstancia, realizada en los libros del Registro para surtir los efectos deseados.

⁵⁰ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental. Inscripción.** Pág. 127.

El inscribir es la acción y efecto de inscribir o inscribirse; “tomar razón, en algún registro, de los documentos o las declaraciones que han de asentarse en él según las leyes.”⁵¹

Con relación a algunos actos, la inscripción es obligatoria ya que sin ella carecen de efecto, por lo menos frente a terceros. Los actos necesitados de inscripción en registro público son muchos, pues, aparte los determinados en los códigos, hay otros de índole administrativa que requieren esa misma formalidad. Entre ellos cabe señalar los que afectan al Registro Civil de las Personas (nacimientos, matrimonios y defunciones), así como también, en el Registro de la Propiedad, los contratos sobre transmisión de bienes inmuebles, constitución de derechos reales o su cancelación, y con relación al Registro de Comercio, la constitución, modificación y disolución de sociedades, y los poderes de sus representantes entre otros.

4.2 Formas de las inscripciones registrales

Por inscripción se entiende todo asiento hecho en un registro público, la inscripción es el único asiento destinado a dar publicidad de su contenido, que puede ser cualquier derecho real inscribible, las cuales pueden ser:

4.2.1 Inscripción constitutiva

Esta clase de inscripción constituye un requisito indispensable para que la transferencia o constitución de un derecho real tenga lugar. “Gracias a esta clase de inscripción, queda perfeccionada la transmisión o constituido el derecho real.”⁵² Ejemplo de esta clase de inscripción es la hipoteca, pues si esta no es inscrita en el registro

⁵¹ Ossorio, Manuel. **Enciclopedia jurídica lex**. Pág. 134.

⁵² Guevara Manrique, Rubén. **Concepto de derecho registral**. Pág. 34.

correspondiente, aunque haya sido elevada a Escritura pública, no existe la garantía real. Es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia. Para este tipo de inscripción, el requisito ineludible y cuyo cumplimiento es forzoso, es la celebración del negocio jurídico previo, para que el derecho pueda quedar constituido, transferido o extinguido.

4.2.2 Inscripción declarativa

Esta clase consiste en publicar un cambio ya ocurrido, independientemente del registro. En palabras sencillas, el derecho nace fuera del registro, y es ante el notario. “Para esta clase de inscripción, basta la existencia del título para la transmisión del derecho real.”⁵³ Reconoce la pre existencia de los derechos reales, de los que se toma nota para su oportuna publicidad y demás efectos que establezca la ley. El ejemplo más claro en el presente caso es el contenido en el Artículo 1162 del Código Civil en el caso de que se presentare un título cuya inscripción no puede hacerse definitiva por faltas que sean subsanables y haya solicitado la anotación preventiva, al subsanarse las deficiencias se realizada la anotación definitiva la cual surtirá efectos desde la fecha de tal anotación.

Este tipo de inscripciones declarativas representan ante el público en general o terceros el derecho que el titular del derecho posee sobre un bien, ya que estas por ser declarativas constituyen la forma ideal por medio de la cual se modifica el estado de un bien inmueble. Su eficacia radica únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho, porque con la celebración del

⁵³ **Ibíd.** Pág. 35.



negocio jurídico previo, se produjeron todos los efectos jurídicos a los que se encuentra sujeto. En palabras sencillas, el derecho nace fuera del registro, y es ante el notario.

4.2.3 Inscripciones extensas

Son todas “aquellas que recogen los requisitos establecidos para todas las inscripciones y que por disposición legal deben de cumplir.”⁵⁴ Tal es el caso de la primera inscripción de dominio la cual debe de contener los requisitos establecidos en el numeral primero del Artículo 1131 del Código Civil.

Sin que se encuentre regulada como tal también lo son las inscripciones de estado de la conservación, las cuales surgieron en el momento en el cual se trasladaron las inscripciones que eran realizadas en los libros físicos y se iniciaron a realizar inscripciones en libros electrónicos, por lo cual cuando ya existían inscripciones anteriores a este cambio, al realizarse una primera inscripción electrónica se hace un resumen del estado actual del bien inmueble en cuanto a su dominio, gravámenes, etc.

4.2.4 Inscripciones concisas

Son aquellas que reducen los requisitos y se remiten a la extensa, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central se auxilia mucho de este tipo de inscripciones y el más común es cuando se realiza una compraventa de varios bienes inmuebles y “el registro procede a realizar la anotación extensa en una de las fincas y en las demás se

⁵⁴ **Ibíd.** Pág. 37.

limita a realizar una relación en las demás fincas.”⁵⁵ Esta técnica se hace en función del principio de economía no dejando de lado la certeza que este tipo de inscripciones tiene.

4.2.5 Inscripciones principales y de referencia

Son las inscripciones que, “refiriéndose a fincas que están en varios ayuntamientos o secciones del mismo Registro, provocan una inscripción principal y otras de referencia en los demás libros de los ayuntamientos o secciones en que no esté la parte principal de la finca.”⁵⁶ Es el caso de las inscripciones de regímenes de condóminos en los cuales se hace una inscripción principal en donde se inscribe el mismo en el Registro de la Propiedad y en cada una de las fincas que se adhieren a tal régimen únicamente se hace referencia de tal circunstancia.

4.2.6 Primera inscripción

Es la primera inscripción que se realiza y con la cual se crea un registro nuevo, con esta inscripción nace el nuevo registro. Este es especial ya que debe de cumplir con formalidades exigidas en la ley las cuales son de carácter obligatorio por disposición legal. En el Código Civil se establece en el Artículo 1131 los requisitos de las inscripciones registrales, sin embargo, el numeral primero regula los requisitos que debe de cumplir obligatoriamente la primera inscripción siendo estos:

⁵⁵ Registro General de la Propiedad. **Manual de procedimientos registrales.** Pág. 66.

⁵⁶ **Ibíd.** Pág. 66.



"Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la república de Guatemala.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior".

Así mismo la misma ley le otorga una mayor certeza o por decirlo en otras palabras protección a esta inscripción ya que esta únicamente puede **modificarse, ampliarse o enmendarse** en casos determinados y cumpliendo formalidades específicas.

4.2.7 Inscripciones posteriores

Son las que se “realizan cuando ya constaren inscripciones o anotaciones precedentes, no deberán repetirse en este si resultaren conformes con los de los títulos que los motiven y en caso de disconformidad se hará constar la diferencia.”⁵⁷ Estas inscripciones son más formalistas en materia de su contenido ya que en ellas únicamente se hace constar las modificaciones que las inscripciones de dominio u otras surjan como lo es el cambio de propietario.

4.2.8 Inscripciones comunes y especiales

Por último, “las inscripciones pueden ser comunes y especiales, según sigan la regla general o se aparten de ella por razones de circunstancias de la finca o titularidad de la misma.”⁵⁸ El criterio de comunes y especiales lo divide el registro general de la propiedad por lo que este término dependerá de cada caso en concreto.

4.3 Criterios registrales

El Registro General de la Propiedad en la década de los noventa, inició un proceso de modernización, siendo el principal la implementación de registro electrónico dejando de utilizar los folios reales en libros los cuales con los años se hacían menos apropiados para la información tan importante que contienen. Así mismo a principios de siglo se inició con las gestiones para la creación de la Comisión Nacional Registral la cual tiene entre otras, las funciones de recopilar los estudios y propuestas cuyo objeto sea la

⁵⁷ **Ibíd.** Pág. 71.

⁵⁸ **Ibíd.** Pág. 78.



modernización de los servicios que prestan los Registros; aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los Registradores; aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos o de modernización; “designar y aprobar la contratación cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la auditoría externa de contabilidad de los registros de la propiedad.”⁵⁹

A propuesta de esta comisión se inicio con la recopilación de los criterios o “guías de calificación registral las cuales son producto de las interpretaciones de disposiciones legales como de la aflicción de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente sin haber dejado de lado los principios registrales que inspira el sistema de notariado latino, en el cual se inscribe el notariado guatemalteco. Son por otro lado, “resultado de un consenso o acuerdo mayoritario de opiniones dirigidas a raíz del ejercicio de la función calificadora a lo largo de varias décadas.”⁶⁰

El objetivo principal de las guías es proporcionar algunas orientaciones o sugerencias que se recomienda tener en cuenta en la elaboración de los actos y contratos sujetos a inscripción en el Registro General de la Propiedad de Guatemala. Las guías son producto tanto de la interpretación de disposiciones legales como de la aplicación de doctrina y jurisprudencia, razonable y consistente, sin haber dejado de lado los principios registrales ni los que inspiran al sistema de notariado latino, en el cual se inscribe el notariado guatemalteco.

⁵⁹ Registro General de la Propiedad, **Historia del Primer Registro de la Propiedad en Guatemala**. Pág. 13.

⁶⁰ **Ibíd.** Pág. 16.



El inconveniente de este tipo de criterios registrales es que varían continuamente y por no ser norma de estricto cumplimiento, por no ser leyes, de todas formas es el analista del registro de la propiedad que aplica ya sea el criterio registral discutido o a su criterio en el caso concreto. Lo cual provoca que en dos inscripciones de la misma naturaleza y forma una pueda ser inscrita y la otra no.

4.4 Cancelación de las inscripciones registrales

La cancelación según Guillermo Cabanellas en su diccionario jurídico elemental es: "Anulación de un instrumento público, de una inscripción del Registro, de una obligación."⁶¹ Las inscripciones que consten en el Registro de la Propiedad por disposición legal se cancelaran únicamente en virtud de documento en el que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritas.

De conformidad con la ley, específicamente el Artículo 1169 del Código Civil podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones o anotaciones en los siguientes casos:

- 1º. Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito;
- 2o. Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y
- 3o. Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145.

⁶¹ Cabanellas, Guillermo. **Op. Cit.** Pág. 81.



Así mismo de conformidad con el Artículo 1170 del mismo cuerpo legal, por solicitud de la parte interesada podrá cancelarse:

- 1o. Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles;
- 2o. Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscrita;
- 3o. Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha;
y
- 4o. La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.



CAPÍTULO V

5. De la falta de certeza jurídica de los Artículos 446 y 716 del Código Civil al gravar el derecho de usufructo

El problema expuesto es real toda vez que en la actualidad con fundamento en las normas legales vigentes son autorizados créditos hipotecarios o prendarios en los cuales se constituye como garantía el derecho real de usufructo, en estos casos los usufructos son a favor de particulares y los mismos se encuentran constituidos de forma vitalicia, por lo cual es incierto el plazo del mismo al desconocerse en qué momento sucederá la condición resolutoria del usufructo que es la muerte del usufructuario. Lo cual genera falta de certeza jurídica contrario a los principios del derecho registral. Como se expondrá en unos párrafos posteriores una reforma a las normas legales vigentes es la mejor forma de traer nuevamente la certeza jurídica a este tipo de inscripciones y negocios.

5.1 Del problema

Es el caso que el problema planteado puede expresarse de varias formas, la más común se da en el momento de que el usufructuario fallece y la hipoteca o prenda aún se encuentran vigentes, el derecho real sobre el cual recae el derecho de garantía debe de extinguirse, por lo cual: '¿Se extingue también este derecho de garantía?

Peor aun en los casos relacionados si se agrega a la ecuación el hecho de que la hipoteca o la prenda se encuentra en proceso de ejecución, ello en virtud de la falta de

cumplimiento de los deudores (que pueda ser el mismo usufructuario) de la obligación que se encuentra garantizada con el usufructo.

5.2 Análisis al contenido de las normas 446 y 716 del Código Civil

Como fue justificado el objetivo de la presente investigación se fundamenta en que es de nuestro conocimiento que la hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien inmueble el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover el remate del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago del crédito debido.

La presente tesis se justifica en la falta de certeza jurídica que se da al aplicar los Artículos 446 y 716 del Código Civil los cuales se les equipara como bienes inmuebles a los derechos reales que se constituyen sobre los bienes inmuebles y le da al usufructo la opción de ser enajenado y por ende gravado con hipoteca.

El Artículo 446 del Código Civil establece: “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.” El usufructo por ser un derecho real de goce o disfrute de una cosa ajena mediante el cual la persona titular del usufructo es poseedora de la cosa, pero no su dueña. Tiene la posesión sobre la cosa, pero no la propiedad. Puede utilizarla y disfrutarla, es decir, obtener sus frutos o rendimientos, sean en especie o dinerarios, pero no puede

disponer libremente de ella por no ostentar el derecho de propiedad sobre la misma. Es la razón de que no pueda enajenarla ni disminuir su valor sin el consentimiento del titular de la propiedad. Sin embargo, el Artículo 446 del Código Civil le da el derecho al titular del usufructo y reconoce su derecho como poder disponer del mismo al considerar su derecho como bien inmueble.

El Artículo 716 regula: “El usufructuario puede gozar por si mismo de la cosa usufructuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo, salvo lo dispuesto en el Artículo 708, pero todos los contratos que como tal usufructuario celebre, terminaran al fin del usufructo.” Este articulo amplia al anterior y reconoce que el titular del derecho real de usufructo puede disponer del mismo, inclusive gravándolo.

5.3 Contradicción general de la aplicación de los Artículos 446 y 716 del Código Civil al gravar el derecho de usufructo

El problema planteado a través de esta investigación se fundamenta en la aplicación de las normas legales contenidas en los Artículos 446 y 716 del Código Civil y con ellas constituir hipoteca o prenda los cuales son negocios de tiempo determinado, sobre bienes en usufructo, los cuales son constituidos sobre el derecho real de usufructo, el cual es de tiempo indeterminado y aun peor impreciso en aquellos casos que es constituido de forma vitalicia al no poder establecerse si el usufructuario podrá fallecer antes o no del tiempo en que dura la prenda o hipoteca.

De los artículos analizados anteriormente se establece la posibilidad que tiene el usufructuario de poder grabar con hipoteca el derecho real de usufructo del cual

disfruta. Esto además se encuentra contemplado en la guía de criterios registrales en la cual se contempla:

“El usufructuario podrá hipotecar su derecho sin autorización del propietario y éste sin autorización de aquel.” “Tal como se indica en la guía sobre constitución de prenda e hipoteca, en la consideración sobre la hipoteca del usufructo, este derecho real es hipotecable, por considerarse los derechos reales sobre inmuebles como bienes inmuebles, y ser por lo tanto enajenables, y por lo tanto también hipotecables.”

Como ha sido expuesto anteriormente el usufructo puede ser establecido por tiempo determinado o de forma vitalicia en la cual se extingue al momento de que el usufructuario fallece, no siendo un derecho que pueda ser dispuesto por causa de muerte. La doctrina define al usufructo como: “El derecho real de goce, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar de todas las utilidades que resulten del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituir en el momento señalado.”⁶²

De la anterior definición de usufructo extraemos uno de los elementos muy importantes y característicos de este derecho real, la temporalidad, ya que el Artículo 705 del Código Civil establece que este derecho no puede ser a perpetuidad. Consideremos que, en un usufructo constituido a plazo establecido, uno, dos, cinco o un numero establecido de días, meses o años, no debe de existir ningún inconveniente ni existe una falta de certeza jurídica ya que la lógica nos dicta que en el caso que el

⁶² Federico Puig Peña, **Compendio de derecho civil. Tomo II** Pág. 134.

usufructuario disponga grabar con hipoteca su derecho, el plazo del otorgamiento de la hipoteca no puede superar el plazo para el cual se constituyó el usufructo.

Sin embargo, en los casos de Usufructo vitalicio el acreedor se encuentra en un estado de indefensión al no poder establecerse el plazo en el cual se finalizará el usufructo, ya que de conformidad con el Artículo 737 del Código Civil, numeral primero el usufructo se extingue con la muerte del usufructuario, encontrándose este derecho excluido de la sucesión hereditaria. Como se indicó la certeza jurídica en las inscripciones registrales consiste que se presume que el contenido de las inscripciones es cierto y produce todos sus efectos mientras que estas no sean anuladas o rectificadas.

De ahí que los derechos inscritos quedan protegidos por los tribunales, de tal forma que nadie puede ser privado de ellos si no es en un procedimiento judicial contradictorio, en que el titular inscrito sea parte. En la hipótesis presentada comparece el titular del derecho real de usufructo ante una entidad financiera a grabar con hipoteca su derecho. El usufructo grabado es vitalicio, el crédito otorgado es por plazo de cinco años. Ante un eventual fallecimiento del usufructuario antes del vencimiento del plazo del contrato de crédito, traería como consecuencia:

1. De conformidad con el numeral primero del Artículo 738 del Código Civil se extinguiría el usufructo.
2. Al extinguirse el derecho real, se extinguiría además el derecho de garantía que pesa sobre el mismo, por lo cual se extinguiría la hipoteca constituida sobre el usufructo.

3. El acreedor quedaría sin garantía real, por lo cual la hipoteca constituida sobre el usufructo carecería de garantía.

De ahí que se da una falta de certeza ya que el acreedor al darse esta circunstancia se quedaría sin un derecho real ya que, al no exigir usufructo, tampoco habría bien gravado con hipoteca y en una eventual ejecución no habría bien alguno que rematar. Con esto se destruyen todas las doctrinas del derecho registral, ya que como esencia de este tenemos que proporciona una certeza jurídica y confiere un derecho oponible ante terceros, sin embargo, en el supuesto planteado toda esta certeza se desvanece. Como se indicó la esencia del principio de certeza jurídica es que la inscripción registral únicamente puede ser cancelada por documento en que se solicite o por su declaratoria de nulidad ante el juez competente, sin embargo, en el caso presentado el acaecimiento de un hecho (fallecimiento del usufructuario) provocaría la cancelación de un derecho real de garantía.

Es criterio del Registro General de la Propiedad de Guatemala, que efectivamente no existe ningún impedimento en gravarse con hipoteca un derecho real de mero goce de usufructo. Y es de tomar en cuenta que dicho criterio registral se encuentra ampliamente soportado sobre fundamentos legales, específicamente los Artículos 446 y 716 del Código Civil, sin embargo, este criterio y estos artículos no cumplen con la finalidad y desnaturalizan la esencia de una Hipoteca. De lo anterior se establece la necesidad de regular sobre la hipótesis presentada a efecto de que la legislación vigente tenga una adecuación a la realidad indicando la limitante de disponer del

usufructo como un inmueble y limitando la libre disposición del usufructo en cuanto a poder ser grabado con hipoteca.

5.4 Legislación vigente

El Artículo 446 del Código Civil establece: “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.”

El Artículo 716 del Código Civil regula: “El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufrutuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo, salvo lo dispuesto en el Artículo 708, pero todos los contratos que como tal usufructuario celebre, terminaran al fin del usufructo.”

Los anteriores artículos son el fundamento sobre la procedencia de la constitución e inscripción de una hipoteca sobre un derecho real de usufructo. Sin embargo, estos también tienen relación con otros como:

Artículo 835 del Código Civil establece: “Solo puede hipotecar el que puede enajenar, y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que puedan ser enajenados.”

El Artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil establece: “Procede la ejecución en vía de apremio cuando se pida en virtud de los siguientes títulos, siempre que contraigan obligación de pagar cantidad de dinero, liquida y exigible: 1º. (. . .) 3º. créditos hipotecarios. 4º. (. . .).”



5.5 Propuesta de reforma a la legislación vigente

Con base en la investigación realizada se considera necesaria la reforma a los artículos mencionados.

5.6 Propuesta de reforma a la legislación vigente

DECRETO NÚMERO XXX-2014

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que uno de los principios fundamentales del derecho registral es la certeza jurídica lo cual obliga al estado a promover la protección de los derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad.

CONSIDERANDO:

Que las entidades financieras realizan una función esencial en la economía del país al otorgar financiamiento al público en general por lo que la solvencia del sistema financiero y la recuperación de los créditos colocados por estos son de vital importancia para la economía.

CONSIDERANDO:



Que actualmente la legislación legal vigente permite al usufructuario vitalicio grabar su derecho real lo cual causa una falta de certeza jurídica al acreedor ya que la garantía puede extinguirse en cualquier momento al darse el fallecimiento del usufructuario.

POR TANTO:

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

DECRETA:

La siguiente:

REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL DECRETO 106

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 1.

Se reforma el Artículo 446 del Código Civil el cual queda así:

“Se consideran, bienes inmuebles para los efectos legales de determinados actos, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.”

ARTÍCULO 2.

Se reforma el Artículo 716 del Código Civil el cual queda así:

“El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufrutuada, arrendarla a otro, sin embargo, no podrá enajenarla en virtud de que es incierta la temporalidad o



duración del mismo, queda salvo lo dispuesto en el Artículo 708, pero todos los contratos que como tal usufructuario celebre, terminaran al fin del usufructo.”

CAPÍTULO II

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 3 VIGENCIA

El presente Decreto entrará en vigencia a los ocho días de su publicación en el Diario Oficial.

5.7 Procedimiento para que la propuesta de reforma presentada se convierta en ley

El procedimiento para que una propuesta de ley quede aprobada y por ende se convierta en ley de obligatorio cumplimiento se denomina **Procedimiento Legislativo**, el cual consiste en el conjunto de trámites necesarios para la aprobación de una ley. Es decir, es el procedimiento necesario para la creación de una ley, comprende desde la presentación de la iniciativa de ley hasta su publicación para que posteriormente entre en vigencia.

Este procedimiento legislativo tiene su base legal en los Artículos del 174 al 181 de la Constitución Política de la República y la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, Decreto Legislativo 63-94 y su reglamento respectivo. El Procedimiento Legislativo inicia con la presentación de una **Iniciativa de Ley** la cual consiste en el acto por el



cual determinados órganos del Estado someten a consideración del Congreso de la República un proyecto de ley.

El Artículo 174 de la Constitución establece a los siguientes órganos facultados para hacerlo:

1. Los Diputados del Congreso de la República.
2. El Organismo Ejecutivo.
3. La Corte Suprema de Justicia.
4. La Universidad de San Carlos de Guatemala.
5. El Tribunal Supremo Electoral.

En el presente caso el órgano idóneo para la presentación de la propuesta de ley que se plantea es la Universidad de San Carlos de Guatemala, quien presenta la iniciativa de ley a través del Consejo Superior Universitario.

Esta propuesta debe ser presentada al Consejo Superior Universitario a través de los representantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y ser ampliamente expuesta en cuanto a la confirmación de la hipoteca propuesta en esta investigación, ya que la legislación legal vigente no da certeza jurídica a las inscripciones registrales realizadas por el Registro General de la Propiedad.

El trámite se encuentra regulado en el Artículo 109 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo siendo estos:



1. Entrega de la iniciativa de ley a la Dirección Legislativa del Organismo Legislativo.
 - 1.1 Redactado en forma de decreto separando la parte considerativa de la dispositiva.
 - 1.2 Acompañado de estudios técnicos y documentos.
 - 1.3 Por escrito y en forma digital.
2. La Dirección Legislativa le da lectura a la exposición de motivos ante el pleno legislativo
3. El Pleno Legislativo remite el proyecto o iniciativa de ley a la Comisión de Trabajo respectiva.
4. La comisión de trabajo estudia el proyecto o iniciativa de ley.
 - 4.1 La comisión puede proponer enmiendas.
 - 4.2 La comisión da su dictamen que puede ser favorable o desfavorable.
5. La comisión retorna el proyecto con dictamen y enmienda a la Dirección Legislativa en 45 días.
6. Difusión del proyecto o iniciativa de ley.
7. Discusión: Deliberación por el Pleno del Congreso en tres sesiones en distintos días.

La discusión de proyecto o iniciativa de ley se lleva a cabo en tres debates:

Primer y Segundo Debate: Se discute en términos generales la importancia y constitucionalidad del proyecto o iniciativa de ley.

Tercer Debate: Se da la votación para determinar si se conoce artículo por artículo.

8. Aprobación por artículos.



9. Aprobación de la redacción final.

Aprobación: Lo hace la Junta Directiva del Congreso, con un plazo de 10 días para enviarlo al Ejecutivo para su sanción. Lo establece el artículo 177 de la Constitución.

10. Remisión del decreto al Organismo Ejecutivo dentro de los 10 días de su remisión de la aprobación de la redacción final.

11. Sanción: Es la aceptación que hace el presidente de un decreto aprobado el Congreso. Se hace dentro de los 15 días después de enviado el decreto. La Sanción puede ser: Expresa o Tácita. Expresa si el Organismo Ejecutivo dispone su promulgación y publicación y Tácita: Si transcurre el plazo y el Ejecutivo no devuelve el decreto, o no lo sanciona, o no lo veta.

Veto: La palabra veto procede del latín y significa literalmente 'yo prohíbo. Se utiliza para denotar que una determinada parte tiene el derecho a parar unilateralmente una determinada pieza de legislación. Un veto, por tanto, proporciona poder ilimitado para parar cambios, pero no para adoptarlos. El veto es el poder o control que se le otorga al Organismo Ejecutivo de no aceptar una norma legal que pretenda ser aprobada.

12. Promulgación: Es la orden solemne emitida por el presidente de la república o en su defecto por el Congreso de que sea cumplida una ley en el país.

13. Publicación: Es la que se realiza en el Diario Oficial de Centro América para poder dar a conocer a la población la ley que entrará en vigencia.

14. *Vacatio Legis*: Es el período que se da entre la publicación y la fecha en que entra en vigencia la ley, y que tiene por objeto que la población de Guatemala



pueda leer la ley para que puedan saber de que se trata y así poder prepararse para su cumplimiento.

Vigencia: Ocho días después de su publicación en el diario oficial a menos que la ley restrinja el plazo. Lo establece el Artículo 180 de la Constitución.

15. Vigencia de la Ley: Es la vida de una ley la cual puede ser determinada o indeterminada. Es cuando la ley se vuelve aplicable, esto sucede ocho días después de su publicación o cuando lo establezca la misma ley.



CONCLUSIONES

1. El derecho de propiedad es un derecho de rango constitucional por lo que las demás normas han de desarrollar dicho derecho, siendo el problema presentado una realidad ya que existe contradicción entre las normas que regulan la posibilidad de afectar con hipoteca el usufructo vitalicio y las normas que regulan la certeza jurídica, siendo un principio importante para la certeza jurídica.
2. El fundamento Legal del usufructo se encuentra regulado el Artículo 446 del Código Civil, ya que se reputan como derechos reales, y por ello se pueden gravar de hipoteca, y con ello se afecta el acreedor hipotecario.
3. El Registro General de la Propiedad es una institución pública encargada de llevar el control de la anotación, cancelación y modificación de las inscripciones registrales que creen o modifiquen los derechos reales sobre los bienes inmuebles ahí inscritos, normativa legal vigente se establece que pese a esta actividad calificadora no cumple con sus fines de certeza jurídica.
4. El problema presentado radica en la falta de certeza jurídica contenida en el Código Civil ya que el usufructo no puede ser gravado en ciertos casos determinados por la temporalidad del mismo, ya que se puede ver perjudicado el acreedor hipotecario, que sea beneficiado con la hipoteca o prenda que sea constituida sobre el usufructo.



RECOMENDACIONES

1. El Consejo Superior Universitario debe presentar ante el Congreso de la República una propuesta de reforma a los Artículos 446 y 716 del Código Civil a efecto de que se resuelva la falta de certeza jurídica y se limite el gravamen del derecho real de usufructo, al ser vitalicio y no poder limitar el tiempo de vigencia de este que puede finalizar abruptamente con la muerte del usufructuario.
2. Así como el derecho real de mero goce de usufructo tiene un plazo determinado, los derechos que le afecten, como la hipoteca, deben de ser constituidos bajo los mismos términos; de ahí que se hace necesaria la propuesta de reforma de las normas civiles por parte de la Universidad de San Carlos, con el objeto de crear certeza jurídica a efecto de la protección de los derechos de los acreedores hipotecarios.
3. Dada la importancia del conocimiento en el derecho de propiedad, se debe fomentar en Guatemala un el conocimiento de esta importante institución jurídica, de modo que se promuevan dentro de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala, talleres, conferencias y cualquier otro tipo de dinámica participativa de los estudiantes para la comprensión de este derecho.
4. Debe de existir una amplia información sobre los límites y efectos de la hipoteca y prenda, especialmente si la misma recae sobre derechos reales de mero goce como lo puede ser un derecho real de usufructo, ello para que tanto el usufructuario que da en garantía su derecho como el acreedor que lo recibe tengan pleno conocimiento de

las contingencias existentes al darse el fallecimiento del titular del derecho dado en
garantía.







ANEXOS





ANEXO I

Modelo de contrato de Constitución de Hipoteca sobre usufructo vitalicio.

NÚMERO: CIENTO SETENTA. CRÉDITO BANCARIO GARANTIZADO CON HIPOTECA En la ciudad de Guatemala, el ocho de mayo del año dos mil nueve (08/05/2009), Ante Mí REYNA ELIZABETH GÓMEZ GARCÍA, Notaria, comparecen:

Por una parte, el Ingeniero JUAN CARLOS LÓPEZ PÉREZ, quien manifiesta ser de cuarenta y seis años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Civil, de este domicilio, quien es persona de mi anterior conocimiento quien comparece en su calidad de GERENTE GENERAL de la entidad BANCO DE LAS ILUSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, calidad que acredita con el Acta Notarial que contiene su nombramiento, autorizada por el Notario Jose Rodriguez Alvarez, el cual se encuentra inscrito en el Archivo General de Protocolos Registro Electrónico de Poderes con el número uno (1) del Poder novecientos mil quinientos cuatro guión E (900504-E); e inscrito en el Registro Mercantil General de la República al número de registro: noventa mil treinta y tres (9033), folio: ciento treinta y tres (133) del libro tres mil doce (3012) de Mandatos, y en el curso de este instrumento podrá denominarse simplemente "Banco" o "La Parte Acreedora". Y por la otra parte comparece el señor LUIS PEDRO CASTILLO ARENALES quien manifiesta ser de treinta y ocho años de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, guatemalteco, de este domicilio, quien por no ser persona de mi anterior conocimiento se identifica con el Documento Personal de Identificación (DPI) Código Único de Identificación (CUI) nueve mil novecientos noventa y nueve, ochenta y ocho mil ochocientos ochenta y ocho, cero ciento uno (9999 88888 0101) extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala, quien comparece en nombre propio; y en curso de este instrumento podrá



llamarse simple e indistintamente “La Parte Deudora” o “El Usufructuario” según sea el caso. DOY FE: De haber tenido a la vista los documentos antes identificados; que la representación que se ejercita y acredita en este acto es suficientemente amplia de conformidad con la ley y a mi juicio para el otorgamiento del presente contrato; que los comparecientes me aseguran y declaran ser de las generales antes indicadas, encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, que hablan, entienden, leen y escriben perfectamente el idioma español; y que por este acto comparecen a celebrar CONTRATO DE CRÉDITO BANCARIO GARANTIZADO CON HIPOTECA contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: (DEL CRÉDITO) La Parte Deudora declara que BANCO DE LAS ILUSIONES, SOCIEDAD ANONIMA, de conformidad con la resolución que al final de este contrato se identifica, le ha concedido un crédito bancario por la cantidad de: CINCUENTA MIL QUETZALES (Q.50,000.00), cantidad de la cual desde ya se reconoce liso y llano deudor a partir de la fecha del desembolso del presente crédito que le será entregada como lo determine la Gerencia del Banco, acreditándola en la cuenta que tenga aperturada en el Banco, dependiendo de las condiciones de liquidez y cualesquiera otras condiciones aplicables al Banco al momento del desembolso, y siempre que con posterioridad a la firma de este instrumento no sobrevenga causa, que a juicio del Banco, ponga en peligro la asegurabilidad o recuperabilidad de este crédito, después de presentar: a) El primer testimonio de la presente escritura debidamente razonado por el respectivo Registro de la Propiedad, comprobando la inscripción de la hipoteca que se constituye más adelante en este mismo instrumento; de acreditarse que el bien gravado no soporta ningún otro gravamen, anotación limitación o desmembración que pueda perjudicar los derechos del Banco Y b) Certificación extendida por el respectivo Registrador de la



Propiedad acreditando el lugar que ocupa la hipoteca; Salvo que Banco decida por escrito desembolsar con anticipación a la presentación de lo antes indicado. El señor JUAN CLEMENTE AZ BELTRÁN declara bajo juramento de ley y advertido por la Infrascrita Notaria sobre las penas relativas al delito de perjurio, las penas y delitos relativos al lavado de dinero y otros activos, y la extinción de dominio, y de las responsabilidades penales en caso de faltar a la verdad, que el destino de la totalidad del crédito será: ADQUISICIÓN DE BIENES, CONSTRUCCIÓN, MEJORAS, COMPRA DE TERRENO Y COMPRA DE TÍTULOS, garantizado con hipoteca en los términos y bajo las condiciones que se establecen en el presente instrumento. Continua declarando bajo juramento de ley el señor LUIS PEDRO CASTILLO ARENALES que libera de toda responsabilidad civil, penal, administrativa y de cualquier otra índole, tanto al Acreedor del presente crédito siendo la entidad Banco de las Ilusiones, Sociedad Anónima, como a la Notaria autorizante del presente instrumento y a cualquier otro Acreedor que resultare por motivo de sustitución, cesión o cualquier otra figura que implique la transmisión de la Acreeduría que por este acto se constituye, en cuanto el destino, uso, aplicación, administración o manejo de la suma de dinero otorgada en virtud de este crédito, y que será utilizada específicamente para el destino señalado. SEGUNDA: (DEL PLAZO Y FORMA DE PAGO) El plazo de este contrato es de SESENTA MESES (60) que se computarán a partir de la fecha del desembolso del presente crédito y el monto del crédito será reintegrado al Banco mediante el pago de amortizaciones mensuales y consecutivas de UN MIL QUETZALES (Q.1,000.00) cada una, "La Parte Deudora" se compromete a efectuar o dar el primer pago o amortización el día DIECISÉIS (16) del mes calendario siguiente al que se efectuó el desembolso del crédito si es día hábil bancario, o el inmediato anterior si fuere inhábil, y así



sucesivamente los meses subsiguientes para el resto de los pagos, es decir el mismo día hábil bancario aceptado por "La Parte Deudora". Y el saldo al vencimiento del plazo. La parte deudora se compromete a que en caso prefiera hacer los pagos en fechas distintas, solicitará al Banco el cambio de fecha de pago y el día que hará los mismos para el resto de los pagos, hasta el vencimiento del plazo, notificando el Banco la aceptación o no del mismo. Todo pago se hará en la caja del Banco, lugar conocido plenamente por la Parte Deudora, sin necesidad de cobro, ni requerimiento alguno en Quetzales, moneda legal de Guatemala; la falta de pago de una sola de dichas amortizaciones dará derecho al Banco para dar por vencido el plazo y exigir ejecutivamente el pago del saldo adeudado. TERCERA: (DEL INTERÉS) Las partes pactan en forma libre, voluntaria, y expresa que sobre los saldos deudores del capital del crédito a que se ha venido haciendo referencia, la Parte Deudora reconoce y se obliga a pagar intereses a una tasa variable, fijada de tiempo en tiempo por el Banco y que originalmente será del CINCO POR CIENTO (5%) ANUAL. La tasa de interés efectiva en la presente operación corresponderá exactamente con la tasa de interés nominal anteriormente convenida, siempre y cuando los abonos a capital y pagos de intereses se realicen exactamente en la forma y tiempo que se establecen en el presente documento. La Parte Deudora queda obligada expresamente a acudir a las oficinas del Banco durante los últimos cinco (5) días de cada mes calendario a fin de que se le informe sobre la tasa de interés vigente para dicho mes según lo antes aceptado. El no hacerlo así no será excusa para que deje de pagar los intereses, pues en tal caso acepta que ello es porque ha obtenido la información en otro momento o modo y es poseedor de la misma. Los intereses devengados deberán cubrirse mensualmente y al vencimiento del plazo del crédito. La Parte Deudora acepta pagar



un recargo por intereses moratorios a la tasa que sea fijada por el Banco en cada caso.

La Parte Deudora acepta que para el caso de no pagar los intereses en los días, forma y modo establecidos para el efecto, el Banco pueda dar por vencido el plazo del crédito en forma anticipada y cobrar por la vía ejecutiva la totalidad del saldo deudor incluidos los intereses moratorios. CUARTA: (ACEPTACIÓN Y OBLIGACIONES A CARGO DE LA PARTE DEUDORA). La Parte Deudora expresamente acepta y se obliga: a) Que el Banco pueda cobrarle las comisiones y gastos por servicios efectivamente prestados por la entrega, manejo de la cuenta, gastos y modificaciones; b) Que el Banco le cargue capital, intereses, recargos, comisiones y gastos, como pago total o parcial de este crédito a cualquier cuenta que tenga abierta en el mismo; c) Que los impuestos que se originen por este instrumento, honorarios y gastos en que incurra el Banco con motivo de este negocio, son por cuenta de la Parte Deudora, inclusive los de cobro extrajudicial, facultando al Banco para pagarlos o cubrirlos y cargarlos a su cuenta; d) El presente crédito puede cederse o negociarse en cualquier forma, sin necesidad de previo o posterior aviso o notificación a "La Parte Deudora"; e) Que el Banco proporcione información sobre este crédito a personas o entidades legalmente autorizadas; f) Que el Banco pueda efectuar libremente y sin que "La Parte Deudora" se lo limite, inspecciones en el lugar de la inversión del crédito y en sus registros contables y extracontables; g) A presentar anualmente durante el último mes de cada año contractual y cuando el Banco se los requiera: Estados financieros o estados patrimoniales según corresponda al último cierre contable. La falta de presentación de los anteriores documentos en tiempo o si los presentados no fueren satisfactorios para el Banco para continuar calificando a los obligados como sujetos de crédito, el Banco podrá dar por vencido el plazo del crédito en forma anticipada y exigir el pago de todos



los saldos deudores incluso por la vía ejecutiva; h) A otorgar las escrituras aclaratorias o de modificación que sean necesarias y se compromete a incorporar al presente crédito aquellas obligaciones que fueren necesarias para asegurar el buen manejo del mismo y en aquellos casos en que por una modificación a leyes y reglamentos relacionados con la Banca en Guatemala fuere necesario incorporar dichas modificaciones al presente crédito; i) La Parte Deudora realizará todas las operaciones bancarias derivadas de este crédito a través de los servicios que presta el Banco Industrial, Sociedad Anónima y mantendrá cuenta de depósitos monetarios con saldos razonables. j) La Parte Deudora rendirá al Banco cuando esté se lo pida, informe detallado del estado del bien gravado y comunicará de inmediato cualquier alteración que sufra con respecto a su conservación, seguros y demás circunstancias que puedan afectar los derechos del Banco, y acepta que el Banco podrá cuantas veces lo estime conveniente, revisar en horas hábiles el bien gravado por medio de sus inspectores y a costa de la Parte Deudora; k) El bien gravado no podrá ser vendido, enajenado a cualquier título, nuevamente gravado, o dado en uso, usufructo o arrendamiento sin autorización por escrito del Banco, y el quebrantamiento de cualquiera de dichas prohibiciones producirá ipso-facto el vencimiento del plazo del crédito. y l) Que el Departamento de Cobros, a través del subgerente o jefe de dicho departamento, o bien el Departamento de Colocaciones, a través del subgerente del mismo o contador registrado, hará constar por escrito en papel membretado del Banco la fecha que se realizó el respectivo desembolso del crédito para computar el inicio del plazo del presente contrato. QUINTA: (DE LA GARANTÍA) En garantía del capital, más intereses y de las costas si llegaren a causarse el señor LUIS PEDRO CASTILLO ARENALES expresamente constituye a favor del Banco PRIMERA HIPOTECA sobre el



USUFRUCTO del cual tiene derecho del bien inmueble ubicado en la SEXTA AVENIDA SIETE GUION CERO DOS DE LA ZONA UNO, DE ESTA CIUDAD, cuyas medidas, área, linderos y colindancias le aparecen registradas en su inscripción de dominio vigente. Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el NÚMERO: UNO (1), FOLIO: UNO (1), DEL LIBRO: CIEN (100) DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. En relación al inmueble, por advertencia que le hace la Infrascrita Notario, el usufructuario declara que actualmente la propiedad dada en garantía como sus frutos se encuentran libres de todo gravamen, anotación y cualesquiera otra limitación, que no existe reclamación judicial o administrativa en su contra o en contra del derecho que tiene, y solicita al Señor Registrador de la Propiedad que al inscribir la hipoteca aquí constituida se haga constar el lugar que ocupa dicho gravamen; en la hipoteca se incluye todo cuanto de hecho y por derecho le pertenezca al usufructo hipotecado. Como quedó dicho, en caso exista construcción formal o informal sobre la finca, la Parte Deudora se obliga a asegurar el bien gravado a satisfacción del Banco y con endoso a su favor, debiendo mantener vigente este seguro hasta la total cancelación del crédito, mediante renovaciones sucesivas de dicha póliza, las que deberán efectuarse con un (1) mes por lo menos de anticipación al vencimiento de la póliza anterior, aceptando la Parte Deudora en el caso de no haber cumplido con esta obligación que cuando falten quince (15) días para el vencimiento de la póliza, que el Banco pague la prima y cargue su importe al capital de esta obligación, pudiendo cobrársela de inmediato. El usufructuario acredita su calidad con testimonio de la escritura pública número setecientos setenta y siete, autorizada en ésta Ciudad, el cinco de mayo del año dos mil cinco, por el notario Mario Rene Cruz Pedregal, documento que el Infrascrito Notario tiene a la vista en este momento. SEXTA:



(VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO) El Banco podrá dar por vencido anticipadamente el plazo contractual o eventuales prórrogas y demandar el pago del saldo del crédito, en cualesquiera de los casos siguientes: A) Por la falta de pago de un solo vencimiento de pago de interés, cuota de capital, gastos, honorarios y/o comisiones establecidas en el contrato o sus modificaciones. B) Si La Parte Deudora dejare de cumplir puntualmente las obligaciones que contractualmente ha aceptado en este instrumento y sus eventuales modificaciones, especialmente pero no limitándose a la presentación anual, y a satisfacción del Banco, durante el último mes de cada año contractual o calendario, y cuando le sea requerido por el Banco, estados patrimoniales o estados financieros auditados, según corresponda, al último cierre contable. C) Si La Parte Deudora viola las prohibiciones que en este instrumento y en sus eventuales modificaciones la Parte Acreedora le ha fijado y ésta ha aceptado, así como aquellas que en la ley le corresponde, especialmente pero no limitándose: I. Que ha invertido el crédito en forma y modo distintos a lo pactado. II. Si los bienes o negocios propiedad de La Parte Deudora fueren objeto de anotación, embargo, intervención o cualquier otra limitación que a juicio del Banco pudieran afectar el cumplimiento de esta obligación, así como que si tales bienes sufrieren deterioro, depreciación o riesgo a juicio del Banco. III. Que ha vendido, cedido, traspasado, aportado, enajenado o cualquier forma de traslado de bienes, sin autorización o anuencia previa del Banco, sus activos fijos, salvo que la venta sea para reponer activos deteriorados o que por vejez o depreciación corresponda reponerlos y conste tal reposición en los estados financieros. Y, IV. Que La Parte Deudora se haya negado a colaborar con el Banco a permitir la inspección física de sus bienes que garantizan el presente crédito y/o el lugar en donde se debería haber invertido el mismo, o bien que resultado de dichas inspecciones se deduzca, a criterio



del Banco, que los bienes no están en buenas condiciones, poniendo en riesgo la garantía del Banco. D) Por ejecución iniciada contra la Parte Deudora y/o Propietaria de bienes que se han dado en garantía del presente crédito, cuando corresponda. E) Si La Parte Acreedora tuviere noticia, informe, comunicación o de cualquier forma fuere enterada que La Parte Deudora ha entrado en insolvencia de pagos a sus proveedores u otros acreedores, o que a criterio del Banco la situación financiera de ésta pone en riesgo el pago del crédito. Y, F) Si de acuerdo al "Reglamento de Riesgo de Crédito" aprobado por la Junta Monetaria o cualquier otra disposición que en el futuro sea aprobada por la Junta Monetaria, el Banco se viera precisado a colocar a La Parte Deudora en una clasificación que no sea la de "A". SÉPTIMA: (EJECUCIÓN) En caso de ejecución, la Parte Deudora acepta y se obliga en los términos siguientes: a) Que se tengan como válidas y bien hechas legalmente las notificaciones, citaciones, emplazamientos, comunicaciones, y diligencias judiciales y extrajudiciales que se realicen o dirijan a la Parte Deudora a la siguiente dirección SEXTA AVENIDA SIETE GUION CERO DOS DE LA ZONA UNO, DE ESTA CIUDAD, lugar en el que constituye domicilio especial para los efectos de este contrato, salvo que se notifique al Banco cualquier cambio y que obre en poder de la Parte Deudora la copia de la notificación con aviso de recepción del Banco; la prueba de haber dado el referido aviso estará a cargo de la Parte Deudora aceptando para el caso de no dar aviso, como válidas cualesquiera notificación que se le haga en la dirección aquí señalada; b) La Parte Deudora acepta desde ahora como buenas y exactas las cuentas que el Banco forme acerca de este negocio y como líquido y ejecutivo el saldo que le exija el Banco; c) Las Partes reconocen que el testimonio del presente documento constituye título ejecutivo suficiente; d) La Parte Deudora renuncia al fuero de su respectivo domicilio y se



somete a la jurisdicción que Banco disponga; e) La Parte Deudora acepta que en los remates sirva de base el monto del saldo del crédito; f) Cualquier depositario o interventor que el Banco designe no estará obligado a prestar garantía alguna, lo cual acepta la Parte Deudora plena y expresamente, ni el Banco se responsabiliza por su actuación; g) En el cobro judicial de obligaciones, las partes se someten al régimen procesal establecido en la ley de Bancos y Grupos Financieros, o al Código Procesal Civil y Mercantil a elección del Banco, pudiendo en cualquiera de los supuestos invocar la aplicación de la otra Ley; y h) La Parte Deudora releva al Banco de la obligación de prestar fianzas en todos los casos en que proceda, así como a los depositarios o interventores que llegaren a nombrarse, si sobreviene embargo o intervención.

OCTAVA: (ACEPTACIÓN) Los otorgantes, en los conceptos con que actúan, aceptan los términos de esta escritura y el Banco acepta expresamente la hipoteca aquí constituida a su favor. Yo el Notario Doy fe: De que todo lo escrito me ha sido expuesto y de haber tenido a la vista: a) escritura pública de compraventa número sesenta y siete, autorizada en ésta Ciudad, el cinco de mayo del año dos mil catorce, por el notario Gustavo Antonio Mijangos Pérez, documento con el que se acredita la propiedad del inmueble dado en garantía y b) La Resolución de Gerencia del Banco número G guión dos mil doscientos cincuenta y cinco diagonal dos mil catorce (G-2255/2014), de fecha nueve de abril del año dos mil catorce (09/04/2014), en la cual se autorizó el crédito objeto de este contrato. A requerimiento de los comparecientes les leí lo escrito a los otorgantes, les impuse sobre el objeto, los efectos legales de este contrato, la obligación de su registro, y bien enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, manifiestan que en los conceptos con que actúan, lo aceptan, ratifican y firman juntamente con el Infrascrito Notario.



ANEXO II

Modelo de inscripción registral del contrato constitución de hipoteca sobre usufructo vitalicio.

Hipotecas. Inscripción Número 7. Finca 1 Folio 1 Libro 100 de Guatemala. LUIS PEDRO CASTILLO ARENALES se reconoce(n) deudor (a)(es) de BANCO DE LAS ILUSIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, por la suma de Q.50,000.00 que pagara en un plazo de 60 meses, a partir del desembolso de la suma relacionada. Interés 5% anual variable sobre saldo deudores. En garantía del crédito cedible sin aviso LUIS PEDRO CASTILLO ARENALES hipoteca su derecho real de Usufructo. Esta hipoteca ocupa el primer lugar. Escritura(s) numero(s) 170 autorizada el día 08 de mayo de 2009 por el Notario(a) Reyna Elizabeth Gómez García. Documento(s) presentado(s) el día 20 de mayo de 2009 a las 10:32.02 horas, ingresado(s) este(os) y su(s) copia(s) electrónica(s) con numero(s) 09R181548515. Honorarios Q.160.00. Guatemala 22 de mayo de 2009. Operador H22 Hugo Ramos.





BIBLIOGRAFÍA

BOLAÑOS MARTÍNEZ, Rodolfo Estuardo. **Importancia y necesidad de informatizar el Registro de la Propiedad en Guatemala**. Tesis de la Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Ingeniería en Sistemas y Ciencias de la Computación. Guatemala, 1998.

COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. **Procedimiento registral de la propiedad**. José Barragán (Boletín Mexicano de Derecho Comparado, Número 20, Sección de Bibliografía, 1974)

Diccionario de la Lengua Española. (s.e) Barcelona, España, Ed. Océano, S. A. 1994.

ESPINOZA SOLARES, Mario René, **Certificación de documentos registrales para su inscripción o rechazo en el Registro de la Propiedad**. Tesis de la Universidad Rafael Landívar. Guatemala 1991.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca**". Tesis de la Universidad San Carlos de Guatemala. Guatemala de 1978.

<https://leyes.infile.com/>. Infile de Guatemala: (Consultado: 20 de mayo de 2014)

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: 9a ed. Ed. Heliasta, 1985.

PALÉS, Marisol. **Diccionario jurídico Espasa**. Madrid, España, 1a ed. electrónica. Ed. Espasa Calpe, S.A. 2001

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**". Tomo II Derechos Reales. Ediciones Nauta, SA. Barcelona, 1966.

Registro General de la Propiedad. **Jurisprudencia registral y criterios de calificación**. Guatemala, Registro General de la Propiedad de 1997.



Registro General de la Propiedad. **Legislación registral.** Guatemala, Registro General de la Propiedad, de 1998.

Registro General de la Propiedad. **Compendio de documentación registral.** Guatemala, Gestión 2004-2008.

Registro General de la Propiedad <https://www.rgp.org.gt/>. (Consultado: 23 de enero de 2014).

Registro General de la Propiedad: <http://www.rgp.gob.gt/>. (Consultado: marzo del año 2013)

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil. Bienes y derechos reales y posesión.** El Nacional. México, 1942.

Viteri Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco** Guatemala, 1992.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106. Por el Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

Código Procesal Civil. Decreto Ley 107. Por el Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1963.

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

Acuerdo Gubernativo 30-2005, Reglamento de los Registros de la Propiedad. Ministerio de Gobernación, 2005.