

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

**IMPORTANCIA DE LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS PARA GARANTIZAR LA
INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO SOBRE FINCAS Y DERECHOS REALES SOBRE
BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**

IGNACIO CARLOS CABRERA ECHEVERRÍA

GUATEMALA, MAYO DE 2021

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

**IMPORTANCIA DE LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS PARA GARANTIZAR LA
INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO SOBRE FINCAS Y DERECHOS REALES SOBRE
BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

IGNACIO CARLOS CABRERA ECHEVERRÍA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2021

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

DECANO:	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez Vocal I, en sustitución del Decano
VOCAL II:	Lic.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V:	Br.	Abidán Carías Palencia
SECRETARIA:	Licda.	Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Willian Armando Vanegas Urbina
Vocal:	Lic. Jorge Eduardo Ajú Icó
Secretario:	Lic. José Miguel Cermeño Castillo

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Erik Octavio Rodríguez Ramírez
Vocal:	Licda. Ana Mariela Nolasco Rodas
Secretario:	Lic. Heber Donadin Aguilar Toledo

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



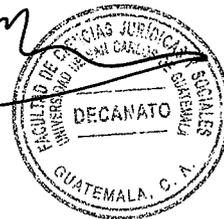
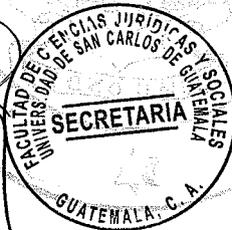
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante IGNACIO CARLOS CABRERA ECHEVERRÍA, titulado IMPORTANCIA DE LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS PARA GARANTIZAR LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO SOBRE FINCAS Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/JP.





Guatemala 29 de junio del año 2020

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



Lic. Orellana Martínez:

Hago de su conocimiento que revisé virtualmente la tesis del alumno **IGNACIO CARLOS CABRERA ECHEVERRÍA**, con carné 200211086, que se denomina: **"IMPORTANCIA DE LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS PARA GARANTIZAR LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO SOBRE FINCAS Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA"**.

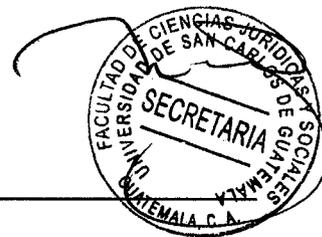
El trabajo de tesis efectivamente cumple con lo requerido en el instructivo respectivo de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y en ese sentido le doy a conocer que las correcciones indicadas fueron efectivamente atendidas, motivo por el cual es procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE**.

Muy atentamente.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Docente Consejero de Estilo

Lic. Otto Rene Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805



Guatemala 15 de junio del año 2020

Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho

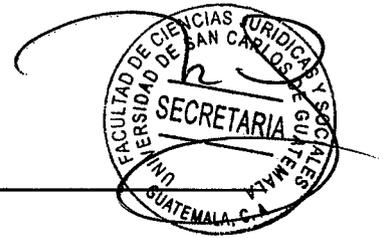
Licenciado Orellana Martínez:



Le informo que de conformidad con el nombramiento emitido por el despacho a su cargo de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil diecinueve, procedí a la asesoría del trabajo de tesis del alumno **IGNACIO CARLOS CABRERA ECHEVERRÍA**, que se denomina: **"IMPORTANCIA DE LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS PARA GARANTIZAR LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO SOBRE FINCAS Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA"**. Después de la asesoría encomendada, le doy a conocer:

1. El contenido de la tesis es científico y técnico, además el ponente utilizó la legislación y doctrina acordes, redactando la misma de forma adecuada, empleando un lenguaje apropiado y se desarrollaron de manera sucesiva los distintos pasos correspondientes al proceso investigativo.
2. Los métodos que se emplearon fueron: analítico, con el que señaló la inmatriculación de fincas; el sintético, indicó sus requisitos legales; el inductivo, dio a conocer la problemática de actualidad, y el deductivo, estableció su regulación legal. Se utilizó la técnica de investigación documental.
3. La redacción utilizada es la adecuada. Además, los objetivos determinaron lo fundamental de la inscripción de dominio. La hipótesis formulada fue comprobada, dando a conocer la importancia de la inmatriculación de fincas para asegurar la inscripción del dominio sobre las mismas y los derechos reales sobre bienes inmuebles.
4. El tema de la tesis es una contribución científica y de útil consulta tanto para profesionales como para estudiantes, en donde el ponente señala un amplio contenido relacionado con el tema investigado.
5. En relación a la conclusión discursiva, la misma se redactó de manera clara y sencilla. Se empleó la bibliografía adecuada y de actualidad. Al sustentante le sugerí diversas enmiendas a su introducción y capítulos, encontrándose conforme en su realización, siempre bajo el respeto de su posición ideológica. Se hace la aclaración que entre el sustentante y el asesor no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

Lic. Otto Rene Arenas Hernández
Abogado y Notario
Colegiado 3805

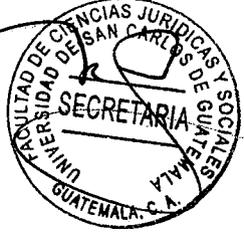


La tesis que se desarrolló por el sustentante efectivamente cumple con los requisitos que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

Lic. Otto René Arenas Hernández
Asesor de Tesis
Colegiado 3,805

LIC. OTTO RENE ARENAS HERNANDEZ
ABOGADO Y NOTARIO



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 25 de septiembre de 2019.

Atentamente pase al (a) Profesional, OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
IGNACIO CARLOS CABRERA ECHEVERRÍA, con carné 200211086,
 intitulado IMPORTANCIA DE LA INMATRICULACIÓN DE FINCAS PARA GARANTIZAR LA INSCRIPCIÓN DEL
DOMINIO SOBRE FINCAS Y DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA.

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 08 / 04 / 2020.

Asesor(a)

(Firma y Sello)

LIC. OTTO RENE ARENAS HERNÁNDEZ
 ABOGADO Y NOTARIO





DEDICATORIA

A DIOS Y LA VIRGEN MARÍA:

Ser supremo y madre, guías espirituales a lo largo de mi vida.

A MIS PADRES:

Carlos Humberto Cabrera Lara (Q.E.P.D.), “un ángel que ahora me guía desde el cielo”, y Rosario Guzmán de Cabrera, agradecimiento por estar siempre para apoyar y no dejar en ningún momento que declinara en mis sueños.

A MI ESPOSA:

Alejandra Julissa León Morales de Cabrera, agradecimiento por ser mi centro, mi sustento y soportar todos los sacrificios que con mi estudio contrajo todas las situaciones que hemos vivido y siempre estar allí para mí, para apoyarme incondicionalmente.

A MIS HIJOS:

José Carlos Cabrera León y Danna Camila Cabrera León, agradecimiento por ser ellos una motivación extra y para poder darles un ejemplo y demostrarles que con esfuerzo todo es posible.



A MIS AMIGOS:

José Enrique Avila Palencia, Leonel Estuardo Juárez Velásquez, Emanuel Alvarizaes de León y Carlos Alberto Vásquez Lemus, por ser un grupo de apoyo en mi carrera y en mi vida.

A LOS LICENCIADOS:

Victor Fernando Santizo Gómez, Smile Eliú González y Eloísa Mazariegos, por sus sabias enseñanzas.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por sus conocimientos brindados para alcanzar esta meta.

PRESENTACIÓN



El tipo de investigación utilizado fue cualitativo y la rama a la cual pertenece el trabajo de tesis es derecho registral, habiéndose llevado a cabo un trabajo de tesis en la ciudad capital de la República de Guatemala en el período de los años 2017-2019.

El objeto de estudio de la tesis fue referente a señalar la importancia de la inmatriculación de fincas, al ser la misma, la primera inscripción que no se encuentra inscrita registralmente. Los sujetos de estudio fueron los propietarios de las fincas objeto de inscripción. El aporte académico señaló que para inmatricular una finca es preciso seguir las vías o procedimientos legales en Guatemala.

La inmatriculación de una finca es referente a su ingreso por primera vez en el Registro General de la Propiedad de Inmueble, sin ser procedente de otra finca inscrita previamente, a través de una primera inscripción de dominio, mediante una serie de procedimientos específicos, siendo fundamental que el Registrador compruebe que la finca no ha sido inscrita con anterioridad, con la misma, o con otra descripción, considerándose inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener en común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, es decir, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños porque forman parte del terreno.

HIPÓTESIS



El desconocimiento de los requisitos legales de la inmatriculación de fincas no ha permitido que se garantice la inscripción del dominio sobre las mismas y en relación a los derechos reales sobre bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca, para la existencia de seguridad jurídica con la inscripción registral y el saneamiento de los bienes inmuebles.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



La hipótesis fue comprobada y señaló la importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala, así como también indicó que cualquiera que sea el procedimiento de inmatriculación, la legislación exige que se aporte certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca a inmatricular, en términos completamente coincidentes con su descripción en el título, para procurar la coordinación en origen con el catastro.

La investigación se realizó a nivel bibliográfico, consultando la doctrina relacionada al tema en libros de texto, revistas y visitas a internet, se consultó la normativa relacionada; además se utilizó el método deductivo y el método jurídico para localizar los fundamentos legales de la investigación. Se utilizó también la técnica de investigación documental.



ÍNDICE

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derechos reales.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Caracteres.....	2
1.3. Naturaleza jurídica.....	4
1.4. Elementos característicos.....	5
1.5. Derechos reales y derechos personales.....	6
1.6. Clasificación.....	7
1.7. Enumeración.....	8

CAPÍTULO II

2. La propiedad.....	13
2.1. Breve historia.....	14
2.2. Conceptualización.....	17
2.3. Diversas teorías.....	18
2.4. Fundamento.....	20
2.5. Características.....	23
2.6. Modos de adquirir la propiedad.....	24
2.7. Diversos modos de extinción de dominio.....	35
2.8. Facultades que integran el dominio.....	35
2.9. Sentido social del derecho de propiedad.....	36



CAPÍTULO III

3. Bienes inmuebles en Guatemala.....	41
3.1. Definición de bienes.....	42
3.2. Clasificación.....	43
3.3. Clasificación en la legislación civil guatemalteca.....	48
3.4. Regulación legal de bienes muebles e inmuebles.....	50

CAPÍTULO IV

4. La inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala.....	53
4.1. Concepto de inmatriculación.....	53
4.2. Inmatriculación de predios urbanos.....	55
4.3. Inmatriculación de predios rurales.....	56
4.4. Medios inmatriculadores.....	57
4.5. La importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos reales sobre bienes inmuebles.....	58

CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	69



INTRODUCCIÓN

El tema indica la importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos sobre bienes inmuebles en Guatemala. La publicidad es fundamental en la transferencia y en el gravamen del dominio, así como en los derechos reales, siendo una de las exigencias del Estado de derecho la seguridad jurídica, lo cual, es bien claro cuando se está haciendo referencia a los bienes inmuebles.

El objetivo general se alcanzó y señaló que la inscripción de dominio se garantiza a través de la inmatriculación de fincas, permitiendo que el adquirente cuente con la debida seguridad jurídica relacionada con que nadie le va a perturbar en su propiedad por motivos anteriores a la adquisición, siendo por ello, esencial la inmatriculación.

La hipótesis formulada fue comprobada y señaló los fundamentos jurídicos que informan la importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción de dominio. Un derecho real es un poder jurídico que ejerce una persona sobre una cosa y el mismo puede ser directo o inmediato o indirecto y mediato, pudiendo a su vez suponer un aprovechamiento total o imparcial, siendo este derecho oponible a terceros, como se dio a conocer con los objetivos de la tesis. La primera inscripción o inmatriculación en el Registro de la Propiedad es siempre la referida al dominio. Se refiere a un expediente de dominio para la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna.

Para su realización se pueden presentar los títulos públicos traslativos del dominio otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de una finca con anterioridad al otorgamiento del título público, así como instar la tramitación de un expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, siendo obligación que se aporte la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca a inmatricular, en términos totalmente coincidentes con su descripción en el título, para procurar la coordinación en origen con el catastro, siendo a la vez preceptivo de que se acredite la liquidación de los impuestos correspondientes.

Además, cabe la posibilidad de poder inmatricular una cuota indivisa de una finca sin que consten los titulares de las restantes cuotas, e inclusive inmatricular los departamentos que sean integrantes de una propiedad horizontal, sin estar inscritos todos, si los que se inmatriculan describen con todas las circunstancias, elementos y cláusulas determinantes y descriptivos de la misma, o sea, tiene que encontrarse definido el régimen de esa comunidad y consecuentemente el contenido del derecho de cuota, describiendo para el efecto el inmueble y determinando la parte de uso singular y exclusiva de uso común y la cuota correspondientes de acuerdo a las normas jurídicas. A través del archivo y de las representaciones gráficas se evitan dobles inmatriculaciones por nuevas inscripciones que sean coincidentes con otras fincas ya inscritas o por actualizaciones descriptivas de una finca inmatriculada.

Los métodos empleados fueron: deductivo, inductivo y jurídico; así como la técnica documental. La división capitular se realizó de la siguiente manera: en el primer capítulo, se señalan los derechos reales; en el segundo capítulo, se indica la propiedad, breve historia, facultades que integran el dominio y sentido social del derecho de propiedad; en el tercer capítulo, se dan a conocer los bienes inmuebles en Guatemala; y en el cuarto capítulo, se estudia la importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos reales sobre inmuebles.

El trabajo de tesis dio a conocer lo fundamental de la inmatriculación debido a que permite la inscripción y la constatación en el Registro General de la Propiedad de Inmueble de un acto de naturaleza jurídico real que lesiona el dominio a los derechos que se encuentran constituidos sobre la misma, pero que no tiene que referirse a la plena propiedad como sucede cuando se inscribe únicamente la misma propiedad, una vez desmembrado el usufructo o su totalidad, en el sentido de que únicamente se acredite la adquisición de una cuota de copropiedad sobre la finca.



CAPÍTULO I

1. Derechos reales

Un derecho real consiste en el poder legal que se ejercita por parte de una persona física o jurídica sobre una determinada cosa. Ese poder puede ser directo o inmediato, o indirecto y mediato, pudiendo suponer un aprovechamiento completo o parcial y oponible a terceros. La figura es proveniente del derecho romano o del derecho sobre las cosas.

Consiste en un término que se emplea en contraposición a los derechos personales o de crédito, siendo los principales derechos reales: la propiedad, el usufructo, la servidumbre, la hipoteca, prenda y censo. La posesión puede ser o no un derecho real, de acuerdo al ordenamiento jurídico.

La concepción de la teoría de los derechos reales consiste en que el titular es quien adquiere un poder inmediato y directo sobre un determinado bien, que puede ser ejercitado y hecho valedero frente a todos, mientras que la concepción obligacionista y las concepciones unitarias consideran que de los derechos reales derivan los deberes de abstención y una obligación pasiva que tiene que imponerse a todo el mundo.

También, se presenta una concepción intermedia que establece dos elementos de los derechos reales que son: un poder del sujeto sobre la cosa de contenido económico y una relación del sujeto con terceros como garantía jurídica o formal.



1.1. Definición

“Los derechos reales son aquellos que le otorgan a su titular un poder directo e inmediato, en relación a una determinada cosa y pueden ejercerse así como hacerse valederos frente a todas las personas, o sea, son referentes a las relaciones de derecho, en virtud de las cuales una cosa se encuentra de forma inmediata y exclusiva en todo o en parte, sometida al poder de apropiación de una persona”.¹

Es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener una cosa exclusivamente, y una forma oponible a todos, debido a la utilidad que produce o parte de ella.

1.2. Caracteres

Los caracteres específicos de los derechos reales son los que a continuación se dan a conocer:

- a) Desde el punto de vista objetivo: los derechos reales son referentes a la apropiación de una riqueza, debido a que el derecho de crédito es tendiente al aprovechamiento de servicios que sean ajenos, motivo por el cual el derecho real solamente puede recaer en determinados cuerpos debidamente individualizados, porque solamente

¹ González Pérez, Manuel de Jesús. **Bienes y derechos reales**. Pág. 77.

son susceptibles de apropiación los bienes que sean individualmente designados que puedan llegar a individualizarse.

Además, se puede indicar que también se hace mención de una propiedad literaria, industrial o artística, planteándose al mismo tiempo el asunto de tener conocimiento de si se puede extender el derecho real de las cosas tanto corpóreas como incorpóreas.

- b) En oposición a la obligación: la cual pone de forma obligatoria la presencia de dos personas, debido a que se encuentra bajo la sujeción de una actividad en beneficio de otra, siendo el titular del derecho real quien es puesto en contacto directo con una cosa, bajo la estricta garantía del poder social, pudiendo de esa manera retirar de ella cualquier utilidad que sea susceptible de poder proporcionarse, dentro de las limitaciones del derecho real al cual se esté haciendo referencia.
- c) Desde el punto de vista de la fuerza de realización: de forma bien común se hace mención de los atributos con los cuales cuentan los derechos reales, a diferencia de aquello que acontece en cuanto al derecho de crédito y los mismos serían el derecho de preferencia y el de persecución.

Ello, es defectuoso, debido a que el derecho de persecución y el de preferencia no son constitutivos de dos derechos diferentes, que se fundamentan en un derecho real. El derecho anotado consiste en la prerrogativa del titular de un derecho real,

para la persecución de su ejercicio sobre la cosa misma y se encuentra sometido a él, contra la existencia de cualquier poseedor o detentador de ella.

El derecho de preferencia se reduce a una prerrogativa, que es referente a que al entrar en conflicto varias personas que hayan adquirido en épocas diferentes derechos reales de la misma o distinta naturaleza sobre una cosa, obtienen el derecho adquirido originalmente, sobre aquellos que hayan sido adquiridos con posterioridad.

1.3. Naturaleza jurídica

Para la comprensión de la naturaleza jurídica de los derechos reales es de importancia el estudio de las siguientes teorías:

- a) Teoría clásica: “El pensamiento clásico surgió en Roma y su influjo persistió casi hasta las postrimerías del siglo anterior, en donde los derechos reales eran conceptualizados dentro del marco de una orientación referente a un poder inmediato y directo, que su titular podía ejercer sobre una determinada cosa, siendo esa concepción la que se fundamentaba en el paradigma de la misma en la particularidad de la relación, la cual, en el derecho real se tiene que desarrollar entre un ser humano y una cosa, pudiendo a su vez ser absoluta o plena como sucede en la propiedad; o bien restringida, como se presenta en los demás derechos reales.

O sea, que el titular del derecho no tiene necesidad alguna de intermediarios para la actuación de su poderío”.²

- b) Teoría personalista: también llamada obligacionista y es la que encuentra su fundamento en un vínculo de carácter personal, entre el titular del derecho y el resto de seres humanos, integrado por la obligación por parte de éstos de abstenerse a su perturbación.
- c) Teoría ecléctica: es la teoría que infiere de la definición en la cual se desprenden dos elementos esenciales que se indican a continuación y son: el primero, es el poder del hombre sobre la cosa que se tiene que llegar a traducir en la ausencia de intermediarios que se encuentran personalmente obligados; y el segundo, es el configurado por ser absoluto debido a que el derecho real se presenta claramente frente a todos en oposición al personal que es relativo debido a que no existe contra el deudor.

1.4. Elementos característicos

Son los siguientes:

- a) Es un poder inmediato y directo: el titular del derecho real domina de manera directa y la cosa no necesita de nadie para la actuación de este derecho.

² Jiménez Gómez, Sofía Briseida. **Derechos reales de goce en cosa ajena.** Pág. 61.

- b) **Abstención de la colectividad:** la cual se encuentra señalada por los personalistas aludiendo a un deber universal de abstención, o sea, un no hacer de la colectividad lindante con el derecho público, motivo por el cual, no puede encuadrarse dentro de la figura de la obligación civil.

1.5. Derechos reales y derechos personales

“Por derecho real se comprende el que concede un poder que tiene carácter inmediato y directo que se encuentra relacionado con una cosa y puede ser ejercitado y hecho valedero frente a todos”.³

El derecho personal por su parte es la facultad con la que cuenta una persona como sujeto acreedor de exigirle a otra como sujeto deudor el cumplimiento directo de una obligación que se haya contraído con ella, siendo esa obligación aquella que tiene carácter positivo cuando sea de dar o hacer, o bien negativo cuando se refiera a una abstención propiamente dicha.

De conformidad con el criterio referente a la escuela integral o ecléctica, esas diferencias radican en que el derecho real se puede manifestar en dos sentidos que son: como un poder con carácter inmediato y directo que el ser humano ejerce en relación a las cosas a efecto de la satisfacción de sus necesidades; y como una abstención por parte de los terceros ante el titular del derecho.

³ Petit Samayoa, María Eugenia. **Los derechos reales**. Pág. 40.



1.6. Clasificación

Los derechos reales se clasifican de la siguiente manera:

- a) **Por el objeto: sobre cosas corporales e incorpóreas.**
 - **Derechos reales sobre cosas corporales: abarcan los derechos reales sobre objetos corpóreos.**
 - **Derechos reales sobre cosas incorpóreas: abarcan los derechos reales sobre derechos de autor.**

- b) **Por la protección que el derecho les otorga: los de protección provisoria y de protección perfecta.**
 - **Derechos reales de protección provisoria: como la posesión.**
 - **Derechos reales de protección perfecta o definitiva: como la propiedad y el resto de derechos reales.**

- c) **Por la finalidad institucional: de goce, garantía y adquisición.**
 - **Derechos reales de goce: usufructo, uso, habitación y servidumbre.**



- **Derechos reales de garantía: prenda e hipoteca.**
- **Derechos reales de adquisición: retracto, tanteo y opción.**

La legislación guatemalteca disgrega a la propiedad de los denominados derechos reales limitativos, o sea, a los derechos reales de mero goce y los derechos reales de garantía, no aceptando la anticresis ni el retracto. Dentro de las diversas categorías de los derechos reales se puede señalar que algunos la clasifican como derechos principales o derechos reales de primer grado, así como los derechos reales accesorios o derechos reales de segundo grado.

“Los derechos reales de primer grado o principales son la propiedad, usufructo, uso, habitación y servidumbre; mientras que los derechos reales accesorios o de segundo grado son la hipoteca y la prenda”.⁴

1.7. Enumeración

La enumeración de los derechos reales se puede sintetizar en dos sistemas que son:

- a) **Legislación de número abierto: se fundamenta en el criterio de que los particulares son quienes pueden crear la diversidad que origina el negocio jurídico, las cuales son figuras que no se encuentran consignadas en la legislación.**

⁴ Rodríguez Casado, Bruno Alejandro. **Estudio de los derechos reales.** Pág. 25.

La problemática de la doctrina y de la legislación ha planteado si la voluntad humana cuenta con la potestad para la creación de una figura de derecho real que no sea predeterminada en las leyes, habiéndose apoyado todos los argumentos, así como el alcance de su condición en la historia de la humanidad, la razón, libertad y conveniencias sociales.

“Históricamente se puede hacer el reconocimiento de dos doctrinas fundamentales que son positivas y negativas relacionadas con las fuentes tradicionales del derecho romano predominante en la tesis del *numerus clausus*, no admitiendo más derechos reales que las servidumbres, la anticresis y los derechos de garantía, debido a que fuera de los mismos no existe la posibilidad de la creación de tipos con efectos jurídicos”.⁵

Pero, el derecho germano introdujo claramente una amplia gama de nuevos derechos reales que existen, de conformidad con los distintos ordenamientos legales que permitían dar un efecto real y auténtico a cualquier obligación relacionada con una cosa determinada, especialmente en lo relacionado con el derecho territorial.

Debido a ello, se han presentado consecuencias de ese sistema de libertad, siendo innumerables los gravámenes y vínculos relacionados con la propiedad de inmueble en el período de la Revolución Francesa.

⁵ Rueda Pérez, Rosa María. **Instituciones de derecho privado**. Pág. 50.

En la actualidad tiene gran importancia el sistema de *numerus clausus* debido a que el mismo:

- Es un derecho real que supone una obligación pasiva para terceros: existe un deber exigible de respeto, debido a que la legislación se ha encargado de señalar las líneas fundamentales que se necesitan guardar para su realización, pero si se sale de ellas no se puede en ningún momento exigir la adhesión de los extraños en esta clase de derechos.
- Los derechos reales suponen el cumplimiento de determinadas formalidades: tradicionalmente exigidas por cuya publicidad se tiene que encauzar la oponibilidad *erga omnes*.
- El sistema del *numerus apertus* introduce a la confusión y al desorden: siendo el sistema *numerus clausus* el que tiene la ventaja de uniformar toda la extensión de derechos en relación a las cosas, en una categoría que se encuentra perfectamente definida y con carácter bien determinado.

De esa forma, se logra evitar el apareamiento de derechos reales que no existen o sin nombre debidamente conocido, mientras que en el sistema *numerus clausus*, se facilita claramente el trabajo registral, en relación a su clasificación, dejando por un lado el camino de los derechos personales para la satisfacción de nuevas exigencias de orden legal.

- b) Legislación de número cerrado: también llamada *numerus clausus* y es la que señala que no existen más derechos reales que los que se encuentran taxativamente legislados.

“A pesar de la gran influencia de la tesis de número abierto, en el derecho inmobiliario la ciencia legal resguarda con simpatía la orientación adversa que señala las innegables ventajas de facilitar el trabajo del Registrador en relación a la calificación, favoreciendo para el efecto los cálculos de terceros adquirentes y evitando la posterior creación de derechos que sean innominados o bien ambiguos”.⁶

El sistema prevaleciente en la legislación guatemalteca es el de *numerus clausus*, siendo el mismo, el que indica que se tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos que acrediten el dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos, así como también, los títulos traslativos de dominio sobre bienes inmuebles y aquellos en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualquiera otros derechos reales sobre inmuebles, los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; la posesión, los actos o contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos y lo relacionado con la propiedad horizontal, el arrendamiento y el sub-arrendamiento.

⁶ Carmona Urdaneta, Wilmer Alejandro. **Manual de derecho civil**. Pág. 20.





CAPÍTULO II

2. La propiedad

“Se le denomina dominio y es la más importante de las relaciones que el ser humano guarda con las cosas. Es el paradigma del derecho subjetivo y el punto de partida del mundo patrimonial, o sea, la institución esencial donde gravita todo el universo jurídico de carácter privado”.⁷

Tomando en consideración el derecho Justiniano hasta finales del siglo anterior, todas las conceptualizaciones relacionadas con este derecho buscaron precisarlo mediante las facultades que lo integran y no fue sin las reflexiones llevadas a cabo por los pandectistas, las que indicaron que las definiciones cuantitativas son siempre inexactas, debido a que es posible que dichas facultades que por lo general integran el dominio no existan, sin que de forma consecuente desaparezcan.

Mediante un proceso mental que ha durado muchos siglos, se ha vinculado cada objeto de la propiedad a una persona determinada, o sea, a cada individuo. Primitivamente el ser humano no contaba con una entidad de carácter independiente, debido a que obraba y llevaba a cabo sus actuaciones para el grupo. Por ello, los derechos no se atribuían al individuo tomado en cuenta de forma indivisible a la familia o a las distintas comunidades superiores.

⁷ Montserrat Fernández, Adán Federico. **Fundamentos de derecho civil**. Pág. 90.

La diferenciación de las necesidades del ser humano en relación a los géneros fue probablemente el origen de la propiedad inmueble para las mujeres quienes fueron objeto de adorno, mientras que lo importante para los hombres era las armas. Establecido ese tipo de dominio sobre el género femenino, se pasó seguidamente al suelo, con lo cual, se creó la idea de la atribución de las cosas a los seres humanos, la que a través del devenir de la humanidad, ha sido fortalecida por las clases dominantes, emitiéndose con ello distintos criterios con la finalidad de justificar su existencia.

2.1. Breve historia

La inseguridad que priva en relación a la etapa de la prehistoria únicamente permite llevar a cabo especulaciones del apareamiento de la propiedad en esta etapa. El ser humano surgió en el planeta durante la era cuaternaria y fue originalmente un ser nómada y su condición se limitó al conocimiento de la propiedad inmobiliaria, a pesar, de que se supone que el dominio sobre las cosas muebles comenzó en dicha época.

Ese importante suceso de la conversión del ser humano en un ser sedentario originó la propiedad sobre las raíces e hizo surgir el pastoreo, ampliándose con ello, el panorama del momento en uno bien tenue y predominante.

La evolución de este derecho se puede enmarcar dentro de cuatro grandes edades de la historia que fueron:

- a) **Edad Antigua:** es el período que abarca desde el comienzo de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa y durante la misma se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad.
- a.1.) **Propiedad religiosa:** auténtica de las culturas egipcias y asirias, en donde se podía estimar que la propiedad del suelo no era correspondiente a nadie, debido a que eran sus representantes, o sea, los soberanos quienes contaban con un carácter posesorio entre los habitantes de aquellos lugares.
- a.2.) **Propiedad colectiva:** también se le llama tribal y es en donde la propiedad de la tierra era correspondiente a la comunidad y se tenía que distribuir entre los jefes de las familias para su utilización.
- a.3.) **Propiedad en el derecho romano:** “En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual posteriormente a la superación de una etapa anterior al colectivismo. El derecho romano se encargó de la admisión de una propiedad que se caracterizaba por ser asequible a los ciudadanos romanos, o sea, ninguna persona que no fuera ciudadana romana podía ser propietaria”.⁸

“Esta clase de propiedad tenía que ser adquirida mediante el *mancipatio*, el cual consistía en un rito de transmisión del dominio llevado a cabo ante un representante del Estado y 5 testigos o bien a través de la *in iure cesio* que consistía en un juicio

⁸ Barquín Mainar, Luis Rafael. **Sistemas de derecho civil.** Pág. 55.

de reivindicación que era simulado, en el cual el transmitente se allanaba a la demanda que se encontraba presentada en su contra. En la misma coexistía un tipo de propiedad conocida como la *bonitaria* o pretoriana, referente a una propiedad de segundo grado que era adquirida solamente a través de la *traditio*, consistente en un medio no adecuado para la obtención de la propiedad *ex jure quiritum*. Justiniano unió esos dos tipos de propiedad antes descritos creando posteriormente la denominada propiedad única”.⁹

- b) Edad Media: en esta etapa de la humanidad se abarca desde la caída del Imperio Romano de Occidente hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos, a pesar de que existen autores que la prolongan inclusive al descubrimiento de América.

La propiedad durante ese período sufrió una gran transformación motivada debido al surgimiento de determinadas instituciones como el patronato y la concesión, que dieron lugar a una transformación del orden social. Con ello, germinó la idea de la protección del más débil por el fuerte y se consolidó al desembocar el feudalismo.

Durante la Edad Media que se encontró a merced del régimen feudal se produjo un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. A pesar de que continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a tomar en consideración a éste también como

⁹ Rueda. Op. Cit. Pág. 85.



propietario y para distinguir los derechos de ambos se le denominó dominio **directo** a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo.

- c) **Edad Moderna:** inició con los grandes acontecimientos sucedidos en el siglo XV, y terminó con la Revolución Francesa en 1789.

El feudalismo permitió lugar al fenómeno de la determinación del poder, pero ese problema político fue resuelto por la monarquía, centralizando con ello, la autoridad en manos de los soberanos y originando un golpe a las autonomías feudales. La Revolución Francesa disgregó de manera definitiva el dominio directo del denominado útil. Las ideas de mayor importancia de la época acometieron finalmente en la destrucción de todos los gravámenes que tenía la propiedad de todos los inconvenientes de la organización anterior.

- d) **Edad Contemporánea:** inició en el año 1789 y llegó hasta la actualidad. Durante la época de actualidad, la propiedad se ha ido polarizando debido a las dos tendencias ideológicas en sendos sistemas económicos que son el capitalismo y el socialismo.

2.2. Conceptualización

Las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus diversos enunciados en referencia del tipo cuantitativo, estimándose que originalmente el derecho



de propiedad es el derecho de usar, de percibir frutos, de abusar, de poseer, de enajenar o de disponer.

El Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

2.3. Diversas teorías

Se encuentran las siguientes:

- a) Teoría de la ocupación: encuentra su fundamento en la propiedad y en la apropiación que el ser humano primitivo llevó a cabo de la *res nullius*, convirtiéndose dicha relación de provisorio en permanente, con el advenimiento del sedentarismo existente.
- b) Teoría del trabajo: “Los defensores de esta teoría señalan que la propiedad como producto del trabajo establece una pretensión moral y legal al señorío producido, siendo uno de los apologistas de esta tesis quien señala que el reconocimiento de la propiedad se adquiere mediante la transformación de una cosa que haya sido operada por el trabajo, lo cual, es equivalente a que no se dañen los intereses de las demás personas”.¹⁰

¹⁰ Montserrat. **Op. Cit.** Pág. 102.

- c) **Teoría de la convención:** encuentra su razón de ser en el derecho de propiedad en el mismo fundamento de la sociedad. El ser humano en una forma primitiva de la naturaleza disfrutó de completa independencia, pero a través de una convención colectiva se encargó de la imposición de limitaciones a dicha libertad, con la finalidad de encontrar una garantía real y eficiente de sus derechos, entre los cuales se encuentra el de propiedad. El fundamento de propiedad en esta teoría señala que los hombres han dado cuenta que si cada cual pudiera apropiarse de los bienes que quisiera a su libre arbitrio.
- d) **Teoría de la ley:** sin ley no existe ningún derecho y por ende en la misma se encuentra el verdadero fundamento del derecho de propiedad. Se debe tomar en consideración que es uno de los derivados del contrato social.
- e) **Teorías modernas:** tres son las opiniones que se incluyen dentro de este rubro y son las que a continuación se indican.
- La que encuentra su fundamento de la propiedad en la personalidad del ser humano, haciendo referencia que este derecho consiste en una proyección del ser humano que está encaminado a la conservación de su existencia.
 - La que atribuye a la propiedad la misión de reforzar al ser humano en su lucha por la existencia y la justifica de forma exclusiva, en cuanto a la utilidad o servicio que se reporta a la sociedad.



- La mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y es admitida eclesiásticamente, fundamentándose en la triple manifestación humana individual familiar y social que señala la apropiación de las cosas del mundo exterior.

2.4. Fundamento

La propiedad fue fruto del trabajo personal y al ser humano es a quien le han correspondido los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros. Las tribus mayormente adelantadas del último período del salvajismo han rebasado la etapa de los cazadores, arribando con ello a la fase de domesticación animal, la cual separa al hombre de aquella época en los grupos debidamente definidos de pastores y cazadores, motivándose con ello la primera división social del trabajo.

El hombre de esta categoría establece y mantiene una propiedad comunal relacionada con los productos que derivan de su actividad y comienza en esta etapa de su desarrollo el intercambio, el cual adopta la modalidad global, o sea, debido al carácter colectivo de la propiedad en cuanto a la negociación tenía lugar de tribu a tribu por medio de los jefes, pero cuando el ganado cobró dicha importancia que se convirtió en la mercancía y que valoraba todas las demás, fue la propiedad la que inició a individualizarse.

Esa tónica comenzó a extenderse sobre otros productos y con el advenimiento de la edad de los metales se fueron ampliando los ramos de la producción, haciéndose precaria la fuerza de los esenciales. Para solventar dicha problemática, el ser humano convirtió a los



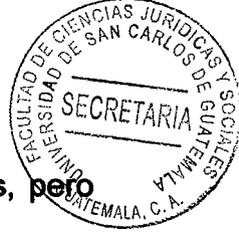
prisioneros de guerra en esclavos, dando lugar a dos clases sociales completamente polares que fueron los señores y los esclavos.

Con el surgimiento del hierro se originó un nuevo giro de la humanidad, permitiéndose un ensanchamiento de la agricultura, dando margen con ello, a la construcción de armas mayormente sólidas que trajeron consigo las especializaciones, debido a que comenzaron a producirse en gran cantidad granos, legumbres, frutas y aceite. En esa época, la riqueza aumentó considerablemente aunque no se incrementaba la circulación de los metales preciosos que aunque no eran acuñados, cambiaban su peso. Luego, una nueva escisión se fue operando en la sociedad en la cual los dominados y dominadores, se sumaron a los pobres y los ricos, siendo la propiedad individual la que únicamente había alcanzado el dominio de los rebaños y se extendió al suelo.

La civilización dio inicio en el momento en que se operó una tercera división del trabajo y la misma surgió con la aparición de una clase social que no se ocupó de la producción, sino del intercambio de productos y fue la de los mercaderes.

El aparecimiento de los mercaderes fue productor de grandes cambios, entre los que puede desatacarse el uso de la moneda acuñada y la institución de la usura, así como también la separación de los centros urbanos del campo.

La propiedad plena y libre del suelo no quería decir tan solo la facultad de poseerlo de manera íntegra sin restricción alguna, sino que también significaba la facultad de



enajenación. Esa facultad no existió mientras el suelo fue propiedad de la gens, pero cuando el nuevo propietario suprimió de forma definitiva los impedimentos impuestos por la propiedad suprema de la gens y de la tribu, rompió el vínculo que hasta entonces lo unía indisolublemente con el suelo, lo cual, significó que se le enseñó el dinero descubierto al mismo tiempo que advenía la propiedad privada de la tierra.

El suelo podía convertirse en una mercancía susceptible de ser vendida, apenas se introdujo la propiedad de la tierra se inventó la hipoteca.

De esa forma, la extensión del comercio, al lado del dinero y la usura, junto a la propiedad territorial y la hipoteca progresaron de manera rápida la concentración y la centralización de la fortuna en manos de una clase poco numerosa, lo cual, fue acompañado del empobrecimiento de las masas y del aumento numérico de los pobres.

Lo anotado acaeció en la fase final del feudalismo, dentro de un régimen durante el cual el tiempo de trabajo del siervo se señaló en dos sentidos: el necesario, durante el cual se producía la manutención de su familia; y el adicional, en el que se generaba el plus producto del que se apropiaba el feudal; y de manera absoluta, en el capitalismo, régimen que advino cuando los oficios ya no fueron suficientes para la creciente demanda de las mercancías, lo cual, fue un asunto que motivó una dinámica fundamentada en la explotación de obreros asalariados que se encontraban estructurando los conceptos de mercancía y compraventa, motivo por el cual, la propiedad ha venido a constituirse en su paradigma.

Los ideólogos capitalistas se han encargado de prestar una explicación al surgimiento de este sistema de una forma moralista, pero la verdad científica es otra, debido a la acumulación de riquezas excesivas en manos de unos pocos y se remonta a la fase de la acumulación originaria de capitales, que fue procedente del nacimiento de la gran producción capitalista que cronológicamente se ubica al final de la Edad Media.

“La propiedad privada consiste en uno de los pilares del modo capitalista de producción por cuanto que el mismo descansa en el hecho de que las condiciones materiales de producción le son adjudicadas a los que no trabajan, bajo la forma de propiedad del capital y propiedad del suelo, mientras las masas únicamente son propietarias de la condición personal de producción y de la fuerza de trabajo”.¹¹

2.5. Características

Sus características son las que a continuación se dan a conocer:

- a) Derecho absoluto: o sea que el propietario ejercía su derecho de forma omnímoda, arbitraria e ilimitada. Ello, era el *ius abutendi* de los romanos, o sea, se podía abusar del derecho.
- b) Derecho exclusivo: la exclusividad se encuentra en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en cuanto al uso y disfrute de un bien

¹¹ *Ibíd.* Pág. 177.

que sea objeto del derecho y tomar para ello las medidas correspondientes para evitar que lo indicado suceda.

En cuanto a las características de la doctrina moderna cabe indicar que el derecho de propiedad cuenta con generalidad y expresa claramente la amplitud del poder que confiere la propiedad que se encuentre susceptible de abarcar todas aquellas utilidades de una cosa; la independencia, señala que es un poder autónomo o que se encuentra con independencia de las facultades que abarca; la abstracción, es la que denota la existencia de independencia de las facultades que abarca; y la elasticidad que quiere decir que se tienen que comprimir al separar algunas de sus facultades propias. Dentro de ese marco de pensamiento se puede establecer que la propiedad es el señorío humano, independiente y universal relacionado con una cosa, o sea, una relación de derecho privado debido a la cual una cosa, como pertenencia de una persona se encuentra por completo sujeta a la voluntad de la misma en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.

2.6. Modos de adquirir la propiedad

“Los modos de adquirir la propiedad son los hechos jurídicos que producen su adquisición por parte de un sujeto. Consisten en los hechos jurídicos a los cuales la legislación reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto”.¹²

¹² Acevedo Peña, Luis Ángel. **Derecho inmobiliario y derechos reales**. Pág. 71.

Los hechos a los cuales hace referencia la doctrina pueden devenir de la naturaleza como sucede en el caso del aluvión, así como en el caso de la expropiación forzosa, y de la voluntad humana que se encuentra plasmada en la realización contractual, constituyendo los dos últimos, en rigor de la técnica, los cuales son actos jurídicos debido a ser circunstancias cualificadas por la participación del ser humano.

Existen distintas clasificaciones de las formas de adquirir la propiedad, pero aún ninguna parece haber alcanzado el relieve de la tradicional que los divide en originarios y derivados. Son originarios cuando el adquirente no recibe derechos de ninguna otra persona, debido al momento de la adquisición del bien adquirido que nunca ha sido objeto de un derecho preexistente o bien debido a que la ley suprime o transforma en beneficio del nuevo adquirente el derecho que ya existe; y son derivativos, cuando implican la transmisión de un derecho preexistente por un autor a un sucesor. Algunos códigos superan los modos de adquirir el dominio de los bienes y no se les describe ni clasifica, aunque es de importancia indicar que el desarrollo de su plan se encuentra orientado por el criterio tradicional ya relacionado.

Dentro de los modos originarios se presentan en primer término aquellos que dan lugar a un derecho primigenio sobre el bien adquirido y son:

- a) **Actividad creadora del hombre:** el ser humano a través de su trabajo genera bienes que aparecen de la fusión de elementos preexistentes, que se encuentran sometidos a un proceso de mutación debido al influjo de la industria.



- b) **Ocupación:** es la aprehensión de una cosa corporal que no tiene propietario, con la finalidad de adquirir la propiedad. Es la forma de adquirir la propiedad de una cosa que no es perteneciente a nadie o sobre la cual nadie formula alguna reclamación de la toma de posesión, acompañada de la intencionalidad de hacerse propietario de la misma.

Los elementos que se infieren de lo indicado son: uno formal que es la toma de posesión o aprehensión del bien, o sea un elemento real, que es que la cosa no pertenezca a nadie, elemento que es esencial en la ocupación por cuanto que si existe un propietario y no puede darse la ocupación; y por último, un elemento personal que se encuentra en la intención de una persona de incorporarse el bien ocupado a su patrimonio. En varias legislaciones persiste el problema que resulta sin fundamento al existir la figura de la usucapión de la adquisición de los inmuebles por ocupación.

- c) **Hallazgos de bienes mostrencos:** los mismos son muebles o semovientes que se encuentran perdidos o abandonados sin saberse de su dueño. Se llaman mostrencos debido a que se deben mostrar, o poner de manifiesto y pregonar para que su propietario tenga conocimiento del hallazgo; y mostrencos, los inmuebles que están vacantes y sin dueño conocido.

El Artículo 596 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Bienes mostrencos. El que encontrare un mueble o semoviente al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore,

deberá presentarlo a la autoridad municipal más próxima al lugar donde hubiere tenido lugar el hallazgo.

La autoridad que reciba el bien encontrado, pondrá el hecho en conocimiento público, y si transcurrido el término fijado no se presentase persona que justifique su dominio, se procederá a su venta en pública subasta”.

- d) La **accesión**: es el derecho que le compete al propietario de una cosa sobre lo que se está produciendo para que se le incorpore una más o menos inmediatamente en calidad de accesorio y de un modo inseparable.

La **accesión** ha sido clasificada de la siguiente manera:

- a) **Accesión de inmueble a inmueble**: dentro de la que se incluye la **avulsión** referente a la fuerza del río que arranca y arrastra de un campo, en una avenida repentina, y lo lleva a otro campo inferior o a la ribera que se encuentre opuesta cuando sea de tanta consideración que se pueda conocer y distinguir.

El Artículo 676 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “**Avulsión**. Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo



perderá en favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada”.

El aluvión es referente al aumento del terreno que el río va incorporando de manera paulatina a las fincas ribereñas. El Artículo 679 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Aluvión. Pertenece a los dueños de los terrenos confirmantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas”.

En relación a la mutación de cauce el Artículo 673 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Cauces de los ríos. Los cauces de los ríos queden abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas, pertenecen a los dueños de los predios ribereños en toda la longitud respectiva. Si el cauce abandonado separaba las heredades de distintos dueños, la nueva línea divisoria correrá equidistante de una y otras”.

La formación de islas se encuentra regulada en el Artículo 678 del Código Civil Decreto Ley 106: “Formación de islas. Las islas que, por sucesiva acumulación de arrastres superiores, se van formando en las rías, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas en cada una, o a las de ambas márgenes si la isla se hallase en medio río, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad. Si una sola isla así formada, distrae de una margen más que de otra, será únicamente y por completo dueño suyo el de la margen más cercana”.

- b) **Accesión de mueble a inmueble:** dentro de esta categoría se encuentran la edificación, plantación y la siembra.
- c) **Accesión de mueble a mueble:** se encuentran las figuras que a continuación se explican brevemente.
- **Adjunción:** es referente a la unión de dos cosas muebles que pertenecen a dos distintos dueños, quienes se unen de forma tal que vienen a integrar una misma, pero con la posibilidad de separarlas o de que subsistan después con independencia.
 - **Especificación:** se presenta cuando una persona cambia a través de la acción de su labor o bien de ajena pertenencia. Ha sido objeto de discusión, concluyendo que si el valor de la obra rebasa el de la materia prima, se tiene que operar una pérdida del derecho del propietario de la cosa transformada.
 - **Conmixción:** “Es constitutiva de uno de los modos de adquisición del dominio por accesión a través de la mezcla de varias cosas sólidas o líquidas, de igual o diferente especie, que son pertenecientes a distintos propietarios. A la mezcla de cosas sólidas se le llama conmixción y a la de líquidos se le denomina confusión”.¹³ De forma moderna se establece la existencia de dos tipos de accesión que son: la relativa a la producción de frutos que se conoce como discreta y que es referente a

¹³ Barquín. **Op. Cit.** Pág. 150.

la unión o incorporación que se identifica como continua; y la segunda, que consiste en una realidad de la accesión propiamente establecida y puede ser natural de acuerdo a que la incorporación sea producida por fuerzas de la naturaleza; o bien artificial, cuando es producida por el ser humano. Si se hace referencia a que la accesión consiste en un modo originario de adquisición de la propiedad se tiene que tomar en cuenta el señalamiento referido a la accesión natural que es la que cambia la consistencia de un inmueble a través de un fenómeno físico.

También, existen modos originarios que suponen la extinción de un derecho ya existente sobre el bien que haya sido adquirido:

- a) **Accesión artificial:** se produce debido a la intervención del ser humano fusionando dos cosas de diversa pertenencia, dando lugar con ello a que desaparezca uno de los derechos de propiedad.
- b) **Usucapión:** se refiere al modo de adquirir la propiedad debido a la posesión prolongada durante un período de tiempo que sea exigido legalmente.
- c) **Justo título:** consiste en la causa o razón que justifica una cosa en el sentido de que se examinan los hechos o acontecimientos que se producen con la posesión legítima de la cosa y que hubiere sido producida también la adquisición de la propiedad o no adolecer en ningún momento de algún defecto que lo haya limitado por completo.



Es justo título para la usucapión el que siendo traslativo de dominio **tiene** circunstancias que lo hacen ineficientes para la verificación de por sí solo en cuanto a la enajenación. Se necesita por ende que este título sea traslativo de dominio y no únicamente de la posesión.

El título tiene que ser auténtico, esto es, verdaderamente existente, por ende, el título simulado no sirve para la usucapión por ser inexistente, a excepción que bajo el título simulado se oculte otro auténtico.

- d) Buena fe: consiste en la creación de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio. La doctrina se encarga de la asignación de dos elementos a esa convicción, uno que es positivo y consiste en la aceptación de manera absoluta que el transmitente era el efectivamente propietario; y otro negativo que deviene del anterior, y que consiste en la ignorancia de los vicios de los que adolece el título.
- e) Posesión continua, pública y pacífica: la discontinuidad en la posesión existe cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año consecutivo, siendo ello el hecho que motiva la interrupción de la prescripción.

La interrupción puede ser natural que es la que se produce por el abandono o bien por la pérdida de la cosa poseída; y civil, que se motiva, en primer término por la discontinuidad en la posesión.



Mientras que la interrupción natural cuenta con un efecto absoluto, la interrupción civil no tiene más que un efecto de carácter relativo. No favorece más que a quien se encuentra dirigida. La interrupción natural es la que deviene de un hecho material y la civil de uno que es jurídico. Además, se requiere que la posesión sea pública, es decir, no se puede ejercer de forma clandestina.

- f) Tiempo establecido por la ley: la posesión por diez años otorga el derecho al poseedor para hacer la correspondiente solicitud de su situación supletoria, siempre y cuando existan también los presupuestos legales. El poseedor de bienes inmuebles que no cuente con título alguno inscribible en el Registro General de la Propiedad de Inmueble puede hacer la respectiva solicitud en la vía voluntaria de su titulación ante el juzgado de primera instancia, probando con ello plenamente su posesión legítima, continua, pacífica y pública durante el término no menor de diez años. El interesado puede agregar la posesión de sus antecesores a la que él tenga en la fecha de su solicitud.

Los inmuebles que se encuentran situados dentro de las reservas del Estado no pueden titularse de manera supletoria, lo mismo que los excesos de las propiedades, y por otro lado, únicamente los guatemaltecos pueden titular supletoriamente los terrenos que se encuentran comprendidos a lo largo de las fronteras y del litoral. Después de obtenida la resolución judicial correspondiente de las diligencias supletorias instauradas se tiene que inscribir en el Registro y al consumarse el término de diez años, esa inscripción se convierte en una inscripción



de dominio y se puede oponer a cualquier otra inscripción de propiedad relacionada con el mismo bien.

Por su parte, la justificación de la existencia de la usucapión ha sido objeto de distintas doctrinas iniciando en el derecho romano que la admitió, fundamentándose en la necesidad de afirmación de la propiedad. El derecho canónico no ha reconocido esta institución durante mucho tiempo, considerándole adversa a la moral.

También, los autores del derecho natural se encargaron de la emisión de distintos criterios relacionados, justificando la usucapión como fundamento del abandono del propietario y señalando que la justificación de esta figura radica en una razón práctica del derecho, o sea, en un imperativo de la lógica.

En la actualidad se ha establecido que las opiniones vertidas en relación a lo indicado no son contradictorias y con fundamento en las mismas se hace referencia a que la usucapión consiste en una institución necesaria que otorga certeza jurídica a la propiedad, llenando con ello una función de carácter social que es una institución necesaria y justa, debido a que se parte del abandono y consentimiento tácito del dueño.

En relación a los modos derivativos de adquirir el dominio, existen cuando un derecho es correspondiente a determinada persona y se transmite a otra en virtud

de un título que sea legal. Esa transmisión se puede operar de varias formas, siendo las mismas las que a continuación se indican.

- A título universal: se presenta cuando la titularidad de un patrimonio se encuentra subrogada completamente por una persona.

Como la substitución señalada no puede contar con efecto alguno por los negocios que se llevan a cabo entre vivos, se puede realizar por causa de muerte, es decir, esta clase de transmisión únicamente opera mediante la sucesión *mortis causa*.

- A título particular: “Es la forma de adquisición que se encuentra referida a todas aquellas cosas que sean concretas y a universalidades, por lo que consiste en el medio generalizado en las relaciones jurídicas de tráfico y puede ser *mortis causa* como en los legados; o bien, por negocios entre vivos, como la permuta y la compraventa”.¹⁴
- A título oneroso y a título gratuito: las adquisiciones a título oneroso son las que se producen de manera directa cuando la parte denominada transmitente se encarga de recibir a cambio una compensación de índole económica que le permite claramente el mantenimiento del equilibrio de su patrimonio y las de título gratuito aparecen cuando no se produce la contraprestación referida como sucede con la donación.

¹⁴ *Ibíd.* Pág. 165.



2.7. Diversos modos de extinción de dominio

Distintos son los puntos de vista que se emplean por parte de la doctrina en relación a los modos de extinción de dominio, siendo los mismos los que a continuación se dan a conocer:

- a) **Por la voluntariedad:** pueden ser modos voluntarios como la transmisión unilateral o bilateral; y modos involuntarios, como la muerte del sujeto y la extinción del bien.

- b) **Por los efectos:** pueden ser modos absolutos como los que se producen en la extinción del derecho, desapareciendo para siempre y para todos la destrucción física de la cosa o bien la destrucción jurídica que se encuentra configurada por la salida de la cosa del comercio; y modos relativos, cuando la propiedad de un bien deja de ser perteneciente a una persona y pasa a poder de un tercero.

- c) **Por los efectos de la voluntad aislada:** se presenta por la voluntad del poder público como en el caso del comiso de armas de portación ilegal; y por la voluntad del propietario, como sucede en el caso de la donación.

2.8. Facultades que integran el dominio

El estudio de la propiedad con motivo de las facultades que la integran consiste en la nota distintiva de la teoría clásica, no obstante, lo indicado y con la finalidad de precisar y



clarificar su contenido, la doctrina la analiza como sencilla manifestación de la plenitud completa que integra la propiedad, dividiéndola en dos clases.

- a) Facultades de disposición *strictu sensu*: son referidas a la potestad del dueño de enajenar sin limitación alguna los bienes sobre los cuales ejerce su derecho. Enajenar consiste en transmitir, y se puede transmitir por negocios entre vivos, *mortis causa*, de manera onerosa o bien gratuita, a pesar de que en la actualidad se haya restringido el sentido de este término a tener que limitarlo a las transmisiones entre vivos y *mortis causa*.

- b) Facultad de gravar: el término gravar significa imponer una limitación relacionada con un bien a efecto de asegurar con ello el cumplimiento de una obligación. Todo dueño en virtud de un acto volitivo se puede encargar de la imposición de gravámenes sobre sus bienes.

2.9. Sentido social del derecho de propiedad

“Siempre ha existido una idea referente a la socialización de la propiedad no como fundamento de la ideología, sino como un hecho sencillo enmarcado en la razón de que el dueño tiene que tener en consideración a sus vecinos para el ejercicio de sus derechos. Pero la intensidad de las limitaciones que la consideración le impone ha sido bastante diferente a las épocas y en los distintos pueblos”.¹⁵

¹⁵ Izquierdo Grau, Mario Guillermo. *División y temporalidad del dominio*. Pág. 74.



Al comenzar el siglo la noción del derecho de propiedad osciló de la posición privatista, cuyo génesis fue la Revolución Francesa referente a una posición de transparencia que rebasaba el egoísmo que encerraba la primera, limitando con ello, el ejercicio en función del conglomerado.

La concepción romanista acentuaba la tónica del dominio en la existencia de los poderes absolutos, pero en la actualidad, al lado de las facultades generales de disposición coexisten limitaciones para esas facultades, llegándose inclusive hasta el establecimiento de deberes para quien se encarga de ejercitar ese derecho, radicando en el paradigma de los mismos en que el derecho de propiedad además de satisfacer las necesidades personales de su titular, tiene fundamentalmente que contribuir al bien del conjunto.

En esa orientación tiene participación directa el Estado, quien tiene que encargarse de velar porque el ejercicio de este derecho se encuentre sometido a la concepción indicada, con la garantía de hacer desaparecer el derecho del propietario sobre un inmueble y transferirlo por una cesión forzosa al dominio estatal, o sea, a un interés superior que ordena el sacrificio de la propiedad privada.

Todos los bienes que se encuentran en el comercio de los seres humanos están sujetos al trámite de expropiación anterior al pago de la indemnización respectiva. Esta indemnización es comprensiva no únicamente del valor de la cosa, sino además de los daños, así como de los desmerecimientos que se producen en los bienes y las erogaciones que se ocasionen por las expropiaciones.

El procedimiento de expropiación implica dos fases que se dan a conocer y explican a continuación:

- a) Fase voluntaria: se tiene que señalar un término para que el propietario fije el precio que pretende obtener. Si existe acuerdo entre las partes, el procedimiento finaliza, pudiendo también suceder que el propietario se encuentre ausente, motivo por el cual, será citado por medio de edictos que tienen que ser debidamente publicados en el Diario Oficial.
- b) Fase contencioso administrativa: es la que procede cuando media alguna de las circunstancias que a continuación se indican.
 - Si el propietario del inmueble no manifiesta en ningún momento sus pretensiones dentro del término legal.
 - Cuando el dueño manifiesta sus pretensiones dentro del término legal, pero las mismas sean excedentes del valor del bien inmueble declarado en la matrícula fiscal correspondiente.
 - Si las partes no se ponen de acuerdo en relación al precio.
 - Cuando el territorio nacional haya sido invadido o bien se presente amenaza de invasión o una grave perturbación del orden público.



- Si los bienes objeto de la expropiación son pertenecientes a incapaces, menores o ausentes.

Esa segunda fase en estudio se tiene que transmitir a la gobernación departamental respectiva, siendo el gobernador quien tiene que conceder al propietario el derecho. La expropiación es tomada en consideración abandonada en el caso de que no se llegue a comparecer dentro del término legal estipulado, en el caso de determinados bienes.





CAPÍTULO III

3. Bienes inmuebles en Guatemala

El derecho se define como un conjunto de normas justas y con carácter coactivo reguladoras de las relaciones entre los seres humanos, siendo esa concepción, la que pone de manifiesto que el ser humano es el creador y destinatario de las normas legales, siendo por ello que los sujetos de derecho, los seres inanimados e irracionales de los cuales el hombre se sirve para la atención de sus necesidades fundamentales, no pueden, recibir esa calificación, lo cual, no quiere decir que se encuentren al margen del hacer jurídico.

Si el derecho permite el poder de obrar y la facultad de exigir, ambas potestades para existir de forma concreta tienen que recaer en algo, y ello es el objeto de la relación legal. Los objetos del derecho son las cosas en el ambiente cuya estimación conceptual ha sido debidamente apreciada de forma distinta en razón de quien opine. Las cosas son todo lo que existe en el mundo exterior y fuera del ser humano; filosóficamente ese término es comprensivo de todo lo que existe o puede llegar a existir, lo cual, es una concepción que abarca cualquier entidad pensable real o que sea irreal. Para el derecho, cosa es cualquier ente corpóreo o incorpóreo sobre el que se puede llegar a constituir una relación jurídica.

Es de importancia indicar que para que sea dable la constitución de relaciones jurídicas sobre las cosas, las mismas se tienen que encargar de la observación de dos condiciones

que son: ser de utilidad, o sea, que mediante su empleo el ser humano se puede encargar de la satisfacción de una necesidad; y ser apropiables, asunto que puede aludir a la factibilidad de aprehensión que tienen que ofrecer.

Todas las cosas que se ajusten a dichos presupuestos reciben la calificación de jurídicas, estableciéndose para el efecto la aplicación de esa denominación en una diferencia entre los términos cosas naturales y cosas jurídicas o bienes.

El primero, hace mención de forma amplia a todas las cosas que ya existen es de naturaleza genérica; mientras que el segundo, debido a su particularización a un sector es de índole específica.

3.1. Definición de bienes

Pueden ser definidos al indicar que: “Los bienes son las cosas que pueden ser objeto de un derecho y son los que representan un valor pecuniario, o sea, son todos los objetos que debido a ser de utilidad y apropiables sirven para la satisfacción de las necesidades humanas”.¹⁶

El Artículo 442 del Código Civil Decreto Ley 106 regula lo siguiente: “Concepto. Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles o muebles”.

¹⁶ González. Op. Cit. Pág. 100.



3.2. Clasificación

Al estudiar la reseña histórica de los mismos se puede establecer que el afán de clasificación de las cosas no es un asunto reciente. Los griegos tenían una concepción de la vida y llevaban a cabo una división en visibles e invisibles; mientras que los romanos, mantenían un imperio de relaciones comerciales; siendo en el derecho germano que se logró llegar a la significativa distinción entre bienes muebles e inmuebles. Actualmente existen distintos puntos de vista en relación a lo indicado, pudiendo hacerse la afirmación de varias clasificaciones como autores.

a) Por sus cualidades físicas o jurídicas.

a.1.) Por su naturaleza: pueden ser corporales e incorporeales.

- Corporales: son los que tienen una existencia física apreciable por los distintos sentidos.
- Incorporeales: aquellos que no teniendo manifestación concreta y tangible son productores de efectos jurídicos determinables.

a.2.) Por su determinación: pueden ser genéricos y específicos.

- Genéricos: los que aluden identificándoles por su naturaleza de carácter común.



- **Específicos:** son los que se particularizan por distintos elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.
- a.3.) **Por su susceptibilidad de substitución:** pueden ser fungibles y no fungibles.
- **Fungibles:** aquellos que debido a no tener una individualidad propia y determinada pueden ser cambiados por otros de su mismo género.
 - **No fungibles:** los que contando con individualidad precisa y concreta no pueden ser cambiados o sustituidos por otros.
- a.4.) **Por las posibilidades de uso repetido:** pueden ser bienes consumibles y no consumibles.
- **Bienes consumibles:** el uso altera su substancia de manera que limita un ulterior aprovechamiento de sus funciones.
 - **Bienes no consumibles:** el no consumo de los mismos hace referencia a la factibilidad que ofrecen determinados bienes para mantener su naturaleza de manera intacta a pesar de la utilización que de los mismos se lleve a cabo.
- a.5.) **Por sus posibilidades de fraccionamiento:** pueden ser bienes divisibles e indivisibles.



- **Bienes divisibles:** son los que pueden fraccionarse en partes, sin detrimento alguno de su naturaleza.

- **Bienes indivisibles:** son aquellos que no admiten la división sin menoscabo de su naturaleza y de su empleo.

- a.6.) **Por su existencia en el tiempo:** pueden ser bienes presentes y bienes futuros.

- **Bienes presentes:** los que gozan de una existencia actual, viven de la realidad y del orden físico o legal en el momento de ser tomados en consideración como tales al constituirse una relación jurídica.

- **Bienes futuros:** los que si su existencia no es real tienen racionalmente que esperarse que puedan tenerla como susceptibles de venir a la vida.

- a.7.) **Por su existencia en el espacio y sus posibilidades de desplazamiento:** pueden ser inmuebles o raíces, inmuebles por su naturaleza, inmuebles por incorporación, inmuebles por destino, inmuebles por analogía y bienes muebles.

- **Inmuebles:** son los que no pueden ser trasladados de un punto a otro sin la existencia de deterioro.

- **Inmuebles por su naturaleza:** lo son solamente el suelo y el subsuelo.



- Inmuebles por incorporación: son todos aquellos bienes que marcan la **calificación** de inmuebles por encontrarse unidos al suelo de una forma permanente.

 - Inmuebles por analogía: son bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a los mismos.

 - Bienes muebles: “Son aquellos susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado puede ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa como sucede con el resto de los bienes muebles. Los muebles por analogía son aquellos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que debido a disposición de la legislación merecen esa clasificación especial”.¹⁷
- b) Por la conexión de unos con otros.
- b.1.) Por su constitución y contenido: pueden ser bienes singulares y universales.
- Bienes singulares: son los comprensivos de los simples y de los compuestos. Los primeros, son aquellos que se encuentran constituidos por un todo que sea de carácter orgánico, como una estatua; y los segundos, son los integrados por la fusión de varios simples.

¹⁷ **Ibíd.** Pág. 109.



- **Universales:** son los bienes que se encuentran constituidos por **varias** características entre las cuales no existe vinculación material alguna, asunto que no obsta para que sean tomados en consideración como un todo.

- b.2.) **Por la jerarquía en que entran en relación:** tomando en consideración este punto de vista los bienes pueden ser principales y también pueden ser accesorios, existiendo para su determinación y efectos los correspondientes criterios que a continuación se explican.
 - **Existencia independiente o dependiente de los bienes:** de acuerdo con este criterio es accesorio cuando se encuentre condicionado por el otro.

 - **Importancia y finalidad:** de conformidad con el cual será bien principal el que cuente con mayores atributos de trascendencia en relación con el otro.

 - **Valor:** señala que son principales los bienes de mayor valor que pueden llegar a presentarse.

- b.3.) **Por la susceptibilidad del tráfico:** pueden encontrarse las cosas dentro del comercio y las cosas fuera del comercio.
 - **Cosas dentro del comercio:** son las que se encuentran susceptibles del tráfico mercantil.

- Cosas fuera del comercio: las que no pueden en ningún momento ser objeto de mercado. Esta imposibilidad puede ser absoluta como en el caso de determinados productos que no pueden ser objeto de compraventa.

- b.4.) Por el titular de su propiedad: bienes del Estado y de corporaciones, bienes de dominio público, de uso público común, de uso público no común y bienes de propiedad privada.

- Bienes del Estado y de corporaciones: bienes de particulares.

- Bienes de dominio público: son aquellos cuyo dominio se tiene que atribuir al Estado o al municipio.

- De uso público común: como las calles, los parques y las plazas.

- De uso público no común: como sucede con el subsuelo y los yacimientos.

- Bienes de propiedad privada: aquellos que son de pertenencia de los particulares.

3.3. Clasificación en la legislación civil guatemalteca

En el Código Civil de Guatemala se estipulan varios de los criterios de clasificación, encontrándose los mismos espacios en distintos capítulos de su contexto. La



trascendencia de su aceptación de se encuentra en que cada uno de ellos tiene una proyección concreta en la legislación.

- a) Debido a sus posibilidades de tráfico: el Código Civil acepta de manera taxativa la imposibilidad de comercialización de determinado tipo de bienes, indicando que se encuentran excluidos del mercado, o sea, aquellos que debido a su naturaleza o por disposición de la ley se consideran irreductibles a la propiedad particular.

Dentro de este marco de prohibición se pueden ubicar los bienes de carácter nacional de uso no común sobre los que pesa una limitación completa en dicho sentido.

- b) Por su ubicación en el espacio y sus posibilidades de desplazamiento: la incorporación que la legislación guatemalteca hace de este criterio es fundante, debido a que la misma produce consecuencias absolutamente concretas como las que a continuación se indican.

- La existencia de una institución específica de control de la propiedad.
- La existencia y consecutiva regulación de los derechos reales de garantía, hipoteca y prenda, cuya concreción dentro del ámbito gravita en función de la conceptualización de bienes tanto muebles como inmuebles.



- La tributación específica que aparece con fundamento en la calidad de bienes inmuebles: referentes al impuesto territorial, la renta inmobiliaria o impuesto catastral y el impuesto de alcabala.

- Por sus posibilidades de substitución.

Con la existencia de este criterio en el orden legislativo se reflejan de manera objetiva en dos figuras contractuales cuya esencia oscila en relación a las concepciones de fungibilidad y que son el mutuo y el comodato.

- c) Por su relación con las personas a quienes pertenecen.

- d) Por la relación de jerarquía que existe entre los bienes.

3.4. Regulación legal de bienes muebles e inmuebles

El Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Bienes inmuebles. Son bienes inmuebles: 1º.- 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 las tierras; 2º.- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados; 3º.- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; 4º.- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble; 5º.- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas; 6º.-

Los muelles y 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; y 7º.- 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”.

El Código Civil Decreto Ley 106 regula en el Artículo 451: “Bienes muebles. Son bienes muebles: 1º.- Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados; 2º.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal; 3º.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; 4º.- 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; 5º.- Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y 6º.- Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial”.

Los bienes muebles son los que se pueden trasladar de un lugar a otro, no importando el medio, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se encuentren depositados. Además, por oposición a los bienes inmuebles, consisten en todos aquellos bienes personales que se encuentran depositados en lugares en los que puedan transportarse.

Los bienes inmuebles no se pueden transportar de un lugar a otro debido a sus características, de manera que su traslado puede suponer su destrucción o deterioro,



debido a que integran parte del terreno. Además, se caracterizan por su posición fija, o sea, se mantienen inmóviles en el lugar que les asignó la naturaleza y se conocen generalmente como bienes raíces.



CAPÍTULO IV

4. La inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos sobre bienes inmuebles en Guatemala

La inmatriculación o primera inscripción consiste en un procedimiento registral que se tiene que reconocer o incorporar por primera vez a un predio en el Registro General de la Propiedad de Inmueble. Al inmatricular un predio inicia el historial legal de una determinada propiedad, debido a que se origina la apertura de una partida registral.

4.1. Concepto de inmatriculación

La inmatriculación consiste en el ingreso de una finca en el Registro General de la Propiedad, sin contar con el soporte de una previamente inscrita, pudiéndose hablar de la misma en dos sentidos: como operación específica de naturaleza registral y en su aspecto sustantivo.

Como operación específica de naturaleza específica la inmatriculación implica un primer asiento de inscripción, tanto tomando en consideración el punto de vista formal como material de una finca en el Registro General de la Propiedad de Inmueble, para lo cual, el ordenamiento legal exige una serie de requisitos y condicionantes de acuerdo a dicha operación, al suponer el acceso originario a los libros registrales de un objeto que sea susceptible de tráfico registral y sustantivo, con fundamento en la parcela de terreno real y

material, lo cual, es una circunstancia por la que se tiene que imponer una debida coordinación con la base gráfica catastral o alternativa.

“Cuando una finca es objeto de una modificación hipotecaria, como lo puede ser una segregación, se tiene que abrir un folio registral nuevo a la finca que se encuentre segregada y la finca originaria tiene que conservar su numeración. La finca segregada no se inmatricula y no ingresa como una finca nueva, sino que encuentra su origen en una que esté inscrita con anterioridad, pero con el traslado de las cargas de la matriz de la cual es procedente”.¹⁸

Por inmatricular en cambio y en su aspecto de operación registral se tiene que hacer constar registralmente una finca sin antecedente alguno, lo cual, implica que no haya estado nunca ni en todo ni en parte inscrita, debido a que en caso adverso se está ante el fenómeno de la doble inmatriculación.

No es procedente la inmatriculación de una finca cuando se encuentre debidamente inscrita. Ello, genera dificultades al momento de relacionar la conceptualización de inmatriculación y de primera inscripción, de manera que parte de la doctrina ha llegado a comprender que inclusive en los casos de segregación y agrupación existe inmatriculación. La primera inscripción es generalmente de dominio y se llama de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por primera vez al Registro General de la Propiedad de Inmueble.

¹⁸ Aranda Rodríguez, Silvia Lucía. *Inmatriculación de fincas*. Pág. 46.



La descripción de la finca tiene que ser lo más compleja y exacta, de manera que se permita su perfecta individualización en cuanto a cualquier otra, debido a que no pueden existir dudas de que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho que esté claramente identificado.

4.2. Inmatriculación de predios urbanos

Se pueden inmatricular predios urbanos de conformidad con los requisitos que a continuación se indican:

- a) Solicitud de inscripción del título debidamente lleno y firmado por el representante.
- b) Parte notarial de la escritura pública que acredite el dominio en relación al predio con la autorización del notario para su representación.
- c) En el caso de transferencia por sucesión testamentaria únicamente se otorgará mérito si en la escritura pública se ha individualizado el predio transferido, contabilizándose el plazo a partir de la fecha de fallecimiento del testador al cual se esté haciendo referencia.
- d) En el caso de predios ubicados en regiones no catastradas, se presentarán los planos de ubicación y perimétrico del predio, elaborados y suscritos por un verificador competente.



- e) En el caso de los predios urbanos que se encuentren ubicados en regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral, se tiene que presentar el plano catastral emitido por la oficina de catastro distrital debidamente autenticado por el profesional autorizado para el efecto.

4.3. Inmatriculación de predios rurales

Se pueden inmatricular predios rurales de conformidad con los requisitos que a continuación se indican:

- a) Solicitud de inscripción del título debidamente lleno y firmado por el representante referido.
- b) Parte notarial de la escritura pública que acredite el dominio sobre el predio con la debida autorización del notario para su presentación.
- c) En el caso de transferencia por sucesión testamentaria únicamente dará mérito si en la escritura pública se individualiza el predio transferido, contabilizándose el plazo a partir de la fecha del fallecimiento del testador.
- d) Si el predio se ubica en zona no catastrada, se tiene que presentar certificado negativo de zona catastrada emitido por la autoridad competente y el plano perimétrico.



- e) Si el predio se ubica en zona no catastrada y el plano perimétrico en coordenadas tiene que acompañar su memoria en el lugar donde se señale el área, linderos y medidas perimétricas, elaboradas y firmadas por un profesional que sea debidamente inscrito.

4.4. Medios inmatriculadores

La primera inscripción de cada finca en el Registro General de la Propiedad de Inmueble es de dominio y se tiene que practicar con arreglo a los distintos procedimientos, haciéndose mención de la inmatriculación de fincas que no se encuentren inscritas en beneficio de persona alguna.

Esos medios son los siguientes:

- a) Expediente de dominio: es el que se encarga de la regulación del expediente de inscripción de dominio.
- b) Doble título público: lleva a cabo la regulación de la inmatriculación en virtud del doble título existente. Son inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos en beneficio de otra persona, aquellos títulos públicos traslativos que sean otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de su otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la



descripción de la finca que se encuentre contenida en ambos títulos a juicio del Registrador, y en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación registral descriptiva que necesariamente tiene que ser aportada al efecto.

Para el efecto se tienen que exigir la descripción de ambos títulos y la identidad entre el último título y la certificación catastral, así como que el Registrador no tenga dudas fundamentadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se busca.

- c) Otros medios: entre los cuales se encuentran las fincas aportadas a expedientes de transformación o distribución urbanística y se busque la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado; cuando se trate de fincas de reemplazo resultantes de expedientes de concentración parcelaria; si se hace referencia a fincas que hubieran sido objeto de expropiación forzosa; y cuando se trate de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde.

4.5. La importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos reales sobre bienes inmuebles

Las inscripciones o anotaciones de fincas se tienen que llevar a cabo en el Registro General de la Propiedad de Inmueble, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. La primera inscripción de cada finca es de dominio y a la misma por ser



fundamental en el orden hipotecario y para su distinción de las sucesivas se le conoce por lo general con el nombre de inmatriculación.

El propietario cuenta con el derecho de poder defender su propiedad por los medios legales debidamente establecidos, así como con el derecho de no ser perturbado, sin previamente haber sido citado, oído y vencido en juicio.

“Cuando una finca no se encuentra inscrita no puede acceder registralmente a ningún derecho o gravamen sobre la misma finca. El sistema hipotecario vigente no plantea la inscripción del dominio ni de su transmisión como obligatoria, ni constitutiva, sino que se trata de un acto voluntario del titular”.¹⁹

El titular de cualquier derecho real impuesto sobre una finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio puede solicitar la inscripción de su derecho con sujeción de las normas que se encuentren prescritas. Además, el titular del derecho real se encuentra legitimado inicialmente para solicitar una anotación preventiva; y con posterioridad, a través de la intervención judicial.

El Registro General de la Propiedad de Inmueble es una institución pública que tiene por finalidad la inscripción, anotación y cancelación de todos aquellos actos y contratos relacionados con el dominio y el resto de derechos reales sobre los bienes inmuebles y muebles debidamente identificados.

¹⁹ *Ibíd.* Pág. 102.



El Artículo 1125 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “En el Registro se inscribirán:

1o.- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2o.- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3o.- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; 4o.- Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 5o.- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales; 6o.- Artículo 78 del Decreto-Ley número 218.- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año; 7o.- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes; 8o.- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes; 9o.- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas; 10.- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial; 11.- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; 12.- La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes; 13.- Artículo 78 del Decreto-Ley número 218.- Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario;



los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial **que** constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y 14.- (Artículo 78 del Decreto-Ley número 218).- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.

También, es de importancia señalar que además se inscribirán registralmente todos los instrumentos o títulos anotados en el Artículo antes citado, que hayan sido otorgados o expedidos en país extranjero y que reúnan los requisitos que sean necesarios para hacer fe en juicio, así como en las providencias o sentencias firmes que sean pronunciadas en el extranjero.

El Artículo 1130 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien. Dicha inscripción solamente podrá modificarse, ampliarse o enmendarse en los siguientes casos: 1o.- En virtud de resolución judicial firme; 2o.- A la presentación de testimonio de escritura pública: a) Cuando los otorgantes de un acto o contrato que haya dado origen a la primera inscripción de un bien mueble, inmueble o derecho real, comparezcan todos solicitando la modificación, ampliación o enmienda de tal inscripción, por haberse cometido error u omisión en la escritura pública o en el documento original; y b) Cuando el propietario solicite que se consigne la ubicación o la dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribirá el documento extendido por la



municipalidad respectiva, en el que conste la ubicación o dirección del bien de que se trate y su identificación registral; 3o.- En los demás casos que expresamente autorice la ley."

También, el Artículo 1131 del Código Civil Decreto Ley 106 regula lo siguiente: "Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la república de Guatemala. Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el Notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior". *(an7)* 2.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare; 3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción; 4.- La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste. 5.- Los nombres



completos de las personas otorgantes del acto o contrato. 6.- El juez, funcionario o notario que autorice el título. 7.- La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y 8.- Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro. Los requisitos a que se refiere el inciso 1o., sólo serán necesarios en la primera inscripción. La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 de este Código”.

“La inmatriculación de una finca se puede obtener a través de tres procedimientos distintos que son: mediante expediente de dominio; a través del título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de manera fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante; y mediante el certificado del Estado o municipio con la certificación respectiva sobre los bienes que le pertenezcan”.²⁰

El procedimiento de doble título público consiste en la obtención y presentación registral de dos escrituras públicas que acrediten, en primer término, haber adquirido la propiedad que se busca inmatricular, y posteriormente la transmisión de la misma, siendo necesario que entre la primera y la segunda escritura haya transcurrido el tiempo legal estipulado.

Por su parte, el procedimiento de expediente de dominio cabe indicar que se tramita ante notario y es relativamente complejo debido a que requieren, entre otros trámites, la certificación registral que acredite que la finca no se encuentra previamente inscrita, la

²⁰ Calderón Sánchez, Carlos Santiago. **Fundamentos de la inmatriculación de fincas.** Pág. 66.



anotación del inicio del expediente, la realización de notificaciones a los titulares de derechos reales sobre la misma finca y a los titulares de las fincas colindantes, la apertura de un plazo de comparecencia, la no oposición de ningún interesado y la calificación favorable de todo ello por el Registrador.

También, al lado de los procedimientos anteriores, se puede obtener la inmatriculación de fincas en el Registro General de la Propiedad de Inmueble como resultado de la tramitación de expedientes administrativos de transformación urbanística de terrenos, como sucede con las reparcelaciones, concentraciones parcelarias, expropiaciones forzosas y deslindes administrativos.

En la inmatriculación de fincas que incluyen las edificaciones se tiene que acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas de la edificación a través de una licencia urbanística o bien a través de la vía de la inscripción de la obra; mientras que en la inmatriculación de fincas provenientes de segregaciones, divisiones o parcelaciones, se tienen que cumplir con los requisitos que derivan de la legislación urbanística o agraria respectiva, especialmente en relación a los relativos a la unidad mínima agraria y a los de parcela urbanística mínima.

En la inmatriculación la coordinación entre el Registro General de la Propiedad de Inmueble y el catastro es de carácter obligatorio, para que se adopte la representación catastral como fundamento de la finca y que sea coincidente con el título de propiedad, sin poder aportarse una representación gráfica que sea alternativa.



Como efectos de la inmatriculación cabe anotar los que a continuación se indican: inscripción del derecho de dominio; notificación de la inmatriculación al poseedor, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y a los propietarios de las fincas registrales y catastrales; publicación del edicto y empleo del servicio en línea para la creación de alertas de carácter específico y que el inmatriculante no es tercero protegidos por el principio de la fe pública registral al faltar el requisito de la previa inscripción a nombre del transmitente, debido a que se está haciendo referencia a la primera inscripción.

La tesis constituye un aporte académico de importancia para estudiantes, profesionales del derecho y ciudadanía en general, al dar a conocer la importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre fincas y derechos reales sobre bienes inmuebles en Guatemala.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La primera inscripción o inmatriculación en el Registro General de la Propiedad es la referente al dominio. En la misma se inscribe el dominio sobre las fincas, las cargas hipotecarias y los embargos, así como también los derechos reales que recaigan sobre los bienes inmuebles. Pero, la primera inscripción que se lleva a cabo de las fincas es la que se denomina inmatriculación y es la referente a informar quién es el propietario de la inscripción de dominio.

La inmatriculación se puede llevar a cabo valiéndose de los diversos medios, de acuerdo a las circunstancias del caso, siendo los principales el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no hayan sido inscritas a favor de persona alguna, la presentación de un título público de adquisición y la de una sentencia que declare el dominio.

Se recomienda dar a conocer la importancia de la inmatriculación de fincas para garantizar la inscripción del dominio sobre las mismas en Guatemala, debido a que con la inmatriculación se abre a la finca registral un archivo en donde se hace constar su historial con los sucesivos propietarios, transmisiones, cargas y derechos reales, siendo ese trámite de inmatriculación en el registro bien complejo y únicamente puede hacerse valedero por vías legales concretas y rigurosas al encontrarse en juego la seguridad jurídica en el derecho de propiedad.





BIBLIOGRAFÍA

- ACEVEDO PEÑA, Luis Ángel. **Derecho inmobiliario y derechos reales**. 4ª. ed. Madrid, España: Ed. Dykinson, 1998.
- ARANDA RODRÍGUEZ, Silvia Lucía. **Inmatriculación de fincas**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Dykinson, 2009.
- BARQUÍN MAINAR, Luis Rafael. **Sistema de derecho civil**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Arazandi, S.A., 2010.
- BEGOÑA COSTAS, Luisa Cristina. **Historia de los derechos reales**. 3ª. ed. Barcelona, España: Ed. Reus, S.A., 2009.
- CALDERÓN SÁNCHEZ, Carlos Santiago. **Fundamentos de la inmatriculación de fincas**. 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. Tirant lo Blanch, 2017.
- CARMONA URDANETA, Wilmer Alejandro. **Manual de derecho civil**. 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. La Ley, 1996.
- GONZÁLEZ PÉREZ, Manuel de Jesús. **Bienes y derechos reales**. 2ª. ed. Barcelona, España: Ed. Civitas, 2001.
- IZQUIERDO GRAU, Mario Guillermo. **División y la temporalidad del dominio**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Tirant lo Blanch, 2012.
- JIMÉNEZ GÓMEZ, Sofía Briseida. **Derechos reales de goce en cosa ajena**. 2ª. ed. Barcelona, España: Ed. Aranzadi, 2019.
- MONTSERRAT FERNÁNDEZ, Adán Federico. **Fundamentos de derecho civil**. 3ª. ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 2001.
- PETIT SAMAYOA, María Eugenia. **Los derechos reales**. 5ª. ed. Madrid, España: Ed. Civitas, 1999.



RODRÍGUEZ CASADO, Bruno Alejandro. Estudios de derechos reales. 4ª. ed.
Barcelona, España: Ed. Tirant lo Blanch, 2001.

RUEDA PÉREZ, Rosa María. Instituciones de derecho privado. 3ª. ed. Madrid,
España: Ed. Civitas, S.A., 2005.

VÁSQUEZ ORTIZ, Carlos. Derecho civil II: la propiedad y demás derechos reales. 20ª.
ed. Guatemala: Ed. Fénix, 2015.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique
Peralta Azurdia, 1963.