

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



**VULNERACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA  
UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA POPULAR POR FALTA DE  
CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR POR VENCIMIENTO DEL PLAZO**

**DILIAN ELIZABETH HERNÁNDEZ MORALES**

**GUATEMALA, MARZO DE 2023**

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

**VULNERACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA  
UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA POPULAR POR FALTA DE  
CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR POR VENCIMIENTO DEL PLAZO**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**DILIAN ELIZABETH HERNÁNDEZ MORALES**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, marzo de 2023

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

**DECANO:** Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras

**VOCAL I:** Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez.

**VOCAL II:** Lic. Rodolfo Barahona Jácome

**VOCAL III:** Lic. Helmer Rolando Reyes

**VOCAL IV:** Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera

**VOCAL V:** Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar

**SECRETARIA:** Licda. Evelyn Johanna Chevez Juarez

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Héctor Javier Pozuelos López

Vocal: Lic. Marco Vinicio Leiva

Secretario: Lic. Renato Sánchez Castañeda

**Segunda Fase:**

Presidente: Licda. Damaris Castellanos

Vocal: Licda. Olga Araceli López Hernández

Secretario: Licda. Gladis Maribel Reyes Cabrera

**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, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 24 de mayo de 2018.**

Atentamente pase al (a) Profesional, DANILO RENATO ROLDAN AGUILAR  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
DILIAN ELIZABETH HERNÁNDEZ MORALES, con carné 8210293,  
 intitulado VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LA FALTA DE CANCELACIÓN INMEDIATA DEL  
PATRIMONIO FAMILIAR POR VENCIMIENTO DEL PLAZO POR LA UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA  
VIVIENDA POPULAR.

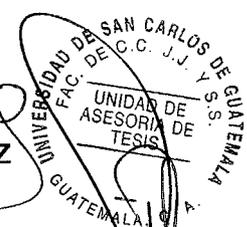
Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

Fecha de recepción 31 / 08 / 2019 f)



Asesor(a)  
 (Firma y Sello)

**Lic. Danilo Renato Roldán Aguilar**  
 ABOGADO Y NOTARIO

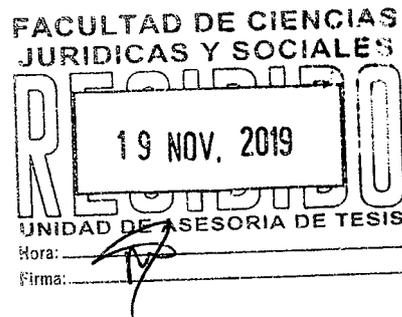


Lic. Danilo Ronaldo Roldán Aguilar  
Abogado y Notario  
Dirección: 3era. Ave. 4-53 3er. Nivel, Amatitlán  
Guatemala, C.A.  
Correo: droidan@gmail.com  
Teléfono: 42162950



Guatemala, 19 de noviembre de 2019

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



SEÑOR JEFE DE LA UNIDAD DE TESIS:

En atención al nombramiento de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, me permito manifestarle que en calidad de asesor de tesis de la Bachiller Dilian Elizabeth Hernández Morales, quien desarrolló el tema que fue aprobado, intitulado: **“VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LA FALTA DE CANCELACIÓN INMEDIATA DEL PATRIMONIO FAMILIAR POR VENCIMIENTO DEL PLAZO POR LA UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA POPULAR”** habiéndolo modificado por **“VULNERACION A LA DISPONIBILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA POPULAR POR FALTA DE CANCELACION DEL PATRIMONIO FAMILIAR POR VENCIMIENTO DEL PLAZO”**. Al respecto le manifiesto lo siguiente:

a) Analicé el contenido científico y técnico durante el desarrollo de la misma, constatando que el planteamiento del problema, responde a la coyuntura jurídico-social actual, en base a la importancia de la aplicación de la cancelación del patrimonio familiar, la cual debería ser inmediata y así evitar gastos innecesarios y pérdida de tiempo para la disponibilidad por parte del propietario. Los capítulos del presente trabajo, han sido redactados en un orden lógico que permiten determinar con claridad el contenido de los temas desarrollados en la investigación, fundamentando la comprobación de la hipótesis y con ello, constituyendo un aporte científico de consulta para el sistema jurídico guatemalteco.

b) La sustentante realizó la tesis utilizando los métodos: analítico, sintético, deductivo e inductivo y las técnicas bibliográficas citadas que hacen constar el respeto al derecho de autor y documental. Al respecto, los métodos y técnicas utilizadas en la elaboración de la investigación contribuyeron para que ésta pueda ser consultada como un aporte a la ciencia del derecho.

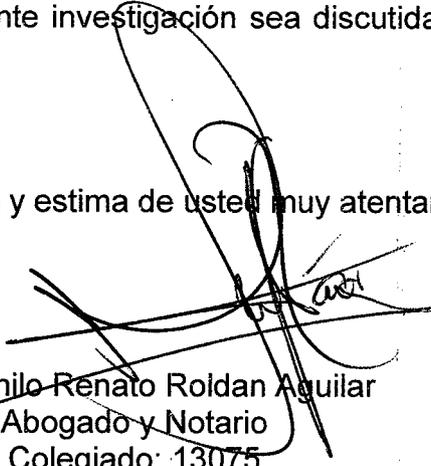
Lic. Danilo Renato Roldan Aguilar  
Abogado y Notario  
Dirección: 3era. Ave.4-56 3er. Nivel, Amatitlán  
Guatemala, C.A.  
Correo: droidan@gmail.com  
Teléfono: 42162950



- c) En cuanto a la conclusión discursiva, se relaciona con el contenido del trabajo de investigación y refleja el adecuado nivel de síntesis jurídico con el objeto del tema.
- d) La bibliografía que fundamenta teóricamente la presente investigación, la cual fue elaborada para contribuir con la disponibilidad inmediata del derecho de propiedad al concluir el término para el cual fue creado de una forma concreta en Guatemala.
- e) El tema que se desarrolló es muy importante para la coyuntura guatemalteca pues es derecho de toda persona disponer del bien que es de su propiedad.

En mi calidad de **ASESOR** emito **DICTAMEN FAVORABLE**, pues cumple con todos los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, y **DECLARO EXPRESAMENTE** que no soy pariente de la señora Dilian Elizabeth Hernández Morales dentro de los grados de ley, debiendo en consecuencia continuar con su trámite, para que la presente investigación sea discutida en el examen público de tesis correspondiente.

Con muestras de mi consideración y estima de usted muy atentamente,



Lic. Danilo Renato Roldan Aguilar  
Abogado y Notario  
Colegiado: 13075

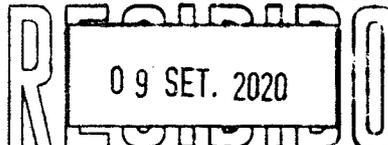
Lic. Danilo Renato Roldán Aguilar  
ABOGADO Y NOTARIO



Guatemala 9 de septiembre de 2020

Lic. Gustavo Bonilla  
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: \_\_\_\_\_

Firma: *[Handwritten Signature]*

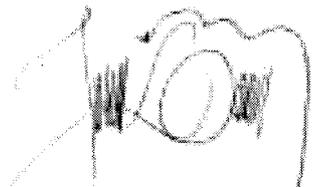
Estimado licenciado Bonilla

Respetuosamente a usted informo que procedí a revisar la tesis de la bachiller **DILIAN ELIZABETH HERNÁNDEZ MORALES**, la cual se titula "**VULNERACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA POPULAR POR FALTA DE CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR POR VENCIMIENTO DEL PLAZO**".

Le recomendé a la bachiller algunos cambios en la forma, estilo, gramática y redacción de la tesis por lo que habiendo cumplido con los mismos emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se le otorgue la correspondiente orden de impresión.

Atentamente,

**"D Y ENSEÑAD A TODOS"**

  
Lic. José Guillermo Rosero Maspías  
Docente Colegiado de la Comisión de Estúdios

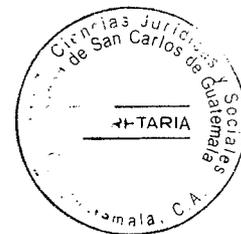


Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, once de junio de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante DILIAN ELIZABETH HERNÁNDEZ MORALES, titulado VULNERACIÓN A LA DISPONIBILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA POPULAR POR FALTA DE CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR POR VENCIMIENTO DEL PLAZO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

AJLR/JP.



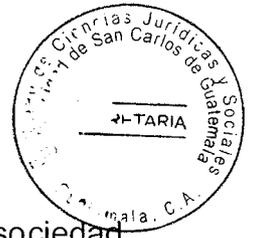



## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser luz en cada momento de mi vida, porque al ser débil me dio fuerza para alcanzar mi éxito.
- A MIS PADRES:** Américo Hernández López y Concepción Hernández Morales, por el apoyo incondicional que me dieron durante toda mi vida.
- A MI ESPOSO:** Cristian Aly Ramírez Hernández, por el apoyo en cada momento y principalmente en esta etapa de mi vida.
- A MIS HIJAS:** Evelyn Jeannette Ramírez Hernández y Ana Lucía Ramírez Hernández, por ser el motor de mi vida.
- A MIS HERMANOS:** Mayra Patricia, Sayra Jeannette, Thelma Lucrecia y Mario Rigoberto (QEPD), por el gran amor brindado durante toda mi vida.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas y con eso brindar la oportunidad de cumplir uno de mis sueños más anhelados.



## PRESENTACIÓN



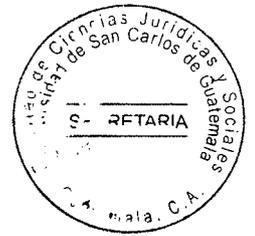
En esta investigación, se ha considerado la importancia de la familia en la sociedad Guatemalteca, así como la constitución del patrimonio familiar para garantizar la seguridad y estabilidad familiar en relación a la permanencia del bien inmueble adquirido con el fin de explotación familiar, en la presente investigación de tipo cualitativa que consistió en el estudio doctrinario y jurídico del tema, desde el punto de vista del derecho civil guatemalteco partiendo y desarrollando cada una de las etapas metodológicas en la clasificación y recopilación e interpretación de la información.

El presente estudio se realizó en el periodo de enero de 2015 en el Municipio de Mixco, departamento de Guatemala, teniendo como sujetos los padres de familia, quienes adquirieron bienes inmuebles por parte del Estado beneficiando a familias de escasos recursos y lograr con esta ayuda una estabilidad familiar siendo el objeto principal de esta investigación la constitución del patrimonio familiar.

El objeto de esta investigación es para ayudar a las familias que viven en proyectos habitacionales que habiendo cancelado la totalidad del pago y cumpliendo con el tiempo estipulado para lo cual fue creado el patrimonio familiar, puedan disponer libremente del bien sin necesidad de requisitos engorrosos que ocasionen gastos innecesarios y pérdida de tiempo para la pronta disposición de sus bienes.

Por lo tanto, esta investigación pretende que las personas que poseen bienes en la actualidad que estén sujetos a la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular, no sean perjudicadas ni violentadas en su derecho a la libre disposición del bien objeto de su propiedad proporcionándoles a los propietarios facilidad, economía y con esto contribuir a un aporte doctrinario y jurídico al derecho civil guatemalteco, a la Universidad de San Carlos de Guatemala y al estudiantado en general, esperando que este documento científico les provea de información fidedigna.

## HIPÓTESIS



Actualmente se violenta el derecho de la propiedad por parte de la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular, en virtud que dicha institución para el efecto de la cancelación del patrimonio familiar ya vencido, solicita documentación engorrosa e innecesaria como: presentar solicitud por escrito con firma legalizada, dirigida al Director Ejecutivo IV, de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, de Cancelación de Patrimonio Familiar, suscrita únicamente por el o los dueños del inmueble, la cual debe contener la identificación completa de los comparecientes; además debe indicar el número de finca, folio y libro sobre la cual se constituyó dicho régimen; acompañar fotocopia legible y legalizada completa del Documento Personal de Identificación DPI, del dueño o los dueño del inmueble; certificación completa original, extendida por el Registro de la Propiedad, en donde consten todas las inscripciones de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones, limitaciones, y todo lo que pese sobre el inmueble relacionado; acompañar testimonio de la Escritura Pública o Contrato en donde se constituyó el Patrimonio Familiar, debidamente razonado por el Registro de la Propiedad, original. Se hace innecesario tanto requisito si ya se venció el término del Patrimonio familiar, bastaría que el propietario dirija una solicitud al Registro General de la Propiedad y se opere de forma inmediata la cancelación del patrimonio familiar.



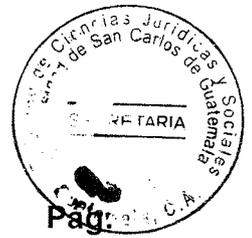
## COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

La comprobación de la hipótesis formulada se logró a través de la aplicación de los métodos siguientes: analítico el cual estableció la distribución de los diferentes temas estableciendo los fundamentos doctrinarios y jurídicos de la familia y el patrimonio familiar; el sintético que permitió comprobar la hipótesis planteada, y el deductivo el cual permitió, partir de doctrinas, instituciones, principios categorías y postulados que estructuran al derecho civil, sus relaciones con la familia y la propiedad para arribar aspectos particulares. Las técnicas empleadas fueron bibliográfica y documental.

Por medio de los métodos y técnicas mencionados anteriormente, se comprobó que no debería ser necesario que la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular, solicitara tanto requisito engorroso que perjudica la economía de la población de escasos recursos, ya que dichos proyectos habitacionales fueron creados para ayudar a obtener vivienda a familias necesitadas.

Por tal razón, es necesario que la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular, facilite a los propietarios de dichas viviendas realizar el trámite más rápido para poder disponer de su propiedad, habiendo cumplido con el tiempo estipulado para el cual fue creado el patrimonio familiar.

# ÍNDICE



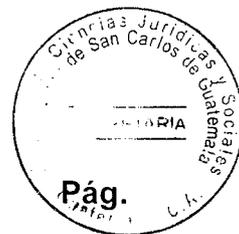
Introducción..... i

## CAPÍTULO I

1. Derecho constitucional.....	1
1.1. Definición.....	5
1.2. Fuentes.....	7
1.2.1. Fuentes directas.....	7
1.2.2. La Constitución.....	8
1.2.3. Fuentes internacionales.....	8
1.2.4. La costumbre.....	9
1.2.5. Fuentes indirectas.....	10
1.2.6. La jurisprudencia.....	10
1.2.7. Derecho comparado.....	11
1.3. Derecho civil.....	11
1.3.1. Definición.....	13
1.3.2. Fuentes.....	14
1.3.3. Ley.....	15
1.3.4. Jurisprudencia.....	15

## CAPÍTULO II

2. Los bienes.....	17
2.1. Definición.....	17
2.2. La cosa.....	19
2.3. Naturaleza jurídica.....	21
2.4. Clasificación de los bienes.....	23
2.4.1. Concepto de bienes muebles.....	30



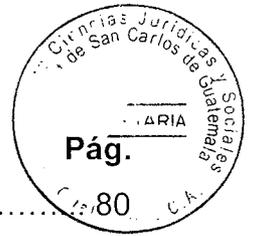
2.4.2. Concepto bienes inmuebles.....	31
2.5. Derecho de la propiedad.....	37
2.5.1. Definición.....	39
2.5.2. Elementos del derecho de la propiedad.....	41

### CAPÍTULO III

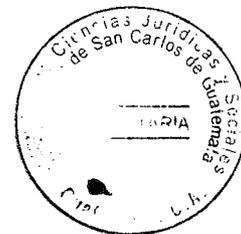
3. Registro General de la Propiedad.....	43
3.1. Definición.....	44
3.2. Función y objeto del Registro General de la Propiedad.....	47
3.3. Derecho registral.....	48
3.3.1. Cancelaciones registrales.....	49
3.3.2. Principio de rogación.....	50
3.3.3. Inscripciones registrales.....	54

### CAPÍTULO IV

4. Vulneración a la disponibilidad del derecho de propiedad por la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular por falta de cancelación del patrimonio familiar por vencimiento del plazo .....	59
4.1. Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular.....	60
4.2. Patrimonio familiar.....	61
4.3. Definición.....	74
4.4. Elementos.....	76
4.5. Contenido.....	76
4.6. Características.....	77
4.7. Naturaleza jurídica.....	78
4.8. Extinción.....	79



4.9. Vulneración del derecho de propiedad.....	80
4.10. Reparación digna.....	80
4.11. Requisitos patrimonio familiar UDEVIPO.....	80
4.12. Marco jurídico.....	82
4.13. Análisis de la investigación.....	84
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>87</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>89</b>



## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de tesis se desarrolla bajo el tema intitulado Vulneración a la Disponibilidad del Derecho de Propiedad por la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda popular por falta de cancelación del patrimonio familiar por vencimiento del plazo, en virtud que para su constitución los habitantes de la República de Guatemala deben observar lo establecido en los Artículos 352 al 368 del Decreto Ley número 106, Código Civil.

El tema objeto del estudio será analizado desde el punto en vista doctrinario y jurídico, asimismo, el Decreto Ley número 106, Código Civil, señala que el patrimonio familiar solamente puede recaer sobre las casas de habitación o parcelas cultivables, los establecimientos industriales y comerciales (Artículo 353) y, cuyos bienes no deben exceder la cantidad de cien mil quetzales, al momento de su constitución (Artículo 355).

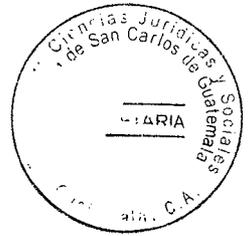
En cuanto al contenido del presente trabajo de tesis, se encuentra dividido en cuatro capítulos: el capítulo primero; se refiere al derecho constitucional en virtud es la base fundamental del derecho y el derecho civil, el cual se basa en la forma de cómo se constituye, sobre cuáles bienes puede constituirse, caracteres del patrimonio familiar, obligaciones de los beneficiarios, obligación de constituir el patrimonio familiar, forma de terminar el patrimonio. El capítulo segundo; se basa fundamentalmente en los bienes, que son cosas objeto de apropiación en el presente caso de bienes inmuebles que son derechos reales y derecho de propiedad, que se fundamentan en el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites de la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.



El capítulo tercero; trata del Registro de la Propiedad, institución pública que tiene por objeto la inscripción anotación, cancelación de los actos, contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables; principio de rogación consiste en el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, mediante una solicitud o petición al Registrador General de la Propiedad. En el capítulo cuarto; vulneración a la disponibilidad del derecho de propiedad por la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular por falta de cancelación del patrimonio familiar por vencimiento del plazo, desde el momento que se vence el plazo para el cual fue creado el patrimonio familiar tiene derecho el propietario de tener la libre disposición del bien inmueble con solo presentar constancia del vencimiento.

Es de mucha importancia el derecho de propiedad que tiene el propietario desde el momento que adquiere un inmueble y lo constituye en patrimonio familiar como garantía para su familia hasta la finalización de éste, lo cual debe de ser de manera automática si el tiempo del vencimiento se ha cumplido conforme a la ley para el cual fue constituido. De lo expuesto con anterioridad el objetivo general es establecer la necesidad que tiene el propietario de disponer de forma inmediata de la propiedad al vencimiento del plazo del patrimonio familiar y así cumplir con el objetivo principal.

Pues no sucede así con los proyectos habitacionales que están a cargo de la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular UDEVIPO, ya que dicha institución en lugar de proporcionar facilidad a los propietarios les solicita una serie de requisitos engorrosos e innecesarios que les ocasionan pérdida de tiempo y gastos, que afectan su economía. Utilizando métodos analíticos, sintéticos y técnicas bibliográficas y documentales.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho constitucional

Data de tiempos muy remotos, surge tardíamente en la civilización. Más existieron figuras incipientes como estructuras jurídicas de poder como sucedió en Egipto, Roma y en ciudades Griegas. Aristóteles desarrollo el concepto de constitución y recapitulaba las constituciones griegas, de las cuales destaca la de Atenas, que distinguía entre el poder legislativo ordinario, a cargo de la asamblea y el poder constituyente que se halla sobre dicho poder y crea leyes especiales. En la época medieval, gracias a las aportaciones del cristianismo y el derrumbamiento de la estructura política de Roma, se aprecia la idea de constitución como regla que establece las prerrogativas de los gobernantes y las obligaciones de los gobernados.

Santo Tomas de Aquino basado en el patrón Aristotélico, consideró la constitución como fundamento que establece las determinaciones del contenido de todas las leyes. Toda organización política, incluida la horda, la tribu, la polis griega, etc. Ya había contado con una estructura jurídica-política o Constitución pero antes del Constitucionalismo, tal estructura no contaba con un texto constitucional que incorporar los requisitos de forma y de contenido básicamente el Estado dividiéndolo en, al menos, tres poderes y enunciando determinados derechos personales conforme a una ideología política concreta el individualismo liberal, también llamado capitalismo. Pero a pesar de ello es



posible descubrir algunas ideas anteriores al movimiento constitucionalista y que se transformaron en precursoras del mismo.

En Grecia clásica se vislumbró la distinción entre lo que se consideró como un poder legislativo ordinario, denominado eclesial o asamblea; y un poder legislativo superior, representado en ciertas normas de mayor jerarquía, como por ejemplo las leyes de Clístenes, Solón y Dracón: con la existencia de una acción, la grapé para Nomón, destinada asegurar la primacía de éstas. La doctrina iusnaturalista, fundamentalmente de origen cristiano, que frente a la tesis que surgía de Derecho Romano de que todo el derecho proviene del monarca, quien no estaba sometido o ligado a la ley; sostuvo en cambio la preeminencia de reglas supremas por sobre el derecho del soberano, a las que él no podía válidamente perjudicar; así como también, la existencia de derechos humanos previos e igualmente superiores a cualquier ley de Estado.

También es de destacar la contribución realizada por el Derecho Germánico medieval, especialmente en la noción de reinado de la ley, conforme a la cual el rey está bajo Dios bajo la ley, porque la ley es la que hace al rey. La evolución constitucional en Guatemala tiene un denominador común no solo con el resto de países centroamericanos sino también con México y América del Sur. No obstante, las barreras geográficas y lo restringido de las comunicaciones, las colonias españolas de América estuvieron siempre unidas, por la aspiración a la voluntad al derecho y a la democracia. Por esto cuando Napoleón invadió España y colocó a su hermano José en el trono que era de Fernando



VII, todas las colonias con excepción de Cuba, comenzaron a declarar la independencia de España y a organizarse como repúblicas con gobiernos constitucionales, es así como la mayor parte de las ex colonias lograron iniciar su vida constitucional en la década de los años 20 del siglo XIX.

Guatemala en este proceso logro su independencia definitiva en 1821 y tiene su primera constitución en 1824, con parte de la República Federal de Centroamérica, adoptada por la Asamblea Nacional Constituyente, en representación del pueblo de Centroamérica. Esta carta constitucional tuvo partes excepcionalmente originales, como la que promulga la plena igualdad entre los todos los habitantes de la república y, consecuentemente, la igualdad de los procedimientos judiciales para todos ellos. La Constitución del Pacto Federal previó entre los poderes asignados a los estados el de darse su propia Constitución, y ejerciendo este poder el Estado de Guatemala se dio su primera Carta Constitucional en 1825, afirmando su carácter soberano e independiente y libre en su gobierno y administración interior, pero dentro de los límites de la Constitución Federal de esta Carta se debe hacer resaltar su carácter democrático asegurado por la elección popular del poder legislativo monocameral, del poder ejecutivo presidencial del poder judicial representado especialmente, por la Suprema Corte de Justicia cuyos miembros “eran todos los elegidos por el pueblo”.<sup>1</sup> Lo que es claramente determinante que la Constitución es la base fundamental del derecho constitucional.

---

<sup>1</sup> Pereira Orozco, Alberto. E. Richter, Marcelo Pablo. **Derecho constitucional**. Pág. 6



Entre los derechos consagrados, que corresponden a todos aquellos que identifican al Estado liberal, sobresalen los de la igualdad y libertad, que esencialmente ponen fin a la esclavitud, lo que en el contexto americano y mundial es ciertamente no solo una originalidad sino una prueba del progreso del constitucionalismo. La primera Constitución de Guatemala de 1825, como efecto principalmente de la desintegración de la federación y de la consecuente proclamación de la República de Guatemala de Marzo de 1847, sufrió en 1851 modificaciones, especialmente en materia de elección del presidente. Y por medio de una asamblea compuesta por la Cámara de Representantes, el Arzobispado Metropolitano, los jueces de la Corte Suprema de Justicia y los miembros del Consejo de Estado o secretarios del despacho presidencia.

Igualmente, el Consejo de Estado quedó compuesto por ocho consejeros o secretarios el despacho ejecutivo, nombrados por la cámara de representantes. En materia de derechos y garantías se confirmó la vigencia de la Carta o Declaración de Derechos de 1839. El siguiente cambio constitucional se tiene con la ley Constitutiva de la República de Guatemala emanada por la Asamblea Nacional Constituyente el 11 de Diciembre de 1879, de esta nueva Constitución sobresale, a diferencia de la precedente, su carácter laico y de separación Iglesia/Estado; igualmente su liberalismo en lo político y económico, la completa separación y autonomía de la tres ramas del poder; la elección popular directa de los diputados de la Asamblea Nacional y el Presidente de la República.



Y el más amplio y completo catálogo de derechos, libertades y garantías. Entre estas últimas se destaca la adopción del derecho, acción y juicio de amparo; la limitación de la jornada de trabajo limitada a ocho horas diarias y cada seis días de trabajo uno de descanso; la protección del trabajo femenino y de los menores de catorce años; la responsabilidad de los patrones por los accidentes de trabajo. Se caracteriza también por el centralismo de carácter extremo en la administración local, territorial y por su gran apertura en el campo internacional especialmente hacia la integración centroamericana. El derecho constitucional se encarga de controlar y analizar las leyes, fundamentalmente que rigen el estado y su objeto es el estudio de la forma y regulación de los poderes públicos tanto en la relación con los ciudadanos como con sus distintos órganos.

### **1.1. Definición**

Es parte del derecho público que regula el sistema de gobierno, la formación de los poderes públicos, su estructura atribuciones, las declaraciones de los derechos y garantías de los habitantes, como miembros de la sociedad referida al Estado y como miembros del cuerpo político. El derecho constitucional, es la rama del derecho público en el cual el ordenamiento jurídico regula las relaciones entre las personas y entidades entre las personas y entidades privadas con los órganos que muestra el poder público. El poder público es la parte jurídica que une todos los ámbitos de estudio del derecho que están relacionados con el fenómeno político que se encarga de estudiar y dirigir las leyes



fundamentales de los derechos humanos, tanto del mando constitucional como del estado.

De esta forma estudian todo lo que sea referente a la forma de estado, que son las diversas expresiones utilizadas en los textos legislativos en la forma de gobierno son las que hacen la observación del poder constitucional que protege un estado, así como los derechos fundamentales y el ordenamiento de poderes públicos. El Derecho constitucional corresponde al derecho público en el cual reafirman la constitución de un texto jurídico-político que fundamenta el ordenamiento del poder político. La constitución de la norma superior de un país, lo que predomina cualquier otro reglamento o la ley. “El poder político está constituido por las instituciones donde la sociedad le puede establecer el acaparamiento de la utilización de la violencia, que tiene la cavidad de sujeción para así poder obligar a que cumplan sus órdenes autoritarios a través de la intensidad legítima siempre y cuando sea imprescriptible”.<sup>2</sup>

Por otra parte la Constitución de la República de Guatemala, se determina por su velocidad porque puede estar modificado bajo ciertas condiciones peculiares que se encuentra aislado en su propio texto organizado con la creación de los poderes constituidos. Por otra parte, la Constitución se determina por su velocidad porque puede estar modificado bajo ciertas condiciones peculiares que se encuentra aislado en su propio texto. Donde la estructura constitucional que observa un encabezamiento y una

---

<sup>2</sup> Rozo Acuña, Eduardo. **Derecho constitucional**. Pág. 4



parte doctrinal con los derechos fundamentales procesales y sustantivos, una parte organizada con la creación de los poderes constituidos.

## 1.2. Fuentes

Primeramente, se puede afirmar qué fuentes del derecho son todas las causas, hechos y fenómenos que lo generan. Se denomina fuentes del derecho constitucional a los diversos modos o formas mediante los cuales se crean u originan las normas constitucionales, y que engloban tanto los mecanismos o procedimientos de manifestación de las normas como los factores sociopolíticos que determinan sus contenidos. Las primeras se conocen como fuentes formales del derecho constitucional, tanto en su aspecto formal como en el material, se dividen en fuentes directas y fuentes indirectas. Fuentes directas: se reconoce como fuentes directas a la Constitución, las leyes institucionales y la costumbre. Fuentes indirectas: se reconoce como fuentes indirectas o mediatas a la jurisprudencia, la doctrina y el derecho comparado.

### 1.2.1. Fuentes directas

Son todas aquellas que han sido escritas en forma física de forma contemporánea de acuerdo a los hechos que narran, estas fuentes pueden ser documentos ya sean privados

o públicos, cartas, periódicos, revistas, diarios personales y obras literarias o cualquier otro texto.



### **1.2.2. La Constitución**

Como instrumento jurídico en el cual son expuestos de manera orgánica los principios fundamentales del ordenamiento normativo de un país, es la más importante de las fuentes del derecho constitucional. En ella solamente son sistematizados los preceptos básicos que prescriben las normas de conducta social y de organización del poder, esas normas constitucionales atendiendo a su carácter genérico y flexible, son desarrolladas por la legislación reglamentaria con el propósito de prever las soluciones y satisfacer las necesidades esencialmente variables de la sociedad. Estas últimas completan a la Constitución, aunque normalmente no son fuentes del derecho constitucional.

### **1.2.3. Fuentes internacionales**

La materia constitucional no está contenida solamente en la Constitución, sino también en aquellas leyes reglamentarias que desarrollan aspectos sustantivos de la organización constitucional genérica y por imposición del propio texto constitucional. La legislación electoral, la regulación normativa de partidos políticos, la ley de organización de poder judicial, la ley de ministerios y muchas más reglamentan principios y declaraciones



contenidas en el texto constitucional, y abarcan aspectos fundamentales referentes a la organización política y de sus instituciones básicas. También constituyen manera de crear normas jurídicas que obligan a más de un estado de respetar los acuerdos y tratados internacionales.

#### **1.2.4. La costumbre**

Es una conducta generalizada constante y uniforme que adoptan los miembros de una sociedad con el convencimiento de que ella responde a una necesidad u obligación que es jurídicamente exigible. Las conductas que conforman una costumbre son generalizadas cuando su práctica es realizada por el conjunto de los individuos como acción o reacción racional destinada para satisfacer una necesidad específica. No debe de tratarse de un comportamiento reservado a determinados grupos sociales o resistido a otros, sino aceptada por la totalidad de individuos. La costumbre está integrada por dos elementos esenciales uno de carácter interno y otro de carácter externo.

“El material o externo está constituido por la reiteración generalizada en el tiempo de una conducta uniforme. El subjetivo o interno consiste en la convicción colectiva sobre la necesidad del comportamiento adoptado como medio idóneo para satisfacer los derechos del ejecutor y de su obligatoriedad jurídica”.<sup>3</sup> La costumbre es un derecho no escrito,

---

<sup>3</sup> *Ibíd.* Pág. 26



espontáneo constituido por un conjunto de principios y reglas de conducta repetitivas en el tiempo por la sociedad que lleva esos preceptos vigentes y validos con conciencia de obligatoriedad.

### **1.2.5. Fuentes indirectas**

Son aquellas que proporcionan orientaciones o referencias sobre el tema o asunto que necesitamos tratar, coadyuvan a su explicación y sirven para su conocimiento.

### **1.2.6. La jurisprudencia**

Como fuente indirecta del derecho constitucional, está representada por las decisiones uniformes y constantes emanadas de los tribunales y, en particular, de la Corte de Constitucionalidad, sobre materias de naturaleza constitucional. En realidad, mediante la jurisprudencia no se crean normas constitucionales ni se aportan nuevos contenidos a la Constitución, sino que son precisados los alcances y significados atribuidos a las clausulas contenidas en el texto constitucional. La doctrina, como fuente indirecta del derecho, está compuesta por las opciones formuladas por los juristas desde la cátedra universitaria, el libro y cualquier medio técnico de comunicación social, con el objeto de determinar el significado de las normas jurídicas existentes y de proyectar nuevas



disposiciones legales destinadas a regular, con mayor eficacia, razonabilidad y justicia, las relaciones sociales.

### 1.2.7. Derecho comparado

El derecho comparado, como fuente mediata o indirecta del derecho constitucional, consiste en la descripción y análisis de los ordenamientos jurídicos fundamentales de los países extranjeros y de los ordenamientos supranacionales, con el propósito de determinar sus bondades, defectos y de establecer las concordancias o divergencias que presenten en su análisis comparativo con el derecho local. Se basa en la comparación de las distintas soluciones que ofrecen los diversos ordenamientos jurídicos y suele ser calificado como una disciplina o método de estudio.

### 1.3. Derecho civil

“Hablar sobre los antecedentes del Derecho Civil: el derecho civil viene siendo un compendio de leyes que a lo largo de la historia ha ido evolucionando hasta los términos actuales. Sus características han sido modificaciones a lo largo de una gran evolución histórica. El antecedente por antonomasia sobre el derecho civil lo encontramos en la época del antiguo imperio Romano donde coexistían dos tratados que regulaban el derecho civil, que eran: *ius civile*: el que trataba sobre el derecho que tenían los



ciudadanos romanos entre sí, basado en sus propias relaciones. Dentro de este derecho se trataba en aquella época el derecho privado como derecho público.”<sup>4</sup> Es una rama del derecho privado que regula las principales relaciones civiles de las personas, familia propiedad, derechos reales, sucesiones, obligaciones y contratos.

*Ius Getium*: por el contrario, se basaba en las relaciones existentes entre los ciudadanos romanos y resto de pueblos del mundo conocido. Durante la caída del imperio romano, estos derechos fueron fuertemente acogidos por los pueblos barbaros que, al observarlos superiores al suyo, los adoptaron a su propio beneficio. Sin embargo, siglos después en la baja edad media apenas se podía encontrar el derecho civil privado y el público había desaparecido por completo. Todo esto fue a que el tipo de sociedad había numerosos cambios respecto a sufrido la sociedad del imperio romano, fue por tanto lógico pensar, que los distintos pueblos crearon sus propios ordenamientos jurídicos basados en función de sus propias sociedades.

Las instituciones forman una de las partes de la compilación justiniana, las que consiste en una exposición elemental de derecho, de carácter didáctico, pero que fueron también revestidas de fuerza legal como Digesto o el Código en sus épocas. Dentro de las obras del derecho romano, encuentra diversos manuales elementales con fines institucionales, escritos por juristas o atribuidos a ellos, que tienen especial interés, entre ellos las institutas de Gayo, jurista del siglo II después de Cristo. Su obra es la única de la época

---

<sup>4</sup> Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil I, de las personas y la familia.** Pág. 1



clásica, se cree que fue escrita en el año 161 D.C: ella se conoce con bastante aproximación de aspectos fundamentales del derecho romano, del procedimiento primitivo y del sistema formulario, sirviendo para establecer los puntos fundamentales de orientación, en el estado de la mentalidad jurídica de la época romana. La obra de Gayo está contenida en cuatro comentarios o libros, cada uno de ellos divididos en párrafos numerados. En esta aparece por primera vez y se distribuye con arreglo al derecho que se refiere a las personas, derechos que afecta a las cosas, incluyendo sucesiones las obligaciones y derecho relativo a las acciones.

### 1.3.1. Definición

Diego, dice que: “el Derecho Civil es, el conjunto de normas reguladores de las relaciones ordinarias y más generales de la vida, en que el hombre se manifiesta como sujeto de derecho y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia, dentro del concierto social. Sánchez Román nos indica que, el Derecho Civil es el conjunto de normas de carácter privado, que disciplinan las relaciones más generales de la vida, en las que las personas que intervienen, aparecen como simples particulares independientes de su profesión, clase social, condiciones o jerarquía”.<sup>5</sup> El derecho civil es una rama del derecho en general como conjunto de normas jurídicas, que

---

<sup>5</sup> **Ibíd.** Pág. 2



trata de las relaciones entre civiles o particulares, sin intervención del Estado como persona de derecho público, ya que el derecho civil integra el llamado derecho privado.

“En Guatemala, es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como sujeto de derecho y miembro de una familia para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia del concierto social.” También regula los derechos y obligaciones de los individuos desde el momento de la concepción hasta su muerte.<sup>6</sup>

### 1.3.2. Fuentes

a) Las racionales, el derecho racional puede tomarse como un derecho natural, siendo éste el derecho basado en los principios permanentes del justo y de lo injusto, indicando que la propia naturaleza dicta o inspira a los hombres unánimemente, a hacer lo que consideren posible. Concretando el ideal humano, significando entonces que las fuentes de derecho racionales, deben entenderse como todas las razones que tienen, necesariamente, que presidir el proceso de la formación de las normas jurídicas. b) Las formales, el derecho formal es sinónimo del derecho adjetivo, siendo éste el conjunto de leyes que quedan la posibilidad de hacer efectivo el ejercicio regular de las relaciones jurídicas, accionando al órgano jurisdiccional, siendo este quien resuelve como es y cómo debe

---

<sup>6</sup> Ibid. Pág. 5



pedirse justicia, aquí ya no habla de lo justo e injusto sino de lo legal, dentro de este contexto entran las leyes sustantivas y las leyes adjetivas, siendo las normas las que indican los derechos y obligaciones, la otra la forma de como pide sus derechos y cumple con las obligaciones. Dentro de estas fuentes formales del derecho, se distinguen las siguientes.

### **1.3.3. La ley**

Es la norma jurídica dictada por una autoridad competente donde se ordena o prohíbe algo que es la tónica fuente del derecho y, se ha considerado como los más importante respecto de las demás; es el mecanismo empleado por el poder público para instituir el derecho positivo emanado de la norma jurídica, para que por medio de esta última, la sociedad tenga conocimiento de ella. Es decir, un precepto establecido por la autoridad competente en que se permite o prohíbe algo. Cuyo incumplimiento conlleva una sanción y su finalidad es ser justas para todos los habitantes. Lo justo es darle a cada uno lo que corresponde.

### **1.3.4. La jurisprudencia**

“La que estará constituida por la interpretación que de la ley, hacen los tribunales u órgano jurisdiccional al dictar y resolver una sentencia en los diferentes casos, en donde el poder

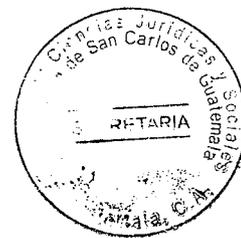


judicial aplica el derecho y no lo crea, limitándose las sentencias a un caso concreto con observancia general en un mismo sentido es decir, la jurisprudencia se forma de cuando son resueltos en un mismo sentido cinco casos análogos a modo generalizar el sentido de interpretación”.<sup>7</sup> En Guatemala es reconocida como fuente complementaria del derecho de acuerdo al Artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial, en sentido restringido equivale a la doctrina legal, la cual es obligatoria.

---

<sup>7</sup> **Ibíd.** Pág. 6

## CAPÍTULO II



### 2. Los bienes

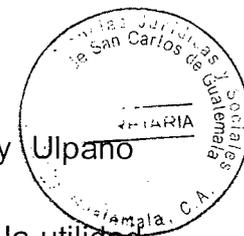
“En la época primitiva de la barbarie, el hombre nómada se vale de la caza y la pesca para satisfacer sus necesidades vitales. Estos son bienes muebles, que sirven para solucionar los problemas del grupo en la sociedad primitiva. Cuando el hombre se hace sedentario, cobran importancia los bienes inmuebles. En modo de producción esclavista, la propiedad inmobiliaria adquiere transcendencia sobre todo en el campo de las actividades agrarias y mineras. En la sociedad feudal, la propiedad inmueble, la tierra. Es aquí donde encontramos la raíz de que el Código de Napoleón fue el pionero de todos, otorgó inusitada importancia a los inmuebles. La sociedad capitalista termina reconociendo finalmente la relevancia de los bienes muebles, producidos en el intercambio de los bienes y servicios”.<sup>8</sup> Es un derecho valorizado o susceptible de valorización que tiene su propia individualidad para su dueño y poseedor.

#### 2.1. Definición

Doctrinariamente los bienes vienen del verbo *beo-as-are*, que Plato emplea en el sentido

---

<sup>8</sup> Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho español, derechos reales** Tomo II. Pág. 72



de hacer feliz. Horacio, en el de enriquecer, Terencio, en el de causar placer, y Ulpano en el de aprovechar poniendo de relieve su etimología y el valor calificativo de la utilidad.

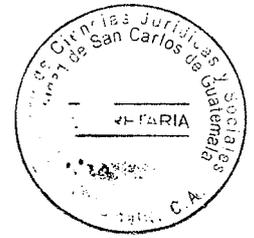
Viene del latín *bonus*, que significa bienestar, dicha fortuna refiriéndose en consecuencia este término, tanto a las cosas materiales, como todo aquello que puede serle útil o servirle para satisfacer sus necesidades fisiológicas o espirituales. “En sentido jurídico, los bienes comprenden todo lo que es elemento de fortuna o de riqueza susceptible de apropiación. En sentido económico por su parte, los bienes son todas aquellas cosas que sirven para satisfacer nuestras necesidades y constituyen directa o indirectamente, próxima o remotamente a indicada satisfacción”.<sup>9</sup>

Para poder definir que son bienes y encontrar doctrinariamente una definición satisfactoria para los mismos se debe tomar en cuenta que muchos autores se refieren a ellos como cosas, es el ejemplo de la definición del tratadista Federico Puig Peña, a pesar de ello dentro del ordenamiento jurídico nacional, la forma idónea de referirse a esta institución del derecho civil es como bienes y no como cosas. 1. Jaime Arteaga, los define como, aquellos que tienen para el sujeto que posee un valor patrimonial, entendido por tal, aquel atributo de la personalidad que consiste en el conjunto de derechos y obligaciones que tiene una persona, valorables en dinero. 2. El tratadista Federico Puig Peña los define de la siguiente manera: “los bienes deben estar regulados dentro del ordenamiento jurídico, para ser tomados con tales de lo contrario no serían más que cosas”.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Artiaga, Jaime. **De los bienes y su dominio**. Pág. 4

<sup>10</sup> **Ibíd.** Pág. 4



## 2.2. Cosa

Es toda realidad, corpórea o incorpórea, susceptible de integrar la materia sobre la cual pueda constituirse una relación jurídica.

De esta definición, se deducen los siguientes elementos de la cosa en sentido jurídico:

1. Un ser o realidad, a modo de *substractum* corpóreo o incorpóreo.
2. Aptitud de éste para entrar en las relaciones de derecho a modo de objeto o materia que es lo que se denomina la susceptibilidad jurídica de las cosas
3. El Artículo 442 del Código Civil regula: “son bienes las cosas que son o puede ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.
4. En referencia al artículo anterior se puede observar que como indica el tratadista Puig Peña, los bienes deben de estar regulados dentro del ordenamiento jurídico, para ser tomados como tales, de lo contrario no serían más que cosas, como único requisito impuesto por legislación, el bien para ser utilizado como tal, debe ser o puede llegar a ser objeto de apropiación y como es de conocimiento general no todas las cosas pueden ser objeto de ésta apropiación, como la luz solar o el aire, ello se debe a la universalidad de los mismos y que la negación o apropiación de ellos afectaría la vida de parte de los habitantes de un Estado.

Se debe indicar que un elemento muy importante en los conceptos anteriores, el cual es el patrimonio, se puede definir como el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que



una persona posee, o bien que llega a poseer conforme el paso del tiempo. Los bienes como parte esencial del patrimonio se pueden definir como aquellos objetos materiales, o inmateriales de valor, que forman parte del patrimonio de una persona, ya sea ésta, natural o jurídica, aumentándolo según la naturaleza y valor de los mismos. La distinción entre cosa y bien se debe a la diferencia entre los aspectos económicos y jurídicos de los satisfactores.

Los bienes son cosas útiles al hombre, que le ofrecen beneficios, representando para él algún valor y satisfaciendo sus necesidades. Para que sea dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas están deben de reunir dos requisitos esenciales. Ser útiles y ser apropiables. En consecuencia, el bien es toda cosa susceptible de apropiación. Todas las cosas, todos los derechos, muebles o inmuebles componen el patrimonio de una persona. Para Colín y Capitán, los bienes son las cosas que puede ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario. El Artículo 442 del Código Civil define los bienes como “las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación.”

Cosa, en sentido jurídico, es todo lo que puede ser objeto de derechos, y, por lo tanto, todo aquello capaz de ser sometido a nuestro poder y producir una unidad económica. Por eso escapa de este concepto todo aquello que no es susceptible de ser apropiado por el hombre, como, por ejemplo, los planetas, el océano en su inmensidad, y, solamente cuando el hombre se apropia, aunque sólo en una porción de los mismos se convierte en cosa destinada a satisfacer de alguna manera la necesidad del hombre. El derecho real



forzosamente presuponer la existencia de una cosa sobre la cual va a recaer la conducta autorizada al titular, entendiéndose, por cosa bienes todo objeto del mundo exterior que puede producir alguna utilidad al hombre. En el derecho privado la cosa corresponde al objeto de la relación jurídica que puede ser un bien un derecho o incluso una obligación en la que intervienen personas siendo sujetos de tal relación.

### **2.3. Naturaleza jurídica**

Los bienes inmuebles por su naturaleza, o bienes inmuebles propiamente dichos, los cuales comprenden: el suelo, el subsuelo, el espacio aéreo marítimo, etcétera. Artículo 445 Código Civil. Los bienes inmuebles por incorporación, que son aquellos bienes cual naturaleza originalmente es la de un bien mueble, pero al adherirse de manera permanente al suelo se convierte en un bien inmueble. De conformidad con el Código Civil son inmuebles por naturaleza los bienes que no puede transportarse de un lugar a otro sea que su característica es la de inmovilidad es estar permanentemente fijos en un lugar y no dependen de la voluntad del hombre el hacerlos cambiar de sitio, y estos son las minas y las tierras que comprenden el suelo el subsuelo y el espacio aéreo. Los bienes inmuebles son cosas que se encuentran por si mismas inmovilizadas como el suelo y partes solidas que forman la superficie.



El fenómeno denominado avulsión es una excepción a la inmovilidad que establece el Código pues la porción de terreno que es movilizada por una fuerza natural, no pierde su calidad de inmueble por naturaleza. Las tierras, que constituyen un elemento natural fijo, comprenden el suelo como superficie geográfica, que es la parte de la superficie de la tierra, sin construcciones ni plantaciones de la tierra y el espacio aéreo que es el aire de la superficie hacia arriba. La Constitución Política de la República de Guatemala, establece que el Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables. Pero como enseña Hans Kelsen, los territorios de los distintos Estados no son parte de la superficie terrestre, sino cuerpos cónicos cuyos vértices se encuentran en el punto central de la tierra.

Sostiene que el territorio del Estado es un espacio tridimensional. De conformidad con la normativa legal son todas aquellas cosas que no son personas, pueden ser de utilidad al hombre, y más especialmente las cosas que componen la hacienda, caudal o riqueza de la persona. El doctor Miguel Arteaga, a este respecto indica: “en derecho civil se entiende por bienes las cosas en cuanto sean apropiables y representen algún valor en dinero”.<sup>11</sup>

Todas las definiciones de bienes destacan como requisito esencial para poder hablar de bien jurídicamente, el carácter patrimonial del objeto que pretende calificarse como tal. Por consiguiente, no todas las cosas existentes en el universo pueden considerarse legalmente como bienes, mientras que los bienes siempre serán cosas existentes en la

---

<sup>11</sup> *Ibíd.* Pág. 7



naturaleza, sean o no susceptibles de apreciación sensorial. Como se indicó anteriormente no todas las cosas pueden llegar a formar parte de un patrimonio, pero en cambio los bienes tienen esa particularidad, entonces la naturaleza jurídica de los bienes es que a pesar de no estar bajo la propiedad de persona determinada pueden llegar a ser objeto de apropiación, y de esta forma aumentar y afectar económicamente el patrimonio de una persona ello de acuerdo al Artículo 443 del Código Civil el cual regula:

“Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”, este es el caso de la ocupación de bienes muebles, y de la posesión de bienes inmuebles, instituciones legales que regula el Código Civil en sus Artículos 589 y 612, “por medio de las cuales cualquier persona puede hacer suyos ya sea los bienes muebles (ocupación) o inmuebles (posesión) que carezcan de dueño y que la ley permita dicha apropiación”. Para tener esta característica es menester que estas cosas no se encuentren encuadradas dentro de lo preceptuado por el Artículo 444 del Código Civil el cual establece: “cosas fuera del comercio, están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular”.

#### **2.4. Clasificación de los bienes**

El tratadista Federico Puig Peña clasifica a los bienes de la siguiente manera:



#### a- Bien fungible y no fungible

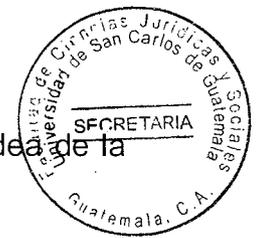
De acuerdo al tratadista Federico Puig Peña. “Es aquella aptitud que tienen las cosas para ser sustituidas unas por otras, cuando, perteneciendo a un mismo género, no tienen una individualidad propia y determinada. Por eso resulta muy certera la definición al decir que son cosas fungibles aquellas que permiten ser perfectamente representadas o sustituidas las unas por las otras, porque tienen una individualidad precisa y concreta”.<sup>12</sup> Los bienes fungibles son aquellos bienes que pueden ser sustituidos por otros de igual calidad, cantidad y especie, los bienes muebles son lo que poseen esta característica, a esto se refiere el Artículo 454 del Código Civil el cual determina que: “los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades”.

#### b- Bienes consumibles y no consumibles

Son cosas consumibles aquellas cuyo uso consiste en alterar o destruir su sustancia o en desprenderse de ella. La consumibilidad, dice Planiol citado por Federico Puig Peña, es una cualidad de hecho de ciertas cosas que las hace impropias para ser objeto del rasgo de este tipo de cosas es el de poder ser usadas sin ser alteradas substancialmente, y poder ser utilizadas por un largo plazo, como ejemplo de ello se encuentra el usufructo el cual recae sobre bienes no consumibles y el cuasi-usufructo el cual recae sobre bienes

---

<sup>12</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil y español**. Tomo II. Pág. 535



consumibles, clasificaciones que a pesar de ser doctrinales pueden dar una idea de la naturaleza de los mismos.

c- Bienes principales y accesorios

Las relaciones de dependencia o subordinación entre las cosas, dice Castán, mencionado por Federico Puig Peña adoptan formas muy variadas. Destacan entre ellas las partes integrantes y las pertenencias, pero al lado de éstas y también entre las cosas accesorias se incluyen aquellas que sin ser partes ni pertenencias, se incorporan por voluntad de los interesados a otra cosa reputada como principal, según los usos sociales y cuya característica es la de no tener una unidad de destino económico con la principal. Para determinar entre varias cosas cual es la principal y cuál o cuáles las accesorias se atiende a diversos criterios, que pueden sintetizarse en los siguientes, cuyo valor viene determinado por el orden en que se exponen: el de la existencia un derecho de goce temporal, a cuya terminación se dan del rasgo de este tipo de cosas es el de poder ser usadas sin ser alteradas substancialmente, y poder ser utilizadas por un largo plazo, como ejemplo de ello se encuentra el usufructo el cual recae sobre bienes no consumibles y el cuasi-usufructo “El cual recae sobre bienes consumibles, clasificaciones que a pesar de ser doctrinales pueden dar una idea de la naturaleza de los mismos”.<sup>13</sup> En conclusión, son bienes principales los que son independientes y accesorios están subordinados a otros sin los cuales no pueden asistir.

---

<sup>13</sup> **Ibíd.** Pág. 535



#### d- Bienes *in commercium* y *extra commercium*

Para el efecto, el tratadista Federico Puig Peña, menciona lo siguiente: las primeras son susceptibles de tráfico, las segundas no. Esta clasificación se refiere a los bienes que se encuentran dentro del comercio y cuales no; como ejemplo se encuentran los bienes que son de su propiedad objeto de negociación los cuales pueden ser objeto de enajenación por cualquier persona, estos son los bienes *in commercium* los cuales a su vez son definidos como mercancías en el Artículo 2 literal b de la Ley de Mercado de Valores y Mercancías; por otro lado se encuentran los bienes *extra commercium*, que son aquellos bienes que por disposición legal no pueden ser poseídos por un particular.

Entre estos bienes se encuentran los bienes del Estado, los cuales por estar destinados al funcionamiento del mismo no pueden ser sujetos a apropiación alguna; de los bienes *in commercium* y *extra commercium* el Código Civil en los Artículos 443 y 444 indican lo siguiente: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".<sup>14</sup> Están fuera del comercio por su naturaleza, las (cosas) que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Con la única excepción de que estos bienes puedan ser de utilidad o de necesidad pública en cuyo caso toda clase de bienes, estén o no en el comercio del hombre pueden ser

---

<sup>14</sup> *Ibíd.* Pág. 536



objeto de expropiación, de acuerdo al Artículo 5 de la Ley de Expropiación número 529. Cabe resaltar que el Código Civil en la parte final del Artículo citado hace referencia a las cosas que aún no han sido reguladas como bienes jurídicos propiamente dichos y que por ende no cumplen con la naturaleza jurídica de los mismos, que como ya se indicó, es que la cosa sea regulada para poder ser bien sujeto de apropiación.

#### e- Bienes específicos y genéricos

Federico Puig Peña, señala lo siguiente: “Cosas específicas, son las designadas por sus caracteres propios, que las distinguen de todas las demás de su especie o género. Regularmente esta clasificación es aplicable a bienes afectos a obligaciones civiles, cuando en las mismas no se indica la calidad de los bienes objeto de la obligación; como por ejemplo que la obligación consista en hacer la entrega de 10 litros de leche sin indicar que calidad es la que se desea o bien no se indique de que ganadero se desea que sea esta leche, este sería un bien genérico, y específico es que en la obligación civil se indique de que ganadero se desea que sean los 10 litros de leche”.<sup>15</sup>

#### f- Bienes divisibles e indivisibles

“El autor Puig Peña expone que: El concepto jurídico de la divisibilidad no coincide con el gramatical o físico. Nuestra doctrina adopta como criterio que determina la divisibilidad o indivisibilidad de la cosa la susceptibilidad o no susceptibilidad de ésta de poder ser

---

<sup>15</sup> **Ibíd.** Pág. 536



dividida sin menoscabo y sin dejar de servir para el uso a que se destina. En definitiva, pues, son divisibles aquellas cosas que pueden fraccionarse en partes iguales sin disminución de su valor. La divisibilidad e indivisibilidad de los bienes radica en la potestad que puedan tener los mismos de ser divididos y aun ser útiles a pesar de esta división, como ejemplo de ello es la división de un bien inmueble que lo que provocaría es la creación de una nueva finca, lo cual no es igual a la división de una computadora lo cual provocaría la destrucción de este bien y la creación de otros nuevos, pero no necesariamente una computadora”.<sup>16</sup>

#### g- Cosas simples y compuestas

El autor antes citado afirma que: “Al igual ocurre con la divisibilidad, las cosas simples se pueden entender en sentido estrictamente técnico-material, según apenas hay cuerpos simples, la simplicidad y la composición tienen en el derecho un asiento puramente filosófico o económico-social y según él son cosas simples aquellas que tienen una individualidad unitaria y se consideran tales en el lenguaje corriente, y cosas compuestas las que resultan de la unión de cosas simples”.<sup>17</sup> Además de las clasificaciones ya presentadas es pertinente agregar a este estudio la siguiente clasificación:

#### h- Bienes corporales

Con respecto a estos bienes el autor Daniel Matta Consuegra indica que: “Son las que

---

<sup>16</sup> *Ibíd.* Pág. 536

<sup>17</sup> *Ibíd.* Pág. 537



tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.  
Los bienes corporales son todos aquellos bienes que pueden ser percibidos por sus sentidos, cuya existencia depende totalmente de esta presencia en el espacio, cuya destrucción deriva en la creación de nuevos bienes.

#### i- Bienes incorporales

El autor anteriormente citado, señala con respecto a estos bienes lo siguiente: “Las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas. Los bienes incorporales son aquellos bienes creados por el hombre al constituirlos como tal por medio de figuras legales creadas para tal efecto, entonces la destrucción de los mismos radica ya sea en la derogación de la norma o bien por la voluntad de la persona beneficiada con esta institución”.<sup>19</sup> Acerca de los bienes incorporales o inmateriales el Artículo 470 del Código Civil hace referencia a los derechos de autor y regula “El producto de trabajo o industria lícitos, así como las producciones del ingenio o del talento de cualquier persona son propiedad suya y se rigen por las leyes relativas a la propiedad en general y por las especiales sobre la materia.”

#### 2.4.1. Concepto bienes muebles

Son los que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas así misma

---

<sup>18</sup> **Ibíd.** Pág. 537

<sup>19</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Análisis doctrinario, legal y jurisdiccional de los derechos reales.** Pág. 58

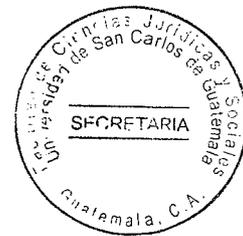


como los animales (de ello deviene la definición de semovientes), sea que sólo se muevan por fuerza externa como las cosas inanimadas. Esta definición presenta dos conceptos de bienes muebles: los semovientes, que son los animales que existen en el mundo y los bienes muebles por naturaleza, que son todas las cosas inanimadas; vegetales y minerales transportables de un lado a otro, siempre que el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión. Continúa indicando Manuel Ossorio, “Considera asimismo muebles las partes sólidas o fluidas separadas del suelo, como las piedras, tierras, metales, construcciones asentadas en la superficie del suelo con carácter transitorio; los tesoros, monedas y demás objetos puestos bajo el suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no estén empleados”.<sup>20</sup>

Este es el caso de lo regulado en el Artículo 449 del Código Civil, el cual indica que: “Es accesorio del bien todo lo que esta aplicado permanentemente a su fin económico y se halla en una relación que responde a ese fin. La separación temporal de los bienes no les hace perder su calidad”. En síntesis, bien mueble es aquel que puede ser trasladado de un lugar a otro sin ser afectado substancialmente, así por ejemplo los carros, los enseres domésticos, los animales de granja, etc. El Código Civil carece de una definición legal acerca de los mismos, pero como se verá más adelante en la clasificación legal que lleva a cabo dicho cuerpo legal, resalta en su inciso primero la naturaleza de los mismos, la cual es la de poder ser transportados de un lugar a otro sin ser afectados substancialmente. Y de acuerdo a lo anteriormente señalado tiene la siguiente:

---

<sup>20</sup> *Ibíd.* Pág. 58



- Clasificación de bienes muebles

Según el tratadista Federico Puig Peña “los bienes muebles se clasifican de la siguiente manera:

Por Naturaleza: son las que pueden transportarse de un punto a otro, ya por propio impulso semovientes ya por virtud de un impulso exterior.

Por Analogía: son los derechos o acciones que tienen por objeto obtener una suma de dinero o una cosa mueble”.<sup>21</sup>

- Clasificación legal de bienes muebles

El Artículo 451 del Código Civil clasifica a los bienes muebles de la siguiente manera:

1. “Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados.
2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.
3. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
4. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes.
5. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y
6. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial”. A su vez serán bienes muebles los títulos de crédito (Artículo 385 Código

---

<sup>21</sup> *Ibíd.* Pág. 538



de Comercio), las obligaciones sociales o debentures (Artículo 544 Código de Comercio), las cédulas hipotecarias (Artículo 605 Código de Comercio), la empresa mercantil (Artículo 655 del Código de Comercio), las marcas (Artículo 17 de la Ley de Propiedad Intelectual), las anotaciones en cuenta (Artículo 52 de la Ley de Mercado de Valores y Mercancías), los motores de aeronaves (Artículo 39 de Ley de Aviación Civil), entre otros. El Artículo 2 inciso d de la Ley de Garantías Mobiliarias incluye a su vez entre los bienes muebles los siguientes: Todo tipo de bienes muebles físicos, incluyendo entre otros, inventarios fijos resolventes, equipos de toda naturaleza, accesorios fijos, títulos de crédito, títulos representativos de mercaderías, acciones o participaciones en sociedades mercantiles, emitidos en papel asimismo, define los bienes incorporeales como: todo bien mueble que no sea corporal, incluyendo entre otros: créditos, rentas y derechos de propiedad intelectual”. [sic]

En el inciso f se establece que los bienes muebles en garantía son cualquier bien corporal o incorporeal, incluyendo bienes muebles derivados, que sirvan para garantizar el cumplimiento de la obligación, de acuerdo con los términos del contrato de garantía el inciso g define a los bienes muebles derivados como los que se pueden identificar como provenientes de los bienes originalmente gravados, tales como los frutos, nuevos bienes o dinero en efectivo o en forma en depósitos en cuentas bancarias que resulten de la enajenación, transformaciones o sustituciones. En el caso de dinero en efectivo depositado en cuentas bancarias, siempre que así se identifique, así se declare al banco y este acepte la recepción de los fondos con tal gravamen.



## 2.4.2. Concepto de bienes inmuebles

Son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas y que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y árboles.

- Clasificación de los bienes inmuebles

De acuerdo a autores como Federico Puig Peña, Manuel Osorio, George Ripert y Jean Boulanger “la clasificación de bienes inmuebles puede ser abarcada de la siguiente manera:”<sup>22</sup> También considerados como bienes raíces por estar íntimamente ligados al suelo unido de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, como parcelas, casas o fincas.

- Por naturaleza

Para el tratadista Federico Puig Peña “son exclusivamente el suelo y subsuelo o sea aquellas cosas que se encuentran por si mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; la inmovilidad que da a las cosas su condición jurídica de inmuebles es un hecho que el derecho comprueba sin crearlo”.<sup>23</sup> En consecuencia, la primera clase de inmuebles, la que ha servido de

---

<sup>22</sup> *Ibid.* Pág. 538

<sup>23</sup> *Ibid.* Pág. 59



punto de partida para constituir las otras, comprende cosas que son inmuebles por su naturaleza.

- Por incorporación o accesión

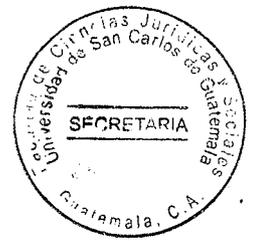
Según George Ripert y Jean Boulanger: “Son todas aquellas cosas que se hallan unidas al suelo de una manera permanente (edificios, árboles, etc.), las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo”.<sup>24</sup>

- Por destino

Son aquellas cosas en sí mismas muebles que, adheridas o no a un inmueble, forman un todo ideal con él, por servir permanentemente a sus fines, como los accesorios muebles de un fundo. Como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario por naturaleza, con excepción, para algunas legislaciones, de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria. Se llama inmuebles por destino a objetos que son mobiliarios por su naturaleza, pero que son destino a objetos que son mobiliarios por su naturaleza, pero que son considerados como inmuebles a título de accesorios de un inmueble, al cual se adhieren. De hecho, conservan su naturaleza mobiliaria; difieren por lo tanto de los inmuebles por naturaleza en que su inmovilización es puramente jurídica y ficticia, y no material y real.

---

<sup>24</sup> *Ibíd.* Pág. 60



- Por analogía

“De la misma manera Son las cosas incorporales que se asimilan a los inmuebles por recaer sobre bienes de esta naturaleza. En el derecho romano la clasificación de bienes muebles e inmuebles no podía recaer más que sobre cosas materiales; pero en la edad media primero, y después en el Derecho Francés, se aplicó también a los derechos”.<sup>25</sup>

- Por declaración

Los autores citados también indican “que en este rubro aquellos llamados también por la doctrina argentina como inmuebles por determinación legal”<sup>26</sup> estos se encuentran contenidos en el Artículo 446 del Código Civil, el cual regula: “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”. Clasificación legal de bienes inmuebles: el Código Civil carece de una definición legal de lo que son bienes inmuebles, pero presenta una clasificación de los mismos la cual se encuentra contenida en el Artículo 445 el cual establece que, “son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.
2. Los árboles y plantas mientras estén unidas a la tierra, y los frutos no cosechados.
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanentemente.

---

<sup>25</sup> **Ibíd.** Pág. 60

<sup>26</sup> **Ibíd.** Pág. 60



4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.
5. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas, telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
6. Los muelles, los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos; cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca. Lo esencial que se debe de comprender acerca de los bienes inmuebles es que los mismos deben de permanecer en un lugar afectos a un fin determinado y que de ser retirados del mismo se afectaría la utilidad de ellos substancialmente; la naturaleza de los bienes inmuebles no deviene únicamente de su materialidad ni de la destrucción que pueda ser causada con su movimiento, sino deviene como ya se indicó del fin que le dio el hombre al utilizarlos, la destrucción en este caso sería únicamente una de las causales para provocar su inexistencia. De lo que se deduce de acuerdo a la clasificación doctrinaria de ellos, los dos elementos esenciales de los bienes inmuebles y que por menester deben existir uno con el otro son: el lugar a que fueron destinados (inmovilidad); la utilidad a la que fueron destinados. “En síntesis se puede definir a los bienes inmuebles, como aquellos bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro sin afectar su utilidad, o su sustancialidad.”<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibíd.* Pág. 60



## 2.5. Derecho de la propiedad

La propiedad, concebida en su sentido más alto, es un derecho natural por cuanto el hombre necesita de los bienes para satisfacer sus necesidades, estos bienes los presenta la naturaleza o son obra del trabajo humano. La propiedad es el más robusto de los derechos subjetivos patrimoniales y encabeza de su titular (singular o plural), poderes facultativos, deberes y limitaciones. El objeto es una cosa, vale decir, una porción material, de valor aislada, del mundo exterior, y como existe un señorío privado superior al del propietario, la estructura y contenido de ese derecho se hallan estrechamente ligados a la naturaleza de la cosa que constituye su asiento, y a su destinación económica. La propiedad es el mayor derecho que puede pertenecer al sujeto sobre una cosa.

La propiedad es el arquetipo del derecho subjetivo patrimonial, constituye el modelo más característico, es el que ha desatado las más airadas polémicas. Acuerda a su titular la facultad de usar y gozar de la cosa y el poder de disponer de la misma. Dentro de los derechos reales, el derecho de propiedad, sin duda ocupa un lugar preeminente, por su misma naturaleza y por los efectos que produce. Como establece el tratadista Federico Puig Peña. "Propiedad es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas, que el hombre puede establecer sobre las cosas. Sobre ella ha girado, todo el desarrollo conceptual del derecho de cosas; siempre ha sido en efecto, el basamento de la dogmática inmobiliaria: aunque, hoy en día, corrientes venidas de campos extremistas,



pretendían anular su existencia”.<sup>28</sup> Siempre resultara que el dominio es la piedra angular de todo el desarrollo jurídico de este mundo, que sirve de medio para las satisfacciones de las exigencias humanas.

Insiste con la idea de que el derecho real de dominio es algo natural, que está presente en la mente del hombre desde su nacimiento hasta su muerte. Y el aspecto social tiene su largo tiempo de maduración, por obra de Santo Tomás de Aquino, quien comenzó con una nueva etapa, manifestando que el titular del dominio, no solo debía tomar en cuenta su propio interés, sino que el de la colectividad. Sostienen algunos escritores, que la propiedad comenzó por ser colectiva, que hubo una época en la historia de la humanidad, en que únicamente se conoció esta propiedad. Fue más tarde cuando la propiedad empezó a constituirse en forma individual, la cual estaba destinada a ser invadida en su totalidad.

Por ejemplo, el tratadista Guillermo Cabanellas indica que: “En tiempos antiguos los pueblos primitivos, fundamentalmente por sobrar la tierra y faltar los brazos, la propiedad era de todos y las parcelas que cualquiera se apropiara, por la continuidad en la explotación, no significaban privación para los demás, por la abundancia del suelo disponible para la agricultura, la ganadería y cualquier otro aprovechamiento. En la historia de la propiedad podemos encontrar el desarrollo de sus diversas épocas en forma

---

<sup>28</sup> Muñoz, Nery Roberto. Muñoz Roldan, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario**. Pág. 55



cronológica, como lo indica en el párrafo anterior donde se señalan cuatro épocas. En conclusión la propiedad o dominio es un poder directo e inmediato sobre una cosa que atribuye al titular la capacidad de gozar y disponer de la cosa sin límites.

### 2.5.1. Definición

La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales derechos sobre cosa ajena constituida sobre la base de una de las facultades que, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado. Es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitidos por las leyes sin perjudicar al tercero. O dicho en otros términos es la facultad reconocida por la ley a una persona para gozar, eso es, para usar y disfrutar de una cosa, y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que la misma ley establece.

Para el tratadista, Rafael Rojina Villegas “es el poder jurídico que tiene una persona para aprovecharla totalmente en sentido jurídico siendo oponible este poder un sujeto pasivo universal como lo es la colectividad”.<sup>30</sup> Para Manuel Osorio, “consiste en la facultad legítima de gozar y disponer una cosa con exclusión de cualquier persona de reclamar su

---

<sup>29</sup> *Ibíd.* Pág. 56  
<sup>30</sup> *Ibíd.* Pág. 56



devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro”.<sup>31</sup> Según Puig Peña, “a la doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad; conceptúa la propiedad con el derecho que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a esta de modo, al menos virtualmente, universal, y es aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan”.<sup>32</sup>

El tratadista Clemente Soto Álvarez establece al respecto, “que se manifiesta como un poder jurídico, se ejerce en forma inmediata y directa sobre una cosa para aprovecharla totalmente, ese poder es oponible a todo el mundo”.<sup>33</sup> Marcely Planici y Georges Ripert afirman que el derecho de propiedad es exclusivo, “consiste en la atribución, del goce de una cosa a una persona determinada en exclusión de todas las demás, el propietario puede impedir que otra persona utilice su cosa, aun cuando de ello no se derive para el perjuicio alguno”.<sup>34</sup> Todos los tratadistas anteriores coinciden en que el derecho de propiedad es la disponibilidad del bien por parte del dueño. En síntesis, el derecho de propiedad es inherente a la persona y que puede disponer libremente del bien.

---

<sup>31</sup> **Ibíd.** Pág. 56

<sup>32</sup> **Ibíd.** Pág. 56

<sup>33</sup> **Ibíd.** Pág. 57

<sup>34</sup> Matta Consuegra. Daniel. **Op. Cit.** Pág. 66



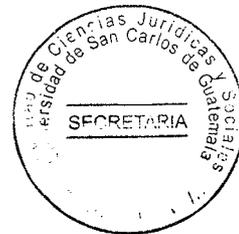
## 2.5.2. Elementos del derecho de la propiedad

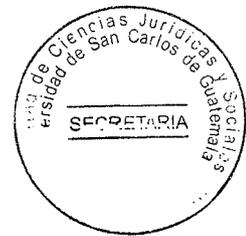
La doctrina ha considerado que los elementos del derecho de dominio son tres: sujeto, objeto y contenido; sujeto: es sujeto o titular del derecho de dominio o propiedad, toda persona natural o jurídica; objeto: el objeto de derecho de propiedad son los bienes, corporales e incorporales. Algunos autores sostienen que este derecho, solo puede recaer sobre bienes corporales. No obstante, se concluye, sin ninguna duda que el dominio recae también sobre los bienes incorporales. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo. Las producciones de talento o del ingenio son una propiedad de su autor. El contenido del derecho de propiedad está basado en que como es un derecho subjetivo tiene facultades prerrogativas o poderes, pero también contiene limitaciones y deberes, los cuales se manifiestan en la ley que los impone.

Se ha entendido que la facultad o poderes están por encima de las limitaciones y deberes, partiendo de que, en el ejercicio de la propiedad, la regla general es la libre autonomía de la voluntad privada, excepciones sea esa regla general, y estas tienen que estar establecidas en la ley. Así que, "en caso de litigio, las facultades o poderes, qué son la regla general, se presumen y las limitaciones, que son las excepciones, se aplicaran estas".<sup>35</sup> Los elementos son muy importantes porque sobre ellos descansa el dominio y propiedad de los bienes.

---

<sup>35</sup> Ibid. Pág. 8





## CAPÍTULO III

### 3. Registro de la Propiedad

Es indudable que la publicidad registral, como actividad, dirigida básicamente a exteriorizar y divulgar situaciones jurídicas, surgió como una necesidad histórica del hombre, que en sus inicios, fue formada antes que sedentario. En las formas más primitivas de organización humana, poca o ninguna relevancia, tenía el conocimiento colectivo, a cerca de situaciones jurídicas, como la capacidad civil, el dominio sobre los bienes, la representación legal, la constitución de gravámenes, mucho menos, una organización sofisticada, que, en forma técnica y especializada, brindara seguridad jurídica, como actualmente sucede.

Es en la edad antigua, que se encuentran antecedentes de la publicidad, en distintos órdenes sociales, en respuesta a demandas de carácter político y fiscal, sin embargo, las instituciones adoptaban un carácter territorial y no se puede hablar de sistemas registrales propiamente dichos. En el derecho romano, a pesar de encontrar los registros organizados por Servio Tulio, los registros domésticos y, sobre todo la institución de censo, no se encontró como institución el Registro Civil. Tampoco la encontró en la edad media, durante la cual el estado civil se probaba acudiendo a los medios ordinarios de prueba, especialmente a la declaración de testigos.



Así, cuando se trataba de conocer la edad de una persona, declaraban acerca de ella el padrino, madrina y el sacerdote que la había bautizado, corroborando los primeros su declaración con juramento prestado sobre los evangelios, y dando el último su palabra de sacerdote. El precedente más directo del Registro Civil, está realmente en los registros parroquiales que la iglesia católica acostumbraba a llevar desde mediados del siglo XIV a principios del siglo XV, la revolución francesa secularizó estos registros, creando el moderno Registro Civil, a cargo de funcionarios del Estado. “Es la institución destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria por medio de la transmisión modificación y extinción de la propiedad privada sobre los bienes inmuebles y derechos reales que dan seguridad jurídica”.<sup>36</sup>

### 3.1. Definición

El Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1124. Define al Registro de la Propiedad, “como una institución pública, que tiene el objeto, la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”. El autor Roca Sastre indica que: “el Registro de la Propiedad, es la institución jurídica, destinada a robustecer la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, tiene por objeto la registración de las constituciones,

---

<sup>36</sup> Lavinia Figueroa Claudia Ramirez, Daniel Ubaldo. **Derecho registral I**. Pág. 9



transmisiones, modificaciones y extensiones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción”.<sup>37</sup>

Según el autor anteriormente mencionado afirma que el Registro de la Propiedad en un aspecto orgánico, constituye un elemento de la Administración del Estado considerado no como un servicio público con sentido administrativo puro, sino como una actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio del derecho privado. El catedrático de derecho administrativo y Registrador de la Propiedad González Pérez, también citado por José Luis La Cruz Verdejo, expone que la función registral es de naturaleza administrativa, ya que se trata de la realización concreta por el Estado de una finalidad pública, que es la publicidad inmobiliaria. Históricamente –dice- hubo un momento en que se consideró que la seguridad del tráfico exigía publicidad, que debería realizarse a través de la correspondiente función administrativa, como fin de interés general, nace así el Registro de la Propiedad, modo de acción administrativa que no es policía ni fomento, sino precisamente servicio público.

Y es cierto que su gestión se realiza en régimen excepcional parecido al derecho administrativo, es decir actuando el Estado revestido de imperio, y no en régimen normal de derecho privado. “Cuando una persona acude al Registro de la Propiedad en demanda de una inscripción, acude hacer uso de un servicio público e inicia un procedimiento, de indudable naturaleza administrativa, que se decidirá por un acto del órgano estatal competente, también administrativo”.<sup>38</sup> La Constitución Política de la República de

---

<sup>37</sup> **Ibíd.** Pág. 9

<sup>38</sup> Pérez Lázala, José Luis. **Derecho mobiliario registral.** Pág. 7



Guatemala, da un concepto de lo que es el Registro General de la Propiedad, reconoce su institucionalidad y promueve su crecimiento regional dentro de la República según el Artículo 230 el cual regula: “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

El Código Civil Guatemalteco define al Registro de la Propiedad en el Artículo 1124 “es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación, cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificable, con excepción de las garantías inmobiliarias que se constituyen por la Ley de Garantías Inmobiliarias.”

La idea fundamental de la existencia de un registro es hacer del conocimiento público y asegurar la propiedad de los bienes de una persona determinada, esto se logra únicamente por medio de la fe pública registral la cual le da una presunción de veracidad a los actos llevados a cabo por el Registrador de la Propiedad. En conclusión la fe pública es un elemento esencial en materia registral, ya que no se puede concebir un registro, si no está dotado de fe pública. El objetivo es dar certeza y seguridad jurídica los actos relacionados con la propiedad inmueble que por disposición de la ley deben producir efectos de actos contra terceros y su actividad es importante para fortalecer el régimen de derecho.



### 3.2. Función y objetivo del Registro General de la Propiedad

Nery Muñoz, afirma que: “el registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, debido a que en un principio tuvo una simple función administrativa, sin que se hubiera descubierto la conveniencia de la publicidad, la necesidad de la publicidad surgió cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los bienes inmuebles creaban dificultades para conocer la verdadera situación de éstos. Debido a esto el estado crea y organiza una actividad administrativa destinada a dar publicidad, a las relaciones jurídicas donde su objeto principal son los inmuebles, esta actividad es la publicidad registral, por medio del Registro de la Propiedad”.<sup>39</sup>

Como se refirió anteriormente, la función primordial del Registro de la Propiedad es la de dar publicidad a los actos de los particulares por medio de los cuales se modifiquen los derechos de propiedad o bien los gravámenes que recaigan sobre bienes inmuebles o bienes muebles identificables, la importancia de esta función no radica únicamente en el hecho que el propietario del bien tenga un título justificativo de su propiedad, radica en que esta propiedad y derechos puedan ser demostrables ante terceros, así pues si un tercero pretende afectar de alguna manera esos derechos por obligación debe acudir ante este registro a inscribir los derechos o gravámenes que crea tener.

---

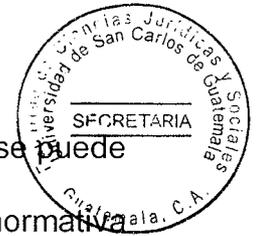
<sup>39</sup> **Ibíd.** Pág. 7



La idea anterior tiene como fundamento el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual regula: “Se garantiza la propiedad privada común 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 use y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

### **3.3. Derecho registral**

Al derecho registral, por la preponderancia que tienen y han tenido los Registros de la Propiedad en los diferentes Estados, se le ha denominado también derecho hipotecario o derecho inmobiliario. Algunos tratadistas expertos en la materia, han dado distintas definiciones de derecho registral, es una rama del derecho civil autónoma pero derivada de este; sin embargo, el derecho registral es mucho más amplio que la importancia del llamado derecho hipotecario o derecho inmobiliario, pero es ésa solo una parte del derecho registral. En ese orden de ideas, al derecho registral se le puede concebir, y en consecuencia definir, como la rama del derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los registros, la actividad registral y sus efectos en el mundo jurídico, social y económico.



No cabe duda que el derecho registral es una rama autónoma del derecho que se puede considerar como tal, en virtud de que actualmente está conformada por una normativa especial, con principios que le son propios. La finalidad específica que radica en la publicidad de lo que conste inscrito en los registros, es objeto de estudio especializado y tiene su propio sistema de interpretaciones integración de la normativa aplicable.

### 3.3.1. Cancelaciones registrales

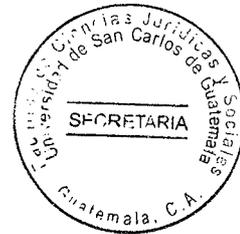
Es el acto por medio del cual el Registrador de la Propiedad deja sin efecto una inscripción anterior ya sea a solicitud de parte, por orden judicial o por prescripción de los derechos contenidos en la misma. Para Hermenegildo Escobar Díaz, la cancelación registral “es aquel asiento que sirve para hacer constar en el registro la extinción de otro asiento anterior”.<sup>40</sup> El Artículo 1167 del Código Civil regula: “las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos a las cancelaciones y sus efectos”, el Artículo 1174 del Código Civil, regula que requisitos deberá de contener como mínimo una cancelación registral. El mismo establece.

A. Atendiendo al funcionario que expide el documento.

A.1) “Notarial: escritura pública.

---

<sup>40</sup> Escobar Díaz, Hermenegildo. **Temas jurídicos de la propiedad**. Pág. 85



A.2) Judicial Orden Judicial: orden judicial.

B) Atendiendo al acto que se cancele.

B.1) Inscripción

B.2) Cancelación: total y parcial”

El Artículo 1168 del Código Civil regula “que la cancelación podrá hacerse parcial o totalmente”. En el primer caso deberá indicarse con claridad, la parte respecto de la cual se hace la cancelación.

### **3.3.2. Principio de rogación**

El tratadista Rocas Sastre, define a los principios registrales o principios hipotecarios, como el resultado conseguido mediante la sintonización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, es decir, los principios han de ser indicios de las orientaciones impuestas por el legislador y reflejadas en los artículos de las leyes. La Cruz Berdejo expresa, que el servicio más destacado que prestan estos principios es que son normas cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada, la materia que una sola norma o expresión da a conocer determinada regulación jurídica; así si se dice que el sistema guatemalteco o el español siguen el principio de prioridad o de rogación, todo estudioso jurista entiende a que se refiere.



Para el caso de Guatemala, el principio esencial consagrado en la Constitución Política de la República es el de la seguridad jurídica; y es a ésta seguridad jurídica que debe subordinarse los principios registrales, de tal manera que los principios registrales que ha venido aplicando en el sistema registral guatemalteco, son el resultado de una legislación concreta y específica, que, de ser necesario, puede ser regulada de manera diferente para dar mayor seguridad jurídica. Debe quedar claro entonces, que los principios registrales no pueden ser inmutables; sobre todo, si atiende a los cambios socioeconómicos y tecnológicos que enfrenta el mundo moderno y a la subordinación que deben estos principios, al principio constitucional de seguridad jurídica; lo que si es cierto, es que deben ser recogidos por el ordenamiento jurídico y que inciden en la forma de proceder del Registro de la Propiedad de Guatemala, en la clasificación de los títulos formales presentados para su inscripción. Este principio es fundamental e inicia con el procedimiento registral antes de la calificación es una declaración de voluntad que se dirige al Registrador General de la Propiedad.

Este principio consiste en que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia de parte, mediante la solicitud o petición dirigida al Registrador General de la Propiedad, salvo cuando excepcionalmente éste pueda actuar de oficio. Por consiguiente, otorga confianza y dinamismo al mercado inmobiliario de esperar sea solicitada por los interesados. Una vez iniciado el procedimiento registral a instancia de parte, se impulsa y culmina de oficio, sin que, por tanto, en los actos posteriores a la presentación del documento, rija el criterio dispositivo. Este principio se encuentra regulado en el Artículo 1127 del Código Civil de Guatemala que establece: “la inscripción en el registro puede



pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. De tal manera que es dicho interés el que legitima al sujeto que solicita la inscripción”.

En atención a la disposición citada anteriormente, el Registro de la Propiedad atiende la solicitud de inscripción, presentada por cualquier persona; aun sin exigir que acredite el interés que le motiva para solicitarla. En otras legislaciones como en la española, la persona interesada en una inscripción y aún en una certificación de inscripción, debe justificar el interés con que hace su solicitud; y de no hacerlo, esta le es rechazada. En la legislación de Guatemala, son pocas las excepciones a este principio, por lo que son contados los casos en que el registrador puede realizar inscripciones y cancelaciones de oficio.

La anotación preventiva a que se refiere el inciso 5° del Artículo 1149 del Código Civil a los 30 días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado; esto con fundamento en el Artículo 1165 del mismo Código, que en su parte conducente regula: “La anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuado al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y, será cancelada de oficio por el registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión. También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial



que así lo disponga. En todo caso el Registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba”.

“La anotación a favor del acreedor a la herencia del legatario que no lo fuere de especie, ni de rentas o derechos reales constituidos sobre un inmueble determinado, caducará al año de su fecha, y, en consecuencia, deberá cancelarse de oficio por el registrador, aun cuando haya sido decretada judicialmente”, esto de conformidad con el Artículo 1157 del Código Civil. “Las anotaciones de embargo y las anotaciones o inscripciones posteriores a la que hubiere motivado un remate, si como consecuencia de este se presenta al registro un título traslativo de dominio”. Este caso se presenta cuando se ha terminado una ejecución judicial y se ha otorgado la escritura traslativa de dominio a favor del ejecutante; todo con lo establecido en el Artículo 1173 del Código Civil, que literalmente establece: “cuando se presente al registro un título traslativo de dominio o derecho real, otorgado en virtud de remate por ejecución judicial, se cancelará de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción del derecho que hubiere motivado el remate”. Fase inicial que con base en una declaración de voluntad se inicia la inscripción de un derecho.

### **3.3.3. Inscripciones registrales**

Tanto del Registro de la Propiedad de la zona Central como el Segundo Registro de la



Propiedad con sede en Quetzaltenango, con base en los títulos, inscribibles que son presentados, y superan el proceso de calificación registral, realizan inscripciones, anotaciones y cancelaciones. Cuando el documento presentado, no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios para generar el asiento solicitado, el registrador emite una razón, expresando el motivo duplicado, toda vez que independientemente el documento original presentado, y el duplicado será agregado al archivo de duplicado del Registro.

Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero, desde la fecha de su entrega en el registro y la inscripción realizada por el registro, no convalida los actos o contratos nulos según las leyes. En cuanto a las anotaciones, en términos generales, se indica que pueden realizarse por orden judicial o a solicitud de parte. Las anotaciones más frecuentes en el Registro de la Propiedad son las anotaciones de embargos o de demanda, las cuales son realizadas con base en despachos judiciales, librados por juez competente, dentro de los distintos procesos, cuando dichas medidas recaen sobre bienes inmuebles o derechos inscritos en el registro. Se puede decir que por medio de una inscripción registral legitiman los derechos reales de su titular.

Voluntariamente también se pueden solicitar anotaciones al Registro de la Propiedad, tal es el caso de la inmovilización de bienes inmuebles, prevista en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes, mediante la cual el titular del bien inmueble, o de un derecho real sobre el mismo (copropietario o usufructuario), puede detener temporalmente y por



seguridad, la transmisión de un bien inmueble. El Registro de la Propiedad también tiene inscripciones especiales según el Artículo 1185, reformado por el Artículo 91 del Decreto Ley número 218. Donde se llevarán por separado los registros siguientes: de prenda agraria, de testamentos y donaciones por causa de muerte, de propiedad horizontal, de fábricas inmovilizadas, de buques y aeronaves canales, muelles, ferrocarriles, y obras públicas de índole, semejante, de minas de miras, e hidrocarburos, de muebles identificables y otros que establezcan leyes especiales.

Las inscripciones registrales, son constancias que quedan en el registro, es un medio de conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral esto es, la publicidad que ofrece el Registro de la Propiedad. A pesar que es una facultad voluntaria, la publicidad registral ofrece una garantía o seguridad jurídica en el tráfico, se considera que el Registro de la Propiedad tiene las siguientes funciones: Se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean estos de titularidad pública o privada. Puede también inscribirse determinadas concesiones, administrativas y bienes de dominio público. El Registro de la Propiedad proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorece la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorra tiempo de transacción. Hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos. Las inscripciones registrales producen, legitimación registral: derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en forma determinada por asiento respectivo. Imposibilidad: los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles



que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a terceros.

- Fe pública registral

La persona que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de alguien que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenida en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después el derecho del transmitente resulte no ser válido por razones que no consten en el registro.

- Presunción de veracidad

Los asientos por los que no se inscriben los títulos en el Registro de la Propiedad, producen todos los efectos mientras no se declare su inexactitud.

- Salvaguardia judicial

Los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declaren su inexactitud en los términos establecidos por la ley.

- Protección judicial de los derechos

Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos. "Pueden tramitarse a través



del juicio regulado en la ley”.<sup>41</sup> Seguridad jurídica que da al haber realizado la inscripción ante la institución competente con la finalidad de lograr los asientos de los registros referentes a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.

---

<sup>41</sup> <http://cristinaborrallowordspress.com> (Consultado: 17 de septiembre 2019).



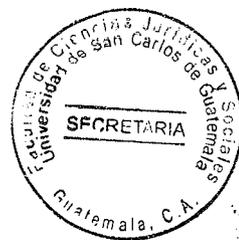


## CAPÍTULO IV

### **4. Vulneración a la disponibilidad del derecho de propiedad por la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular por falta de cancelación del patrimonio familiar por vencimiento del plazo.**

La vulneración a la disponibilidad del derecho de propiedad por la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular, se da desde que vence el plazo para el cual fue creado y se requieren ciertos requisitos innecesarios y engorrosos que hacen que el propietario no pueda disponer inmediatamente de su derecho de propiedad. Como es establecido con anterioridad, existe la protección de parte del Estado el cual se encarga de velar y garantizar los derechos de las personas que sean protegidos, tal como lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 1º. En el cual se regula que el Estado de Guatemala, se organiza para la protección a la persona y a la familia el Artículo 2º del mismo cuerpo legal que cita textualmente lo siguiente: “el Estado garantiza a los habitantes de la república la vida, la libertad y la justicia”.

Es justamente en esta etapa donde se presenta el problema de la violación del derecho al patrimonio familiar con relación a la cancelación de este. Así también el derecho civil, el cual tiene por objeto la protección a la familia y los bienes. El derecho de propiedad que conlleva todas las actuaciones en el Registro de la Propiedad, el derecho de rogación y constitución del patrimonio familiar con relación a la cancelación del patrimonio familiar.



#### 4.1. Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular

De acuerdo con el Decreto número 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala, “Considerando: Que es deber del Estado de Guatemala velar por la superación de la calidad de vida, promoviendo para el efecto la legalización de bienes inmuebles estatales a favor de familias carentes de un lugar para habitar y desarrollarse dignamente”.

“Considerando: Que el Decreto Número 844-2002 del Congreso de la Republica, le asigno competencias a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas para recibir o tramitar solicitudes, recabar certificaciones necesarias, realizar todo el proceso administrativo y otorgar las escritura traslativa de dominio o el título de propiedad de los inmuebles del Estado de Guatemala, cuya vigencia finalizó el 31 de Diciembre del 2004 sin que hubiese finalizado el proceso de regulación”.

“Considerando: lo indicado en el considerando anterior, es necesario contar con una disposición legal para atender y resolver las solicitudes de adjudicación para compraventa o usufructo de fincas propiedad del Estado de Guatemala con fines habitacionales, por tanto: en ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución de la República de Guatemala. Esta institución está encargada de promocionar facilidad de adquisición de inmuebles para familias de escasos recursos y proporcionarles todo el apoyo con relación a sus trámites para que estos sean fáciles y económicos”.



“Decreta: la siguiente ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes muebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas centralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda”.

Artículo 1.- “**Adjudicación.** Los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados a título oneroso a favor de sus integrantes, siempre que los mismos los destinen para su vivienda”.

Artículo 2.- “**Competencia.** Corresponde al Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y vivienda por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular UDEVIPO, ser el órgano competente para resolver y otorgar la adjudicación, compraventa o usufructos de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, conforme esta ley”.

Artículo 7.- “**Patrimonio Familiar.** La adjudicación en venta o en propiedad de las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, estará sujeta al régimen de patrimonio familiar, bajo la condición resolutoria de que el bien inmueble adjudicado no debe ser vendido, cedido o arrendado por el beneficiario, sino que hasta que todos los hijos menores de edad, incluidos dentro del núcleo familiar alcancen la mayoría de edad,



en cualquiera otro caso, después del plazo de diez (10) años. Contando a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo”

Artículo 14.- “**Exoneración.** Quedan exonerados con el fin del pago de honorarios y gastos de toda inscripción, anotación o cancelación a favor del Estado de Guatemala Registro de la Propiedad conforme esta ley como requisito previo al proceso de adjudicación, así como, las certificaciones, consultas electrónicas y consultas a distancia que el Estado de Guatemala, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda y la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular UDEVIPO, requiera a los registros de la propiedad.

Se exonera de pago del Impuesto del Valor Agregado a las compraventas que al amparo del presente decreto sean autorizadas”

El Decreto mencionado con anterioridad fue creado por el Estado de Guatemala para las familias de escasos recursos carentes de un lugar para habitar dignamente otorgando bienes inmuebles adjudicados sujetos bajo el régimen de patrimonio familiar para que no sean vendidos, cedidos o arrendados por el beneficiario, sino hasta que alcancen la mayoría de edad los que integran el núcleo familiar, exonerándolos del pago de honorarios, inscripción, anotación o cancelación a favor del Estado de Guatemala, así como el pago del Impuesto al Valor Agregado a las compraventas que sean autorizadas por el presente decreto.



## 4.2. Patrimonio familiar

Etimológicamente, el vocablo patrimonio viene del latín *patrimonium*, que significa la hacienda que una persona ha heredado de sus descendientes. Para otros autores, etimológicamente deriva de la voz *patrimonioum* que significa lo recibido del padre o parte. Los romanos no elaboraron como los modernos una teoría del patrimonio. El Diccionario de la Real Academia de la Lengua lo define como “El conjunto de bienes pertenecientes a una persona natural o jurídica, o afectos a un fin, susceptibles de estimación económica”.<sup>42</sup> En términos sencillos, el patrimonio se puede definir como el conjunto de los bienes de que dispone una persona.

En la acepción más amplia se entiende por patrimonio el conjunto de derechos de que puede ser titular una persona, así como las obligaciones o cargas que lo gravan. De donde se puede definir el patrimonio familiar, como el conjunto de cargas y derechos estimables en dinero. María Magdalena Wong Bermúdez, el patrimonio es “El conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona estimables en dinero. O la universalidad constituida por el conjunto de deberes y obligaciones que corresponden a una persona y que pueden ser apreciables en dinero”.<sup>43</sup> El conjunto de derechos que le permiten esta apropiación y dominio de los elementos externos es lo que se llama corrientemente patrimonio.

---

<sup>42</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Pág. 555

<sup>43</sup> **Ibíd.** Pág. 27



El Código Civil, no define el patrimonio y solo hace referencia tangencial a él como en el Artículo 917 cuando establece que se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles, del Artículo 926 del Código Civil, cuando expresa que los herederos representan a la persona del testador para sucederle en todos sus derechos y obligaciones transmisibles el Código Procesal Civil y Mercantil, contenido en el Decreto Ley 107, en su Artículo 556, primer párrafo, contempla los elementos constitutivos de las definiciones anteriores del patrimonio, en los siguientes términos: Todo inventario debe hacerse constar en acta notarial y deberá contener la relación ordenada y descriptiva de todos los bienes, derechos, acciones y obligaciones de una persona física o entidad jurídica, enumerados con el objeto de fijar su estado y valor en un momento determinado.

Para Luis Alcalá Zamora y Castillo lo define como “El conjunto de los derechos y de las cargas, apreciables en dinero, de que una misma persona puede ser titular y obligada que constituye una universalidad jurídica. La palabra se emplea alguna vez para designar una masa de bienes que tiene una afectación especial, por ejemplo, una fundación”.<sup>44</sup> Raymond Guillen y Jean Vicente lo define como “El conjunto de bienes y obligaciones de una persona, considerando como una universalidad de derecho, es decir, como una masa móvil, cuyo activo y pasivo no pueden divorciarse”.<sup>45</sup> De lo anterior se deduce que el patrimonio es una entidad abstracta distinta de los bienes, derechos y obligaciones que lo integran por lo que estos pueden variar disminuir o desaparecer, pero el patrimonio de una persona permanece mientras dure la vida de la misma que el patrimonio constituye.

---

<sup>44</sup> *Ibíd.* Pág. 27

<sup>45</sup> *Ibíd.* Pág. 27



En el Ecuador el patrimonio familiar estaba reconocido en la Constitución de 1998, referido al capítulo cuarto de los Derechos Económicos Sociales y Culturales, sección tercera de la familia, en el Artículo 39, expresa "Se propugnarán la maternidad y paternidad responsables". El Estado garantizará el derecho de las personas a decidir sobre el número de hijos que puedan procrear, adoptar, mantener y educar. Será obligación del Estado informar, educar y proveer los medios que coadyuven al ejercicio de este derecho. Se reconocerá el patrimonio familiar inembargable en la cuantía y condiciones que establezca la ley, y con las limitaciones de ésta.

La Constitución Política de 1929 mencionó por primera vez, en la legislación del Ecuador, el bien inembargable de la familia, mientras que, doce años antes apareció en la Revista de la Sociedad Jurídico Literaria un sabio ensayo del Dr. Julio Tobar Donoso sobre el patrimonio familiar inembargable. El Dr. Alfonso María Mora, otro de los fundadores de la Universidad Católica del Ecuador con Tobar Donoso, preparó un proyecto de ley que fue discutido por la Academia de Abogados de Quito en 1939, ese mismo año y el siguiente, en la Legislatura hasta su aprobación y puesta en vigencia por el Gobierno del Dr. Carlos Alberto Arroyo del Río.

Puede ser interesante recordar que los puntos más debatidos en el momento de la aprobación de la nueva ley, fueron: si se podría constituir patrimonio familiar a favor de hijos ilegítimos; si cabría más de un patrimonio familiar y la limitación de su cuantía. No se puede pensar, sin embargo, que el desarrollo de la legislación haya sido uniforme en



los diversos ambientes. Hedemann relata como en Suiza se introdujo a principios de siglo este bello ideal, pero que, en más de cuarenta años, hasta 1949, no se logró crear ni un solo patrimonio familiar en ese país. “En nuestro país se ha llegado a tener frecuente aplicación, sobre todo por las leyes del seguro social y de las mutualistas de vivienda, que imponen la constitución del patrimonio familiar en los casos de préstamos concedidos por esas instituciones, para fines de vivienda; también ha contribuido a la difusión, la Ley de Reforma Agraria con sus numerosas reformas”.<sup>46</sup>

Las Constituciones del Ecuador, a partir como queda anotado, de 1929, hablan de haber familiar y, además, de patrimonio familiar. Lo primero, parece más abstracto o ideal, y el patrimonio familiar concreta la aspiración legislativa. Simultáneamente, el Decreto Supremo 114 del Ingeniero Federico Páez el dos de Octubre de 1935, autorizó a los Municipios para que puedan enajenar a favor de obreros directamente y sin sujeción a trámites legales, las casas que construyan para vivienda, hasta que los obreros no cubran su valor, no se hacen efectivas las enajenaciones, gravámenes e hipotecas, tampoco pueden embargarse las casas adquiridas en barrios obreros.

El Municipio de Quito, bajo la dirección de Jacinto Jijón y Caamaño fue el primero en desarrollar varios barrios obreros, bajo este régimen especial de patrimonio familiar legal. Otros casos singulares de adjudicaciones de tierras a indígenas, con imposición del sistema de patrimonio familiar, se multiplicaron en 1937, en el Gobierno del General

---

<sup>46</sup> *Ibíd.* Pág. 27



Alberto Enríquez Gallo. El Decreto 55 del 29 de Marzo del 1937 creó el Departamento de Seguro de Desgravamen del Seguro Social y en él se establece el patrimonio familiar, la Carta Política de 1998 en el Artículo 37 establece que el Estado “Protege, igualmente, el matrimonio, la maternidad y el haber familiar”, y poco más adelante, en el Artículo 39 dice: “Se reconocerá el patrimonio familiar inembargable en la cuantía y condiciones que establezca la ley; y, con las limitaciones de ésta, garantizase los derechos de testar y heredar.

La Ley de Reforma Agraria de 1963 había ya definido la unidad agrícola familiar Artículo 41 y en el Artículo 48 dice: “constituirá de pleno derecho patrimonio familiar agrícola”. Al tratar de los antiguos *Huasipungos*, que se extinguieron ordena que constituyan patrimonio familiar agrícola. Estas disposiciones han subsistido a través de la accidentada historia de la Ley de Reforma Agraria, hasta llegar a la actual Ley de Desarrollo Agrario, que no impone necesariamente el patrimonio familiar. La ley de Reforma Agraria derogada por la ley de Desarrollo Agrario, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 461 de 14 de Junio de 1994, la cual en el segundo inciso de su Artículo 24 dispone: “El aprovechamiento y trabajo de la tierra puede hacerse en forma individual, familiar, cooperativa, asociativa, comunal, autogestionaria o societaria, mientras cumpla su función social”.

También en la Ley de Tierras Baldías, se anota en el Ecuador una cierta evolución desde un sentido más rígido de imposición del patrimonio familiar, a uno más flexible, que



promociona la constitución de éste, sin imponerlo necesariamente. Hasta la vigencia de la Constitución de 1929, rigió en el Ecuador el principio individualista consignado con la Carta Política de 1906 que prohibía la existencia de bienes inalienables. La Ley Suprema de 1929, suprimió esa prohibición y una primera aplicación se produjo en una ley del uno de octubre de 1931 que permitió para un caso particular, la adjudicación de tierras a indígenas de Loja, con el carácter de inalienables.

La nueva vigencia teórica de la Constitución de 1906 por los gobiernos de facto, hizo posible que los adjudicatarios enajenaran sus tierras. La Ley del Seguro Social de 1935 (Decreto Supremo 12 del dos de octubre de 1935), declaró como patrimonio familiar inembargable los predios adquiridos con préstamos del Seguro Social, mientras perduran dichos préstamos, y posteriormente se estableció, por el cual se cancelan los préstamos a la muerte del afiliado, y continúan el régimen de patrimonio familiar a favor de los herederos menores de edad. El Artículo 70 de la Ley de Seguridad Social Vigente (Ley 2001-55), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 465, del 30 de Noviembre del año 2001, señala:

“La propiedad adquirida por el afiliado con préstamo del Instituto serán inembargables, excepto para el pago de créditos al IESS, y constituirán patrimonio familiar; y la Disposición Transitoria Vigésima Primera del mismo cuerpo Normativo en sentido muy similar dispone: Los inmuebles grabados con hipoteca conjunta en garantía de préstamo para vivienda, a favor el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas



de ahorro y crédito para la vivienda, las entidades financieras debidamente calificadas para este efecto, y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, serán susceptibles de embargo por parte de cada una de dichas entidades no obstante el Patrimonio Familiar con se hallaren gravados dichos predios, de conformidad con el Código Civil”.

No obstante, debe anotarse que la Disposición Reformatoria y Derogatoria Cuarta de la Ley, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 587, del 11 de Mayo 2009, establece que una vez que el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social apruebe los manuales de crédito, el Artículo 70 antes citado quedará derogado. La Ley de Cooperativas, aprobada por Decreto Supremo 1031, publicado en el Registro Oficial 123 de 20 de Septiembre de 1966, en el Artículo 153 declara que constituyen patrimonio familiar las casas, apartamentos, lotes de terreno, parcelas o fincas adquiridas en domino por los socios a través de cooperativas de vivienda, agrícolas, de colonización o de huertos familiares.

Este Artículo fue reformado por el Decreto Supremo 3688-A, publicado en el Registro Oficial 892 del 9 de Agosto de 1979, señalando ciertos límites: no podrá el patrimonio familiar exceder la cuantía señalada por la Ley, y únicamente pueden ejercitar este derecho las personas que por ley tengan derecho a alimentos o quienes hayan vendido los bienes a las cooperativas. La Ley de Asociaciones Mutualistas de Crédito para la Vivienda, contempló desde el principio el patrimonio familiar para los inmuebles adquiridos a través de estas instituciones. Muy numerosa reforma legal ha sufrido el



sistema, pero lo relativo al patrimonio familiar se mantiene, y ha pasado a la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (originariamente en el Artículo 12, luego en el 17 y actualmente en el Artículo 48). La Ley de Instituciones del Sistema Financiero, reformó el Artículo 48 y deja el patrimonio familiar legal, únicamente a favor de las adquisiciones hechas a través de préstamos con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, sufriendo la referencia a las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda. El Artículo 48 de La Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, reformado por el Artículo 220 de la Ley 52, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 439 de 12 de Mayo de 1994, reza: “Los bienes inmuebles que se adquieran para fines habitacionales y las viviendas que se construyan, amplíen o terminen con préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, constituyen Patrimonio Familiar por Ministerio de la Ley, y estarán sujetos a las normas generales que sobre el Patrimonio Familiar establece el Título XI del Libro 2º del Código Civil, y a las especiales que constan en el presente artículo, las que prevalecerán sobre aquellas”.

En el año 2012, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil hizo un anuncio donde expuso: “Quienes deseen obtener un crédito para comprar una casa en los programas habitacionales del Municipio, muchos Lotes uno y dos no tendrán problemas al momento de solicitarlo, ya que el bien no será constituido como patrimonio familiar”.<sup>47</sup> El cambio se da porque el Banco del Pacífico de Ecuador no otorga créditos hipotecarios al no poder embargar la vivienda en

---

<sup>47</sup> *Ibíd.* Pág. 27



caso de mora y la ley establece que al existir en un bien inmueble con constitución de patrimonio familiar, dicho bien es inembargable. Así lo estipula una reforma a la ordenanza que regula los desarrollos urbanísticos tipo lotes con servicios básicos, aprobada en segundo debate por el Concejo Cantonal con fecha dos de Agosto del año 2012. La norma dice que los lotes y viviendas adquiridas mediante este plan incluirán una cláusula en las escrituras públicas de compraventa que determinará que estos se constituyen bajo el régimen de patrimonio familiar, lo cual se inscribirá conjuntamente con el título de transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, agrega que se exceptuarán los lotes y casas sobre los cuales se va a constituir hipoteca con el objeto de realizar la compra del inmueble, construcción, mejoramiento o remodelación del mismo bien inmueble, no se constituirán en patrimonio familiar, situación que deberá ser expresamente señalada en la escritura pública de compraventa e hipoteca a través de la cláusula pertinente, indica la reforma. La actual Constitución Política de Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 449, del 20 de Octubre de 2008, en su Artículo 69, numeral dos, mantiene el contenido alcance y sentido de la disposición citada por el autor.

Literalmente señala lo siguiente: “Para proteger los derechos de las personas integrantes de la familiar (...) 2. Se reconoce el patrimonio familiar inembargable en la cuantía y las condiciones y limitaciones que establezca la ley. Se garantizará el derecho de testar y heredar”. La legislación ecuatoriana ha buscado la protección de los derechos de propiedad de las personas, lo cual resulta positivo hasta cierto punto, sin considerar que al adquirir un bien inmueble con patrimonio familiar, limita la propiedad del bien inmuebles de la persona que lo adquirió, para algunos abogados es considerado como un gravamen



ya que no permite transferir el bien mueble, no permite hipotecarlo, etc., lo mencionado es un problema que trunca las expectativas de las personas que desean poner a la venta un bien inmueble con patrimonio familiar.

La legislación y el criterio de los Abogados que trabajan en los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberían ser un poco más amplios y flexibles para tratar los temas de extinción de patrimonio, porque la mayoría de los casos, lo tramitan o lo solicitan para conseguir un beneficio a su familia. Por lo general los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en especial el de Guayaquil, imponen el patrimonio familiar a viviendas que son adquiridas bajo el régimen de interés social, lo que resulta contradictorio porque se supone que la persona está haciendo un sacrificio para obtener su primera vivienda a un costo económico y que al solicitar la extinción del patrimonio familiar tengan que hacer trámites que salen de su bolsillo, para la aprobación de dicha extinción y puedan obtener un beneficio de ello. Se puede determinar que es necesario crear instituciones que en realidad apoyen a las personas a realizar sus trámites a bajo costo.

El patrimonio familiar debería de ser un recurso para proteger los bienes familiares pero con sus excepciones porque no todos los casos se presentan de igual forma, ni todas las personas que se acogen a la compra de un bien inmueble con patrimonio familiar tienen la facilidad económica para realizar los trámites y costear los mismos. Romero Parducci le da ciertas características al patrimonio familiar, y dice que es un derecho temporal,



porque por su naturaleza es transferible al pasar del tiempo pero para poder hacerlo, se debería de extinguir dicho patrimonio y más aún si su característica es un derecho temporal, se entiende que se tiene derecho a que se otorgue la extinción del patrimonio según sea el caso; dentro de las características dice que es un derecho inembargable e intransferible, es lógico porque que es un gravamen que le da protección al bien inmueble contra terceros, es intocable porque es para la familia y no para sí mismo, no se puede transferir porque por la misma razón que no el derecho no es para sí mismo sino para la familia. Es un derecho Intransmisible por testamento o abintestato, esto quiere decir que cuando fallece la persona que el patrimonio se extingue incluso la ley lo determina así; y por último es un derecho en mano común, que quiere decir que está para la familia. La extinción del patrimonio familiar se encuentra establecida en el Artículo 851 del Código Civil Ecuatoriano en cual se expone las causales para la extinción de un patrimonio familiar ya constituido: "1.- El fallecimiento de todos los beneficiarios, si el constituyente es célibe; 2.- La terminación del estado de matrimonio, siempre que hubieren fallecido los beneficiarios; 3.- El acuerdo entre los cónyuges si no existiere algún hijo o nieto de uno de ellos o de ambos, que tuviere derecho a ser beneficiario; 4.- La subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez, previa solicitud del instituyente".

El juez calificará la conveniencia en interés común de los beneficiarios. El numeral cuatro cambia según el Código Orgánico General de Procesos de Ecuador, el texto queda de la siguiente manera: 4.- La subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez notaria o notario, previa solicitud del instituyente. El juez, notaria o notario calificará la conveniencia en interés común de los beneficiarios. El Artículo 18 de la Ley Notarial



cambia según el Código Orgánico General de Procesos de Ecuador, en la Disposición Reformatoria, Décimo Quinta. - Refórmese en el Artículo 18 de la Ley Notarial Ecuatoriana, lo siguiente: “1. Luego del término atribuciones agréguese el término exclusiva”. De existir controversia en los casos previstos con competencia exclusiva para notarios, la o el notario deberá enviar copia auténtica de todo lo actuado a la oficina de sorteos del cantón de su ejercicio dentro del término de tres días contados a partir de recibida la oposición, con el objetivo de que luego del respectivo sorteo se radique la competencia en uno de los jueces de lo civil del cantón quien procederá mediante proceso sumario.

El Código Orgánico General de Procesos de Ecuador, cambia en su numeral cuatro subrogándolo por otro patrimonio y que podrá ser autorizado por el juez o notario siempre calificando el interés de los beneficiarios y en la Ley Notarial, según el Código Orgánico General de Procesos de Ecuador, se reforma el Artículo 18 al existir controversia en los casos de competencia por los notarios, estos deberán enviar una copia con auténtica a la oficina que realiza los sorteos y el objetivo es que se radique la competencia del juez civil del cantón en referencia para que procesa en juicio sumario.

#### **4.3. Definición**

El más importante y claro caso de universalidad jurídica o de derecho lo constituye el



patrimonio. Para Federico Puig Peña de la concepción del patrimonio surge el llamado derecho patrimonial, quizá la parte más jurídica del derecho y quizá también la parte más privada del derecho civil, ha sido dividida en la doctrina en los fundamentales compartimientos relativos a los derechos reales y a las obligaciones. Para Julien Bonnecasse define al derecho patrimonial como “El conjunto de reglas que rigen las relaciones de derecho y las situaciones jurídicas derivadas de la apropiación de las riquezas o del aprovechamiento de los servicios”<sup>48</sup>. Por lo tanto, el derecho patrimonial es para Federico Puig Peña. La parte más jurídica del derecho y quizá también, la parte más privada del derecho civil, ha sido dividida en los dos fundamentales compartimientos relativos a los derechos reales y a las obligaciones. El derecho patrimonial es el conjunto de principios y normas que regulan los derechos y obligaciones total o parcialmente económico que pueden integrar el patrimonio de las personas humanas y las de la existencia ideal. Los derechos patrimoniales son aquellos que tienen un contenido, económico los cuales sirven para la satisfacción de las necesidades económicas del titular que son apropiables en dinero. Los derechos patrimoniales se encuentran dentro de los derechos extra patrimoniales, aunque nada impide que su violación de origen o tenga consecuencias patrimoniales. Los derechos patrimoniales pueden ser personales crediticios reales.

---

<sup>48</sup> **Ibíd.** Pág. 33



#### 4.4. Elementos

La doctrina ha considerado que los elementos del derecho de dominio son tres: sujeto, objeto y contenido.

Sujeto: es sujeto o titular del derecho de dominio o propiedad, toda persona natural o jurídica.

Objeto: el objeto del derecho de propiedad son los bienes, corporales e incorporales, algunos sostienen que este derecho solo puede recaer sobre bienes corporales.

No obstante, se concluye sin ninguna duda que el dominio recae también sobre bienes incorporales. Así, el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo. Las producciones del talento o del ingenio son una propiedad de sus autores.

#### 4.5. Contenido

El contenido del derecho de propiedad está basado en que como es un derecho subjetivo, tiene facultades, prerrogativas o poderes, pero también contiene limitaciones y deberes, los cuales se manifiestan en la ley que se los impone. Se ha entendido que las facultades o poderes están por encima de las limitaciones y deberes, partiendo de lo que en ejercicio de la propiedad la regla general es la libre autonomía de la voluntad privada. Excepciones a esa regla general, y éstas tienen que estar establecidas en la ley, así que, en caso de



litigio, las facultades o poderes, que son la regla general, se presumen y las limitaciones, que son las limitaciones deberán probarse, pero demostradas las excepciones, se aplicaran estas. En este sentido las facultades que tiene el propietario están sobre las limitaciones.

#### 4.6. Características

El derecho de la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo, es un derecho exclusivo. La propiedad es exclusiva solo para el propietario que le concede la facultad de usar, gozar y disponer de un bien con exclusión a los demás

- Generalidad: Se trata de un derecho que recae, a diferencia de otros derechos reales, sobre la generalidad o totalidad de usos, servicios y utilidades de la cosa, con las excepciones establecida en las leyes o las limitaciones del derecho que vengan derivadas de otros derechos reales existentes a favor de terceros.
- Abstractos: El derecho de la propiedad no es referido a una o varias facultades concretas del bien, pudiendo existir la propiedad, aunque carezca de alguna de las facultades, pero esta abstracción no puede ser total, es decir, no puede significar el vaciamiento total de todas las facultades del propietario sobre del bien.
- Elasticidad: Supone que el propietario adquiere para si las facultades actuales y las potenciales del bien.



- Carácter unitario del derecho de propiedad: El derecho de propiedad es siempre uno e idéntico, con independencia de las características del objeto sobre el recae y la utilidad que tenga..

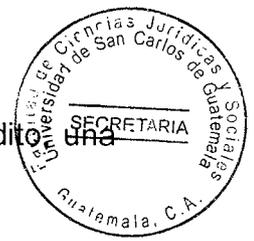
#### 4.7. Naturaleza jurídica

Es el derecho real que otorga poder disposición sobre un bien.

- Teoría clásica o dualista: El titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, hay por lo tanto una relación directa entre persona y cosa.
- Teoría unitaria u objetiva: Identifica el derecho real con el obligatorio solo que con algunas diferencias en tanto los créditos nos recaen en a persona sino en el patrimonio
- Teoría eléctrica o integral: Menciona que la relación jurídica patrimonial se da en dos aspectos o poderes interno o externo.

Hay diferentes clases de propiedad

- Propiedad inmueble, o bienes raíces o fincas: Son las que no pueden transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad corporal: La que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros.



- Propiedad incorporea: Si está constituida por meros derechos como un crédito una servidumbre entre otros<sup>49</sup>

#### 4.8. Extinción

Cese, cesación, término, conclusión, desaparición de una persona, cosa, situación o relación y, a veces, de sus efectos y consecuencias también. La extinción, por definición significa una acción que anula a otra anterior cuando carece de valor jurídico, cuando se abandona algo o alguien o porque legalmente no se lo exige, al referirse a la Institución del patrimonio familiar, dicha figura jurídica tiende a extinguirse, bajo las condiciones que se establecen dentro del Código Civil Ecuatoriano vigente y las leyes conexas. La extinción como ya se ha mencionado en otros párrafos de este trabajo se dan por las siguientes razones: por fallecimiento de todos los beneficiarios, por terminación del estado de matrimonio, siempre que hayan fallecido los beneficiarios; el acuerdo entre los cónyuges si no existiera algún hijo o nieto de uno de ellos o de ambos, que tuviere derechos a ser beneficiario; la subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez, notaria o notario, previa solicitud del instituyente. El juez, notario o notaria calificará la conveniencia en interés común de los beneficiarios.

---

<sup>49</sup> <http://esslideshare.net> (Consultado 14 Septiembre 2019).



#### **4.9. Vulneración del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es el poder legal e inmediato que tiene una persona para gozar, disponer y reivindicar sobre un objeto o propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por la ley. Al momento que no sea efectivo este derecho se está frente a la vulneración de este.

#### **4.10. Reparación digna**

La definición del contenido y alcance del derecho a la reparación supone dar cuenta previamente de una serie de precisiones conceptuales relacionadas con la titularidad de este derecho, con la condición de víctima con el concepto jurídico de daño y obligación de la reparación. Por tal razón se considera víctima toda persona que hubiere sufrido vulneración a su derecho.

#### **4.11. Requisitos que solicita la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular para la cancelación del patrimonio familiar, por vencimiento del plazo**

1. "Presentar solicitud por escrito con firma (s) legalizada (s), dirigida al Director Ejecutivo IV, de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-, de Cancelación



del Patrimonio Familiar, suscrita únicamente por el o los dueño (s) del inmueble, la cual debe contener la identificación completa del o los comparecientes (nombre completo, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio, domicilio y No. de CUI); además debe indicar el número de finca, folio y libro sobre la cual se constituyó dicho régimen.

2. Acompañar fotocopia legible y legalizada completa del Documento Personal de Identificación DPI, del o los dueños del inmueble.
3. Certificación completa original, extendida por el Registro de la Propiedad, en donde consten todas las inscripciones de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones, limitaciones, y todo lo que pese sobre el inmueble relacionado, (no mayor de seis meses a la fecha de ingreso).
4. Acompañar, Testimonio de la Escritura Pública o Contrato en donde se constituyó el Patrimonio Familiar, debidamente razonado por el Registro de la Propiedad, original, (de no contar con dicho testimonio presentar una Certificación del duplicado de la escritura pública o contrato, extendido por el Registro de la Propiedad, no mayor de seis meses a la fecha de ingreso)

**Nota: al momento de presentar los documentos descritos, traerlos en el orden requerido, foliado a lapicero, y en fólder tamaño oficio, con su respectivo gancho. Indicar en el folder nombre, número telefónico de contacto y correo electrónico. Requisitos y/o minutas en: [www.udevipo.gob.gt](http://www.udevipo.gob.gt)".<sup>50</sup>**

---

<sup>50</sup> Udevipo.gob.gt



Respecto a los requisitos expuestos con anterioridad que solicita dicha institución, vienen a perjudicar en tiempo y economía a los propietarios ya que son personas de escasos recursos, en vez de crear una forma más rápida y económica que ayude a estas personas. Por lo regular el patrimonio familiar está constituido a veinte años, dicha institución puede extender una constancia dirigida al Registro General de la Propiedad, para que se proceda inmediatamente a la cancelación.

#### 4.12. Marco jurídico

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

Artículos 1 y 2 que se usaron de base legal en virtud de que en ellos se basan que el “Estado de Guatemala tiene que proteger a la persona y a la familia además de garantizar justicia abonado a esto también tendrá como base legal la defensa de la persona, así como sus derechos son inviolables”.

Artículo 47 “Protección a la Familia. El Estado garantiza la protección social económica y jurídica de la familia, promoverá su organización sobre la base legal del matrimonio, la igualdad de derechos de los cónyuges, la paternidad responsable y el derecho de las personas a la decisión libremente el número y espaciamiento de sus hijos”.



De acuerdo a la protección de la familia, el Estado de Guatemala lo garantiza a través del matrimonio con igualdad de derechos para ambos con el fin de dar a los hijos un bienestar general”.

- Código Civil Decreto Ley número 106

En el Artículo 352.- “El patrimonio familiar es la institución jurídica social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia”.

Artículo 353.- “Bienes sobre los cuales puede constituirse. Las casas de habitación, los predios y parcelas cultivables, los establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar pueden constituir el patrimonio de familia, siempre que su valor no exceda de la cantidad máxima fijada en este capítulo”.

Artículo 354.- “Solo puede fundarse un patrimonio para cada familia por el padre o la madre sobre sus bienes propios o por marido y mujer sobre bienes comunes de la sociedad conyugal”.

Estos Artículos fueron usados de base legal para la presente investigación para establecer que el derecho civil, tiene como fin averiguar un hecho señalado como delito o falta así también las circunstancias que este pudo ser cometido, como también sirve de base legal para establecer las legítimas pretensiones lo que incluye a la vulneración del derecho de la persona y de su propiedad.



- Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto 142

Estable en el Artículo 2.- “Toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las conceptuadas en el artículo anterior, queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya jurisdicción corresponda el inmueble que se va a parcelar”.

#### **4.13. Análisis de Investigación**

En Guatemala, surgen los proyectos habitacionales con el objeto de ayudar a las personas de escasos recursos. Como un ejemplo de proyectos habitacionales financiado desde el año de 1966 por el Banco Interamericano de Desarrollo, fue la Colonia primero de Julio dicho proyecto de vivienda pública para el sector popular de la población el cual se encuentra situado en la zona cinco del Municipio de Mixco del Departamento de Guatemala, situado en el noroccidente de la ciudad capital del país a 16 kilómetros del centro capitalino, este proyecto se inició el 16 de Agosto de 1966, siendo el mismo presidente en aquel momento Julio Cesar Méndez Montenegro, quien colocó la primera piedra y once meses más tarde, y el uno de Julio de 1967, se inaugura la colonia entregando las primeras 187 casas, de 1700 casas este proyecto fue realizado mediante un préstamo que el gobierno hizo en ese entonces al Banco Interamericano de Desarrollo, además el gobierno crea el Instituto Nacional de la Vivienda INVI.



El Ministro de comunicaciones en funciones confirmó que el total de viviendas a construir sería 3600 y que se concluiría a fines de 1967, la obra fue ejecutada por varias compañías de construcción netamente guatemaltecas, las adjudicaciones las hicieron los ejecutivos a quienes les solicitaron a las familias beneficiadas que deberían adjudicar toda la papelería necesaria de los integrantes del núcleo familiar quien debería devengar un salario no menor de 100 quetzales, el costo de la cuota de cada vivienda era de Q16.35 al mes, y la entrega de las llaves se realizó por medio de sorteo, una tómbola que contenía los números de las viviendas y qué familias ocuparían cada sector.

Fue concebido como un proyecto modelo el más ambicioso de los años sesenta en toda Centroamérica. Hoy en día el Banco Nacional de la Vivienda ya no existe y actualmente está a cargo de la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular UDEVIPO, quien se encarga de todo lo relacionado con los proyectos habitacionales de vivienda popular en Guatemala. En la actualidad cuando el propietario necesita disponer de su propiedad habiendo vencido el término del patrimonio familiar, se da el caso que no puede disponer inmediatamente de este sin haber llenado antes los requisitos engorrosos e incensarios que solicita dicha institución para la cancelación del patrimonio familiar y tener la libre disposición del bien. Lo cual les ha sucedido a los habitantes de esta colonia que tiene cinco décadas de existencia.





## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En Guatemala la cancelación del patrimonio familiar en los casos de bienes adquiridos que pertenecen a proyectos habitacionales que el Estado otorgó a personas de escasos recursos, están a cargo de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO), se da el caso que a los propietarios de dichos inmuebles les solicitan requisitos y trámites engorrosos para así poder disponer libremente del bien inmueble, de esa manera se vulneran los derechos de dichas personas ocasionándoles pérdida de tiempo y gastos innecesarios, afectando su economía. De acuerdo a lo que estipula Código Civil, Decreto Ley 106 en el Artículo 352 se refiere al propósito de constituir el patrimonio familiar y el Artículo 363 determina claramente el término del patrimonio familiar.

La cancelación del patrimonio familiar en los casos de bienes adquiridos que no pertenecen a proyectos habitacionales del Estado, son realizados y operados de manera rápida por el Registro General de la Propiedad de Guatemala, sin realizar trámite alguno más que presentar la escritura constitutiva del patrimonio familiar que determina que el plazo para el cual fue creado ya venció y así demostrar el vencimiento del plazo para realizar la operación respectiva. Es necesario que el usuario dirija una solicitud al Registro General de la Propiedad, presentando la escritura constitutiva de patrimonio familiar, para determinar que ya venció el término para el cual fue creado, adjuntando recibo de cancelación total del inmueble y proceda a la cancelación del Patrimonio Familiar.



## BIBLIOGRAFÍA



ARTEAGA Jaime. **De los bienes y dominio**. Medellín, Colombia: Editorial, Biblioteca Jurídica, Dike, (s.f.).

ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo. **Temas jurídicos de la propiedad**. Guatemala: Editorial, Profesionales Asociados, 1995.

ESPIN CANÓVAS, Diego. **Manual de derecho español, derechos reales** Tomo II. Madrid, España: Editorial, Revista de derecho Privado, (s.f.).

HIDALGO VILLASIS, AB. Fernando Xavier. **Maestría derecho notarial y registral sistema de posgrado**. Perú, Editorial Universidad de Santiago de Guayaquil, (s.f.).

<http://cristinaborrallo.wordpress.com> (Consultado 07 Septiembre 2019)

<http://esslidershare.net> (Consultado 14 Septiembre 2019)

LAVINIA FIGUEROA, Claudia Ramírez. Daniel Ubaldo. **Derecho registral I**. Guatemala: Editorial, MR. Libros, 2007.

MATA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis doctrinario legal y jurisdiccional de los derechos reales**. Guatemala: Editorial, Meyte, 2010.

MUÑOZ, Nery Roberto. MUÑOZ ROLDAN, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario**. Guatemala: Editorial, Infoconsult, 2005.

OSSORIO, MANUEL. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Argentina: Editorial, Heliasta, S.R.L, 1981.

PEREIRA OROZCO, Alberto. E. Richter Marcelo Pablo. **Derecho constitucional**. 3a. Ed. Guatemala: Editores, Pereira, 2017.



PÉREZ LÁZALA, José Luis. **Derecho mobiliario registral**. Argentina: Ediciones Roca, 1965.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo II. Argentina: Editorial, Acozadi, 1972.

ROZO ACUÑA, Eduardo. **Derecho constitucional**. 7a. Ed. Guatemala: Ediciones, Pereira, 2012.

VASQUEZ ORTIZ, Carlos. **Derecho civil I, de las personas y de la familia**. Guatemala: Editores, Pineda Vela, 2007.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1971.

**Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala, o de sus Entidades Autónomas, Descentralizadas y de las Municipalidades, con fines habitacionales para Familias Carentes de Vivienda**. Decreto 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala, 2007.

**Ley de Parcelamientos Urbanos**. Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala, 1971.