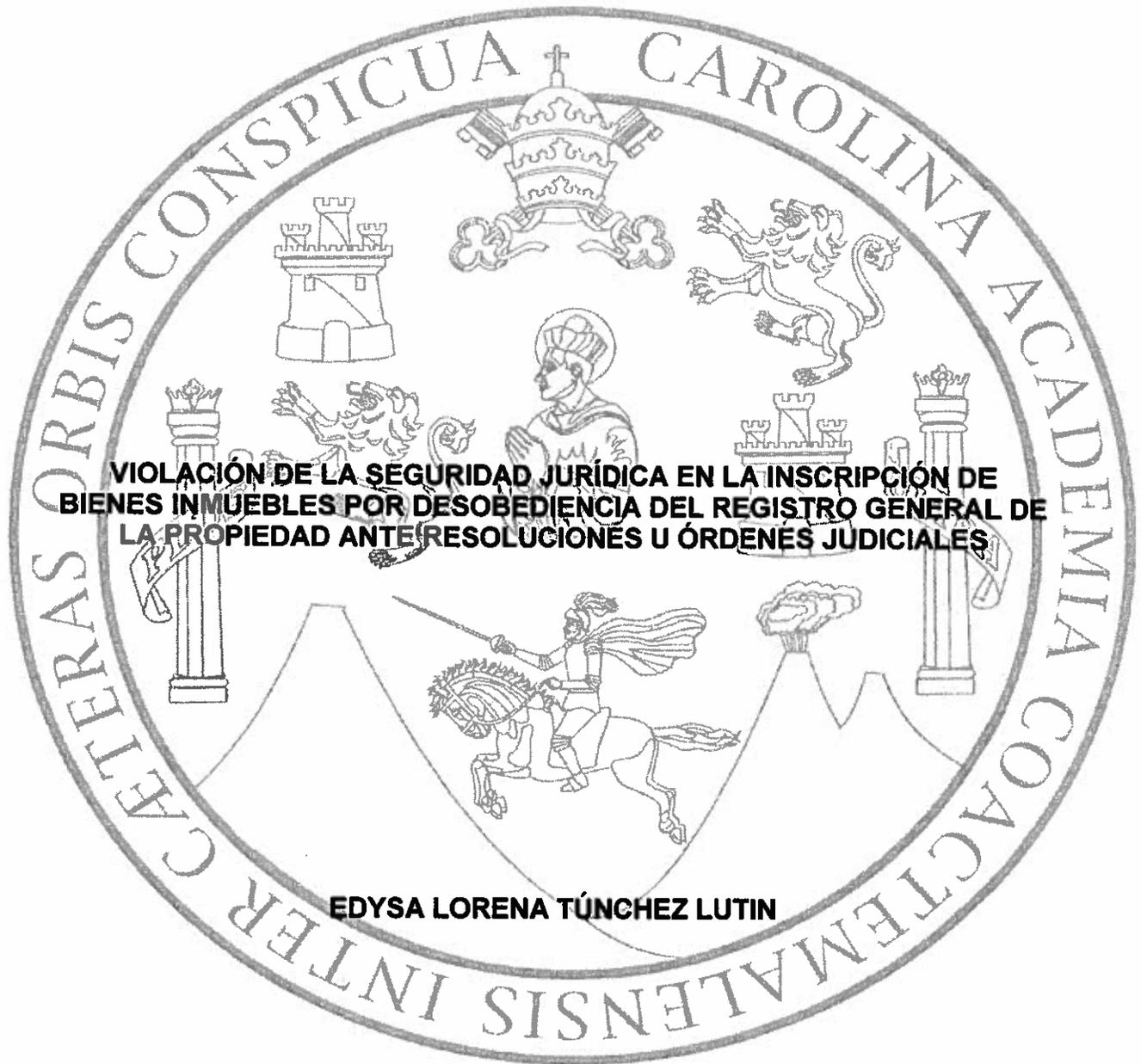


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DESOBEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ANTE RESOLUCIONES U ÓRDENES JUDICIALES**

**EDYSA LORENA TÚNCHEZ LUTIN**

**GUATEMALA, JUNIO DE 2021**

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

**VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INSCRIPCIÓN DE  
BIENES INMUEBLES POR DESOBEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE  
LA PROPIEDAD ANTE RESOLUCIONES U ÓRDENES JUDICIALES**



**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EDYSA LORENA TUNCHEZ LUTIN**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, junio 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. José Luis Martínez Zúñiga  
**Vocal:** Lic. Juan Carlos Pérez Díaz  
**Secretario:** Lic. Alvaro Hugo Salguero Lemus

**Segunda Fase:**

**Presidente:** Lic. Héctor Rolando Guevara González  
**Vocal:** Lic. Hector Manfredo Maldonado Lic.  
**Secretario:** Marvin Omar Castillo García

**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, tres de marzo de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante EDYSA LORENA TÚNCHEZ LUTIN, titulado VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DESOBEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ANTE RESOLUCIONES U ÓRDENES JUDICIALES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

AJLR/JP.



Guatemala, 29 de julio del año 2019

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



Respetable licenciado Orellana Martínez:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que conforme a resolución emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis he asesorado el trabajo de tesis de la estudiante: **EDYSA LORENA TÚNCHEZ LUTIN** intitulado: **"VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DESOBEEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ANTE RESOLUCIONES U ÓRDENES JUDICIALES"**

A este respecto y de conformidad con lo que establece el Artículo 31 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, expresamente declaro que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley y para el efecto, me permito rendir a usted el siguiente informe:

I. El contenido científico y técnico de la investigación, describe lo relativo a la importancia de la aplicación de los principios registrales, así como, los criterios de calificación registral y su incidencia en la desobediencia a una resolución u orden judicial de inscripción de bienes inmuebles ante el Registro General de la Propiedad.

II. La metodología utilizada en la investigación, se manifestó en la aplicación práctica de los métodos siguientes: analítico, sintético, deductivo e inductivo, propios de la investigación efectuada y para el efecto la técnica utilizada fue de carácter bibliografía, considerando la existencia de fuentes de información documental formuladas por expertos en las temáticas de derecho registral.

III. La redacción, ortografía y puntuación, contenida en la investigación jurídica en el campo del Derecho Registral, presentada por la estudiante **EDYSA LORENA TÚNCHEZ LUTIN**, son acordes con las reglas contenidas en el Diccionario de la Real Academia Española.

IV. El informe final de tesis es una gran contribución para la sociedad y para la legislación guatemalteca, puesto que es un tema muy importante que no ha sido investigado suficientemente.

V. Con relación a la conclusión discursiva contenida en la investigación jurídica, está congruente con el plan de investigación aprobado en su oportunidad.

VI. La estudiante aceptó todas las sugerencias que le hice y realizó las correcciones necesarias para una mejor comprensión del tema, las cuales consisten en lo siguiente:

Cambio en el tema que se propuso en el Plan de Investigación, que cambió de **"VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DESOBEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ANTE ÓRDENES JUDICIALES"** a **"VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DESOBEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ANTE RESOLUCIONES U ÓRDENES JUDICIALES"**

En el presente trabajo, en relación a la investigación y recolección de información fue afín al tema investigado, por lo que considero que la misma es suficiente ante la diversidad de información existente en la materia.

Por los aspectos antes indicados, considero que la investigación presentada por la estudiante **EDYSA LORENA TÚNCHEZ LUTIN**, llena los requerimientos exigidos por esta casa de estudios superiores y en virtud de ello, emito **DICTAMEN FAVORABLE** con el objeto de continuar con el trámite académico respectivo.

Sin otro particular me suscribo, atentamente,



**EDWIN OSWALDO ZÚÑIGA ARGUETA**  
Abogado y Notario  
Colegiado: 9724

Edwin Oswaldo Zúñiga Argueta  
Abogado y Notario



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 JURÍDICAS Y SOCIALES  
**RECEBIDO**  
 18 ENE. 2019  
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS  
 Hora: \_\_\_\_\_  
 Firma: S. P. U.

Guatemala viernes, 13 de marzo de 2020

**LICENCIADO ROBERTO FREDY ORELLANA MARTINEZ**  
 JEFE DE UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS  
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

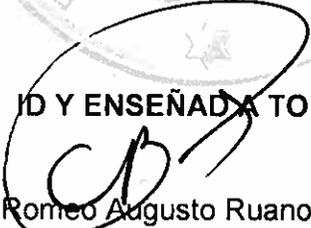
Estimado Lic. Orellana

Por este medio me permito expedir **DICTAMEN EN FORMA FAVORABLE**, respecto de la tesis de **EDYSA LORENA TÚNCHEZ LUTIN** cuyo título es **VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES POR DESOBEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ANTE RESOLUCIONES U ÓRDENES JUDICIALES**

El estudiante realizó todos los cambios sugeridos, por lo que a mi criterio, la misma cumple con todos los requisitos establecidos en el Normativo respectivo para que le otorgue la **ORDEN DE IMPRESIÓN** correspondiente

Atentamente

**ID Y ENSEÑADA TODOS**

  
 Lic. Romeo Augusto Ruano Carranza  
 Consejero de Comisión de Estilo.





Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 03 de octubre de 2018.

Atentamente pase al (a) Profesional, EDWIN OSWALDO ZUÑIGA ARGUETA  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
EDYSA LORENA TÚNCHEZ LUTIN, con carné 201121627,  
 intitulado VIOLACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN INSCRIPCIÓN DE BIENES INMUEBLES POR  
DESOBEDIENCIA DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD ANTE ÓRDENES JUDICIALES.

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 22 / 01 / 2019

*[Handwritten signature]*  
 Asesor(a)  
 (Firma y Sello)

Edwin Oswaldo Zúñiga Argueta  
 Abogado y Notario





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser la fuente inagotable de conocimientos, amor, fe, sabiduría y fuerza para continuar en este proceso de obtener uno de mis anhelos más deseados.
- A MI HIJO STEVEN:** Por la paciencia, amor incondicional e inspiración durante el tiempo que le dediqué a mi carrera.
- A MI ABUELA ELVIRA:** Por brindarnos la oportunidad a mis hermanas y a mí de superarnos y que desde el cielo estará gozosa de un éxito más logrado en mi vida.
- A MI MADRE REYNA:** Por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, ha sido un orgullo y un privilegio de ser su hija.
- A MIS HERMANAS:** Mariana, Josselyne, Cristina y Brenda por estar siempre presentes, acompañándome y por el apoyo moral, que me brindaron a lo largo de esta etapa de mi vida
- A FELIPE:** Por todo el amor, apoyo incondicional y tolerancia para llegar a obtener mi título como profesional.
- EN ESPECIAL A:** Mi amada y gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala, a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, instituciones que permiten el desarrollo y egreso de profesionales de alta calidad, rogándole a Dios me permita responderles con apego a principios y valores fomentados en nuestra casa de estudios.



## PRESENTACIÓN

Esta investigación, pertenece a la rama cognitiva del derecho civil y derecho registral respectivamente, es de carácter cualitativo, esto basado en el estudio de las características del fenómeno y las consecuencias que están surgiendo de su aplicación. El estudio es, la violación de la seguridad jurídica en las inscripciones de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad, ante resoluciones u órdenes judiciales, con lo cual se pretende aportar un análisis académico formal y profundo enfocado en el ordenamiento jurídico guatemalteco y en la aplicación de disposiciones que muchas veces devienen nulas *ipso jure*.

El sujeto de estudio radica propiamente en la garantía constitucional de los habitantes, regulada en el Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala que consiste en la seguridad, misma que puede materializarse en seguridad jurídica, creando para el efecto instituciones que garanticen a través de procedimientos propios dicho mandato.

El objeto de la investigación jurídica se encuentra contenido en la violación de la seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes judiciales.

Para lo cual la investigación se realizó en la ciudad de Guatemala, en el año 2019, abordando diversas instituciones del derecho como lo son los bienes, la propiedad, el derecho civil, el derecho de propiedad entre otras y la institución de carácter estatal denominada Registro General de la Propiedad, así como tribunales de justicia.

## **HIPÓTESIS**



La hipótesis planteada en la realización de la investigación jurídica fue la siguiente: La aplicación práctica de los criterios de calificación registral ya que constituyen la principal causa de desobediencia del Registro General de la Propiedad a resoluciones u órdenes judiciales sobre la inscripción de bienes inmuebles ordenada por juez competente y cuyo efecto son los perjuicios que se ocasiona al propietario o parte interesada ante dicha negativa generando sobre todo falta de certeza jurídica en la institución creada para garantizar el derecho de propiedad en los usuarios que constantemente acuden a dicho registro público.

## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Al concluir este estudio, se logró comprobar la hipótesis planteada, utilizando el método de comprobación deductiva, misma que se aplicó posterior al análisis e interpretación de la información, exponiendo para el efecto la necesidad de la unificación de criterios registrales entre el Registro General de la Propiedad y las resoluciones u órdenes judiciales emitidas por juez competente en la materia.

# ÍNDICE



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

## CAPÍTULO I

1. Los bienes.....	1
1.1. Aspectos generales.....	1
1.2. Aspecto histórico.....	2
1.3. Definición.....	4
1.4. Clasificación de los bienes.....	5

## CAPÍTULO II

2. La propiedad.....	17
2.1. Aspectos generales.....	17
2.2. Aspecto histórico .....	21
2.3. Definición.....	26
2.4. Naturaleza jurídica.....	27
2.5. Modos de adquirir la propiedad.....	30

## CAPÍTULO III

3. Registro General de la Propiedad.....	37
3.1. Aspectos generales.....	37
3.2. Función y objetivo .....	38
3.3. Libros que deben de llevarse en el Registro General de la Propiedad.....	40
3.4. La inscripción registral .....	42
3.5. Las cancelaciones registrales .....	48



## CAPÍTULO IV

4. Violación de la seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes judiciales .....	55
4.1. Aspectos generales del derecho registral .....	55
4.2. Principios .....	59
4.3. Criterios registrales.....	67
4.4. Procedimiento de inscripción.....	68
4.5. Violación de la seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes judiciales .....	69
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>77</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>79</b>



## **INTRODUCCIÓN**

La investigación se realizó en el campo del derecho constitucional relativo al derecho de propiedad y en el Código Civil, respecto a la propiedad y los bienes, particularmente inmuebles tomando en consideración que la temática a desarrollar se basó en tres instituciones fundamentales siendo estas: los bienes, la propiedad y el Registro General de la Propiedad, para lo cual, fue necesario establecer el aspecto doctrinario, jurídico y práctico.

Además, lo que se investigó fue el aspecto doctrinario del derecho registral, la aplicación práctica de los principios registrales, así como, los criterios de calificación registral y su incidencia en la desobediencia a una resolución u orden judicial de inscripción de bienes inmuebles ante dicho registro público.

El objetivo general para la investigación fue: Determinar la violación de la seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes emitidas por órganos judiciales.

El trabajo de investigación jurídica, se divide en cuatro capítulos los que a continuación se describen brevemente: En el I se abordan los bienes, los aspectos generales, el aspecto histórico, la definición y la clasificación de los bienes; en el II se desarrollan los temas de propiedad, los aspectos generales, el aspecto histórico, la definición, la naturaleza jurídica y los modos de adquirir la propiedad; en el III se pone de manifiesto el Registro General de la Propiedad, los aspectos generales, la definición y objeto, los libros que deben de llevarse en el Registro General de la Propiedad, la inscripción registral y las cancelaciones registrales; en el IV se analiza la violación de la seguridad jurídica de inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes judiciales, los aspectos generales del derecho registral, los principios, los criterios registrales, el procedimiento de inscripción y la

violación de la seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes judiciales.



Los métodos utilizados fueron: analítico, sintético, deductivo, inductivo en ese sentido se hará uso de las herramientas metodológicas enunciadas para proveer el carácter científico de la presente investigación. La técnica empleada consistió en la bibliográfica para la recopilación de información.

La investigación se realizó con fines académicos y sobre todo con la finalidad de aportar valiosa información a la comunidad jurídica, profesionales del derecho, propietarios de bienes inmuebles, estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y usuarios que acuden en búsqueda de certeza jurídica ante el Registro General de la Propiedad.

# CAPÍTULO I



## 1. Los bienes

Uno de los temas principales a desarrollar dentro del estudio jurídico radica propiamente en los bienes, ya que se aborda lo relativo a la inscripción de los bienes inmuebles, ante el Registro General de la Propiedad, como tema central de la investigación, por lo cual se debe de conocer los aspectos más relevantes de esta figura jurídica del derecho civil, la cual se ha desarrollado desde los primeros vestigios legales del hombre, incluso en la antigua Roma ya las personas tenían bienes de los cuales ellos podían disponer. Es importante establecer que existe una clasificación de los mismos, puesto que existen los bienes muebles e inmuebles.

### 1.1. Aspectos generales

Es importante conocer los aspectos más relevantes acerca de los bienes, como se indicó con anterioridad, al ser estos parte de una institución jurídica del derecho civil como lo es el derecho de propiedad privada, la cual ha evolucionado constantemente desde tiempos antiguos, y existen diversas posturas sobre su utilización, su naturaleza jurídica y regulación, por lo cual han existido diversos tratadistas tanto nacionales como extranjeros que han abordado esta figura jurídica del derecho privado.

Doctrinariamente el vocablo bienes se originó: "Del verbo *beo-as-are*, que Plauto emplea en el sentido de hacer feliz; Horacio el enriquecedor; Terencio, en el de causar



placer y Ulpiano en el de aprovechar, poniendo de relieve su etimología y **el valor** calificativo de la utilidad.”<sup>1</sup>

El anterior aspecto, da a conocer prácticamente la etimología del vocablo bien o bienes que desde hace mucho tiempo ha sido utilizado para referirse directamente a la propiedad de una cosa o de un objeto tangible o intangible, material o inmaterial respectivamente.

Tomando en cuenta los elementos de fortuna o de riqueza susceptible de apropiación, desde el punto de vista económico por su parte, los bienes son todas aquellas cosas que logran satisfacer nuestras necesidades y constituyen directa o indirectamente, próxima o remotamente, a la indicada satisfacción.

Al respecto, el bien como sinónimo de fortuna o riqueza constituye más que todo por el valor monetario del mismo del cual indudablemente varía de un lugar a otro o de acuerdo a la dimensión o características del mismo.

Asimismo, se indica que los bienes, son cosas útiles al hombre, que le ofrecen beneficios, representando para él algún valor para la satisfacción de sus necesidades.

## **1.2. Aspecto histórico**

En la evolución jurídica a este respecto, se pueden advertir dos grandes situaciones. En

---

<sup>1</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Derecho sucesorio y registral**. Pág. 31.



los tiempos antiguos la característica que se encuentra es la escasa o ninguna consideración relativa a los bienes muebles, no se le concede importancia a la propiedad mobiliaria, pues retoma a las cosas muebles como “cosas *viles res mobilis res vilis*”<sup>2</sup> significaba que los bienes muebles seguían a las personas; y en cambio los bienes inmuebles gozaron de enorme atención y privilegio en su trato jurídico, indudablemente porque se les consideraba en su valor como infinitamente mayor o superior a los bienes muebles, y además, porque aquéllos se conceptuaban unidos a la soberanía de la tierra.

Con el desarrollo industrial y comercial surge posteriormente otra tendencia que si bien no es diametralmente opuesta a la primera, si motivó que a los bienes muebles también se les diera la atención y su consideración debida en el campo económico y jurídico, rompiendo así el perjuicio que en contra de la propiedad mobiliaria se había mantenido restándole su gran importancia.

La facilitación del tráfico jurídico de bienes muebles a través de la tecnología industrial y sistemas comerciales en tiempos modernos, han acertado benéficamente a una marcada connotación de hoy día en la propiedad mobiliaria, por lo que ha sido motivo de considerables preocupaciones y regulaciones jurídicas, no en el sentido de concebir a ambos tipos de propiedad con estatutos unitarios, ya que su naturaleza es diferente, pero si dándole sustantividad propia o peculiar a la propiedad mueble sin desmedro o subestimación de la propiedad inmueble. Por lo que en la actualidad es bastante elocuente hablar de un derecho inmobiliario, considerando que las reglas generales que

---

<sup>2</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 91.



son aplicables indistintamente al momento de hablar de ambos tipos de bienes.

De manera que en la época actual se puede decir que el derecho de propiedad se caracteriza, de una parte, por la tendencia a considerarlo en la función social y, por la otra, por la gran importancia adquirida por la propiedad mobiliaria que antes estaba regulado a terrenos inferiores.

### **1.3. Definición**

Para el efecto el tratadista Guillermo Cabanellas, define a los bienes de la siguiente manera: "Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuántas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. Las cosas que no están en el comercio no son bienes, comprendiéndose en esta palabra las acciones de cualquier clase que sean. Los bienes se entienden después que hayan sido pagadas las deudas. Jurídicamente cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho de una obligación o de uno y otra a la vez."<sup>3</sup>

Un bien constituye por lo tanto, un beneficio que puede ser individual o colectivo dentro de las necesidades humanas, y en ese orden de ideas el hombre puede apropiarse, usar, transferir, gravar, o disfrutar inclusive los bienes.

---

<sup>3</sup> *Ibíd.* Pág. 270.



El tratadista antes indicado, analiza y comenta que los bienes constituyen parte de la riqueza de un individuo y por lo tanto la misma puede transferir a un tercero a través del valor del bien u otras contraprestaciones que dentro de la relación de cada individuo se de en forma voluntaria y satisfactoria

El Código Civil guatemalteco en el Artículo 442, regula de acuerdo con la doctrina que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y que pueden ser muebles o inmuebles y el Artículo 443 del mismo cuerpo legal reconoce tácitamente la característica de utilidad al determinar que las cosas apropiables son las que por su naturaleza o por disposición de la ley no están fuera del comercio.

#### **1.4. Clasificación de los bienes**

Históricamente, los bienes en general han sido objeto de análisis, estudios, planteamientos y de reflexiones por diversos autores que han analizado y planteado diferentes criterios de carácter jurídico e inmobiliario. Existiendo así una clasificación de los mismos, la cual se presenta a continuación:

##### **1. Por su naturaleza**

Por su naturaleza los bienes pueden ser muebles o inmuebles, como se indica a continuación:



- **Bienes muebles**

Los bienes muebles son aquellos que se pueden trasladar de un lugar a otro sin detrimento de ellos mismos. De conformidad con el Artículo 451 numeral 1 del Código Civil, son bienes muebles: “Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;”

En cuanto a los bienes muebles estos se subdividen en: “En primer término encontramos, los bienes muebles por su naturaleza, que son los bienes muebles que pueden moverse de un lugar a otro sin detrimento de ellos mismos o del lugar donde se encuentren ubicados, con arreglo a la noción que de ellos da el Artículo 451 del Código Civil como una moto, un libro, un perro, etcétera.”<sup>4</sup>

Dentro de los bienes muebles, unos se mueven por sí mismos, como los semovientes, otros por una fuerza externa que los impulsa, a excepción de los que sin embargo, de su movilidad se reputan inmuebles por haber sido adheridos permanentemente a estos o por haberse destinado a su uso, cultivo o beneficio.

En esa misma línea de ideas podemos encontrar los bienes muebles por anticipación que siendo bienes inmuebles por adherencia o por su destino, que se pueden transformar en muebles por ficción jurídica del legislador, cuyo único fin es constituir un derecho por su dueño en favor de terceros, o sea, que su propietario los tiene destinados a ser desprendidos y transformados en muebles como puede notarse en

---

<sup>4</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 36.



minerales sacados de las minas, las piedras de canteras, las maderas de árboles o bien las cosechas de toda naturaleza.

- **Bienes inmuebles**

Los bienes inmuebles, son: “Las cosas que no se pueden transportar de un sitio a otro su forma o su substancia, y mejor todavía, aquellas que siempre prestan su utilidad el mismo lugar. En el derecho romano se le conoció como bienes inmuebles o bienes raíces porque cumplían sus fines enraizados arriesgándose en un lugar determinado.”<sup>4</sup>

En la legislación guatemalteca vigente, con la bien intencionada pero no totalmente cumplida tendencia a omitir definiciones, se utiliza un sistema enumerativo que comprende a cada una de las especies de inmuebles regulados en el Artículo 445 del Código Civil Decreto-Ley 106: “Artículo 445. Son bienes inmuebles: El suelo, el subsuelo, y el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.”

La anterior clasificación, de bienes muebles e inmuebles constituye para el caso de Guatemala el marco jurídico vigente tomando en consideración que el Código Civil determina que un bien será considerado mueble cuando pueda desplazarse de un lugar a otro e inmueble cuando permanezca en forma intacta sobre un determinado lugar.



## **2. Por sus cualidades físicas**

Los bienes por sus cualidades físicas pueden ser bienes corpóreos o incorpóreos, como se indica a continuación:

- **Bienes corpóreos**

Los bienes corpóreos o corporales son: "Los que tienen un ser o existencia real y pueden ser percibidos por nuestros sentidos, como una casa o un libro. Asimismo, los bienes corporales se subdividen en bienes muebles y bienes inmuebles incorporales, los subdivide en derechos personales y derechos reales."<sup>5</sup>

- **Bienes incorpóreos**

Son aquellos que aun no teniendo existencia física o manifestación concreta y tangible produce efectos jurídicos. Asimismo, indica el autor Matta Consuegra que bienes incorpóreos son: "Los que no tienen un ser real o corpóreo, y por lo tanto no pueden ser percibidos por los sentidos externos, solo se perciben mental o intelectualmente y consistente en mero derecho, como los derechos personales o créditos y los derecho reales."<sup>6</sup> Básicamente, no tienen existencia real pero sí efectos jurídicos.

---

<sup>5</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 58.

<sup>6</sup> *Ibíd.* Pág. 59.



### **3. Por su determinación**

Los bienes son los derechos real que recaen sobre muebles usufructo o propiedad de los muebles como se establece a continuación:

- **Bienes genéricos**

Son aquéllos que se les identifica por una naturaleza o características comunes a los individuos de su mismo género o especie, sin distinguirse entre ellos. Como por ejemplo un carro, un escritorio, una computadora, entre otros.

- **Bienes específicos**

Los bienes específicos, son: "Aquellos con cuerpo cierto o específico, de tal manera que es perfectamente diferenciable de todos los demás de su mismo género o especie.

### **4. Por la posibilidad de su fraccionamiento**

Son aquellos bienes que no se pueden fraccionarse en partes, asimismo se indica lo siguiente:

- **Bienes divisibles**

Los bienes divisibles son: "Aquellos que se pueden utilizar cada una de sus partes en



forma independiente.”<sup>7</sup>

Son además, aquellos que son susceptibles de fraccionamiento en partes homogéneas y con la misma función que el todo, sin detrimento de sus caracteres ni disminución del valor, como el dinero, los cereales, los líquidos entre otros.

- **Bienes indivisibles**

Respecto a los bienes indivisibles, son: “Los que no pueden fraccionarse sin detrimento de valor y cuyas partes resultantes aunque homogéneas, no tienen la misma función que el todo, como una mesa, una estatua, un automóvil, entre otros.”<sup>8</sup>

Sin embargo, es necesario precisar que en sentido físico todas las cosas corporales son divisibles, no hay ninguna que no pueda fraccionarse, pero no todas pueden dividirse en sentido jurídico. Un automóvil es un bien indivisible jurídicamente aunque físicamente se pueda partir por la mitad.

## **5. Por la posibilidad de su uso repetitivo**

Son los bienes que por su naturaleza se extinguen con el primer uso, o que no pueden distinguirse en su individualidad cuando una persona deja de poseerlos para lo cual se establecen de la siguiente manera:

---

<sup>7</sup> **Ibíd.**

<sup>8</sup> **Ibíd.**



- **Bienes consumibles**

Los bienes consumibles: "Son aquellos en que se altera su sustancia a través de su uso, impidiéndole en consecuencia su ulterior aprovechamiento en otras palabras se destruyen desde el primer uso, ejemplo: Alimentos, Medicina, gasolina, Cereales, etc."<sup>9</sup>

Por lo tanto, los bienes consumibles son los bienes que en razón de sus características específicas, se consumen, inutilizan, desaparecen, destruyen naturalmente por el primer uso que se haga de ellos.

- **Bienes no consumibles**

El autor Matta Consuegra indica que los bienes no consumibles: "Son aquéllos que no se destruyen ni se extinguen con el uso, permitiéndose una utilización prolongada sin que los mismos desaparezcan."<sup>10</sup>

Asimismo, se indica que la no consumibilidad implica la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener intacta su naturaleza pese al uso que de ellos se haga, este tipo de bienes está sujeto a la depreciación económica.

## **6. Por la existencia en el tiempo**

Para lo cual los bienes por existencia en tiempo asimismo se indican cada uno de ellos

---

<sup>9</sup> *Ibíd.* Pág. 68.

<sup>10</sup> *Ibíd.*



con el fin de que los mismos constituyan una relación jurídica para lo cual se establecen de la siguiente manera:

- **Bienes presentes**

Los bienes presentes: "Son aquellos que gozan de una existencia real o física. Son los que tienen existencia real en el momento de la constitución de una relación jurídica sobre ellos."<sup>11</sup>

Este tipo de bienes tienen importancia en la vida jurídica únicamente cuando su existencia es real y certera y se puede llevar a cabo un posible contrato teniendo a la vista los bienes, como por ejemplo un vehículo, casa, etc. De no ser así, entonces los bienes pasarían a otro tipo de clasificación.

- **Bienes futuros**

Los bienes futuros no existen en el momento de constituirse una relación jurídica sobre ellos, pero se espera que existan en el futuro, por ejemplo el ternero que está por nacer.

## **7. Por la posibilidad de su sustitución**

Se hace una clasificación de los bienes muebles, los cuales, pueden ser:

---

<sup>11</sup> *Ibíd.* Pág. 71.



- **Bienes fungibles**

En relación a los bienes fungibles este vocablo denota la aptitud de una cosa para sustituir a otra, desempeñar sus mismas funciones en razón de la equivalencia de ambas.

Al respecto, el Código Civil, en el Artículo 454 regula que: "Los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades."

- **Bienes no fungibles**

Los bienes no fungibles, son aquellos que no se pueden sustituir por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

El Artículo 454 del Código Civil guatemalteco establece que: "Los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades."

## **8. Por la relación de pertenencia o apropiación**

Dichos bienes se establecen dentro y fuera del comercio para lo cual ambos están regulados en el Código Civil vigente en Guatemala e indica lo siguiente:



- **Dentro del comercio de los hombres**

Los bienes comerciales o dentro del comercio de los hombres son los bienes que pueden ser objeto de transacciones o negocios jurídicos por los particulares y sobre los cuales pueden recaer derechos reales o personales, como los derechos hereditarios, las acciones, un semoviente, entre otros. El Código Civil guatemalteco, enuncia de manera muy amplia que todas las cosas corporales o incorporales pueden venderse salvo que su enajenación este prohibida por la ley, de conformidad con el Artículo 443.

- **Fuera del comercio de los hombres**

Los bienes fuera del comercio de los hombres “son aquéllos que por su propia naturaleza no pueden ser apropiados por un particular.”<sup>12</sup>

Al respecto, el Código Civil guatemalteco indica que: “Artículo 444. (Cosas fuera del comercio). Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.”

## **9. Por la relación entre unas cosas y otras**

De conformidad con los bienes con relación entre una cosa y otra se indica lo siguiente:

---

<sup>12</sup> **Ibíd.**



- **Universales**

Los bienes universales son los que forman un bloque económico jurídico, por lo tanto, son aquellos bienes integrados por un conjunto o agrupación de cosas singulares, que no están unidos materialmente entre sí, es decir, sin tener entre ellos una conexión física, pero se consideran como un todo por estar destinados a un mismo fin, formar un todo económico y pertenecer a una misma persona, natural o jurídica.

- **Principales**

Los bienes principales, son aquéllos que subsisten por sí mismos, independientes jurídicamente de otros bienes, a los cuales no están subordinados.

- **Accesorios**

Los bienes accesorios son aquellos que necesitan de un bien principal para poder subsistir, es decir, no tiene vida jurídica independiente, sino que su existencia está subordinada a la de otros bienes, sin los cuales no podrían existir.

Dentro del capítulo se abordaron los principales aspectos relativos a los bienes, siendo una institución del derecho civil, bastante compleja, por lo cual es importante que se abordarán todas las características principales de esta, donde se observa una clasificación que a través de la historia ha tenido un gran desarrollo y su subdivisión se

ha desglosado de gran manera, por lo que existen diversos tipos de bienes los cuales se estudiarán.





## CAPÍTULO II

### 2. La propiedad

Otro de los temas relevantes a abordar dentro del estudio jurídico, es lo relativo a la propiedad, la cual radica propiamente al bien que pertenece a una persona, por lo que se justifica el derecho de libre disposición. Esta al igual que los bienes constituyen una figura jurídica, que nace en la antigua Roma, representada como un dominio sobre los esclavos principalmente, puesto que eran propiedad de su amo, asimismo se establece en los bienes o cosas sometidas a un dueño con poder de soberano. Por otra parte es importante manifestar que existen muchas posturas al respecto de la propiedad ya que algunos juristas la nombran únicamente como propiedad y otros dicen que es un derecho de propiedad, por lo cual ambas posturas se manejan dentro del presente capítulo.

#### 2.1. Aspectos generales

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

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su



función social. Manteniendo los códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo criterio, de que es un derecho humano garantizado por el Estado. Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad.

Al respecto la propiedad es la más perfecta de las relaciones del hecho que el hombre puede establecer sobre las cosas, por lo que ocupa un sobresaliente lugar, entre los derechos reales y por las relaciones jurídicas, que generan entre los sujetos titulares del derecho de propiedad y terceros.

Según se manifiesta con anterioridad, en cuanto a la propiedad, es un vínculo de carácter jurídico, el cual nace entre las personas y las cosas, principalmente los bienes, por lo cual éste toma normalmente un carácter posesorio y de dominio que justifica sobre estos derechos reales sobre el mismo para su disposición, enajenación o gravamen.

Asimismo, el autor Matta Consuegra también hace mención de que: "La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar el fundamento como derecho a la propiedad privada (también la de los medios de producción) lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país, en



**sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad, al interés general.”<sup>13</sup>**

**Según el jurista en mención, la regulación legal del derecho de propiedad y la propiedad propiamente, es de valiosa importancia dentro de un Estado de derecho, por lo cual debe de estar contenido dicho derecho en la Constitución Política de la República de Guatemala y leyes ordinarias, las cuales deben de regular todo lo relativo a su aplicación y alcances.**

**Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativa o criterio movilizador y rector del uso y disfrute de la propiedad, como es el caso de la expropiación.**

**El jurista argentino antes en mención al respecto de la propiedad manifiesta más desde el punto de vista ideológico, estableciendo posturas universales sobre la propiedad y el derecho que tiene todo ser humano, basándose en la tierra principalmente, haciendo mención que es importante distinguir entre la propiedad del Estado, el cual tiene poder sobre montañas, agua entre otros y la propiedad privada de un particular.**

**De acuerdo con el principio de la propiedad, es la más perfecta de las relaciones de hecho, pero agregó que es una relación principalmente de derechos reales sobre los bienes que pertenecen a las personas. Sobre la propiedad ha girado todo el desarrollo conceptual del derecho de las cosas. El dominio es la piedra angular de todo el desarrollo jurídico de este mundo, que nos sirve de medio para la satisfacción de las**

---

<sup>13</sup> **Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala .Pág. 155.**



**exigencias y necesidades humanas.**

**Considerando que los cimientos del derecho de la gran cultura occidental, se lo podemos atribuir a la civilización romana, quienes desarrollaron un régimen específico con mayor detenimiento y es el más completo de la historia que se ha podido conocer, notándose hasta la fecha que la propiedad fue y es un derecho primordial y básico desde tiempo remotos.**

**Según se manifestó con anterioridad, al respecto de la propiedad, es un derecho inherente que puede ejercer todo ser humano y el cual se ha venido aplicando a través de las diversas civilizaciones como un poder directo e inmediato sobre las cosas.**

**Los romanos desarrollaron así un despliegue teórico con figuras conceptuales, que se desenvuelven en la vida práctica de la época actual, una enorme importancia en el progreso y desarrollo personal y económico a través de la adquisición de cosas mediante el ejercicio de estos derechos y obligaciones sobre cosas como la propiedad.**

**La propiedad, como todo derecho tiene también un principio respecto de sus limitaciones que implica; el uso goce y disfrute; este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversa índole, bien por su ejercicio frente o ante otros sujetos, por razón de situaciones, que con mayor relevancia predominan preferentemente al ejercicio de este derecho. En todo caso, resulta, de especial trascendencia, el estudio de este tema, puesto que constituye un límite ante una posible y total libertad al ejercer dicho derecho, que eventualmente pudiera constituir un agravio frente a terceros. Por lo**



tanto, toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley, que es la que jurídica o legalmente establece sus límites. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos, de conformidad con el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

## **2.2. Aspecto histórico**

Asimismo también es importante hablar sobre el origen de la propiedad, puesto que como se ha manifestado la misma ha evolucionado constantemente a través de las diversas civilizaciones y ordenamientos jurídicos en las cuales ha sido aplicada.

De acuerdo al autor Puig Peña: "Entre los derechos reales, ocupa un lugar preeminente por su misma naturaleza y por los efectos que produce la propiedad, que es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas. Sobre ella ha girado, según nos dice la misma historia jurídica de las instituciones reales, todo el desarrollo conceptual del derecho de cosas; siempre ha sido, en efecto, el basamento de la dogmática inmobiliaria; aunque, hoy en día, corrientes venidas de campos extremistas pretenden anular su existencia o menoscabar su predicamento, siempre resultará que el dominio es la piedra angular de todo el desarrollo jurídico de este mundo, que nos sirve de medio para la satisfacción



de las exigencias humanas.”<sup>14</sup>

Se hará un breve análisis de las diferentes épocas, en la cual el derecho de propiedad, ha ido evolucionando a lo largo de la historia, cómo podemos mencionar las siguientes:

## 1. Época primitiva

En lo que respecta a la época primitiva el jurista Puig Peña, Indica: “Es lógico que en un primer momento, coinciden con el alborar de la propiedad, apenas si se concibe esta, pues el nomadismo de los pueblos primitivos es incompatible con un estado jurídico de propiedad, sobre todo inmobiliaria. Solo es posible, pues una propiedad difusa del organismo familiar entonces reinante. Pero la propiedad inmobiliaria se individualiza pronto y sin esfuerzos aparentes; el hombre es propietario de sus armas; la mujer de sus adornos que forman parte de su personalidad. Pero aun así, no se puede desconocer que el individualismo del momento es muy tenue y que predomina por el contrario, una orientación colectiva del dominio, concentrada bien en el grupo familiar extenso o bien en el organismo familiar reducido.”<sup>15</sup>

Los primeros vestigios de la figura jurídica de la propiedad, según lo manifiesta el jurista antes citado, radican en el hombre primitivo, aun cuando este no había creado las normas legales y no contaba con un ordenamiento jurídico específico ya conocían qué era la propiedad, no precisamente sobre bienes inmuebles o inmobiliarios como indica

---

<sup>14</sup> Compendio de derecho civil español. Pág. 48.

<sup>15</sup> *Ibíd.*



el jurista sino su propiedad radica más en respetar sus pertenencias personales, entre las cuales se incluía la familia, la mujer o esposa, los hijos y armas de caza.

Se llama así, aquella época de las cuales no quedan documentos escritos, y que solo pueden ser conocidos por inducciones que tienen su base en los datos recogidos por la Etnografía, Sociología, la Geología y la Paleontología, entre otras ciencias.

## 2. Época romana

En cuanto a la época romana y la evolución de la propiedad, sigue manifestando Puig Peña lo siguiente: "Aunque es un punto muy discutido y sobre el que existen diversas opiniones entre los romanistas, parece ser que, en un primer momento de la historia de Roma, sólo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concentrada materialmente en un lindero territorial corto y circunscrito a las cosas muebles. Determinar cuándo se realizó la total integración de las tierras romanas en manos de los particulares y del Estado, ha sido también una cuestión muy controvertida; pero sea de ella lo que fuere, lo cierto y verdad es que en las XII Tablas ya observamos la existencia de una propiedad privada, abarcando todo el territorio de Roma, y dotada de una energía jurídica extraordinaria a favor del propietario, para desplazar a terceros en las relaciones externas, y para poder ser utilizada del modo más absoluto y soberano, en las internas."<sup>16</sup>

Ahora bien, la propiedad genuina del derecho romano sólo era asequible a los

---

<sup>16</sup> *Ibíd.* Pág. 50.



ciudadanos de Roma, quizá por esa esencia de soberanía, que la propiedad llevó consigo desde los primeros momentos. Nadie que no fuera ciudadano romano podía llegar a ser propietario, pues esta era una institución del derecho civil aplicable sólo a aquellos y a las casas romanas.

### **3. Edad media**

De la misma manera, Puig Peña manifiesta: “En la Edad Media se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad, que la hacen aparecer como fundamentalmente distinta de la anterior. Obedeció ello, a las costumbres de los germánicos y a las necesidades surgidas de la invasión del imperio, ya que los sistemas sociales de patronato, por una parte, y la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron, por otra, hizo nacer, efectivamente, un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida, y por tanto, una nueva consideración de propiedad. Esa idea de protección, de subordinación y jerarquía se acentúa conforme pasan los tiempos, y envuelve la poderosa corriente que arrastra a los hombres, las cosas y las instituciones hacia el feudalismo. El feudalismo representa el supremo término natural, la cúspide de ese orden social y económico presidido por los beneficios. Durante la edad media se registra un proceso de desintegración de la propiedad y así, al lado del dominio directo, aparece el dominio útil, el del vasallo, consecuencia de las ideas políticas y económicas de la época.”<sup>17</sup>

En la Edad Media, ya se empiezan a manejar los diversos sistemas jurídicos, por

---

<sup>17</sup> *Ibíd.* Pág. 52.



Estado o monarquía, por lo cual cada uno de ellos tomaba la figura jurídica de la propiedad a criterio de aplicación, uno de los más relevantes fue el sistema germanico puesto que manifiesta la propiedad como la posesión de bienes inmuebles.

#### **4. Edad Moderna**

El problema social que quedaba pendiente lo resolvió la Revolución Francesa, dando el golpe de gracia a los últimos restos de la propiedad feudal, que tan intensamente se había defendido hasta los últimos momentos, quedando despojados de poder los señoríos feudales.

El tratadista Cabanellas, indica que: "El vínculo que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece es efectivamente susceptible de división. Cuando no está dividido, cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de la propiedad, se dice que es perfecta. Cuando el vínculo está dividido, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario, se dice entonces que es imperfecta. Estas sustracciones, estos desmembramientos del derecho de propiedad se llama servidumbre por analogía de la esclavitud de las personas; porque así como una persona está en esclavitud cuando debe sus servicios a otra, del mismo modo un predio o heredad está en una especie de esclavitud o servidumbre cuando debe servicios a otro diferente del propietario."<sup>18</sup>

Ya actualmente la propiedad, es el vínculo jurídico que existe entre una persona, la cual

---

<sup>18</sup> Op. Cit. Pág. 149.



según la norma jurídica se le denomina propietario y el bien del cual posea, ~~el cual se~~ conoce como propiedad.

Existen diversos puntos de vista tanto doctrinarios como jurídicos que han evolucionado y aplicado durante la evolución de la propiedad cada uno con características fundamentales que han llegado a formar la propiedad en la actualidad.

### **2.3. Definición**

Para un mejor análisis de la figura jurídica de la propiedad, es importante conocer las diversas posturas al respecto de la conceptualización y definición de la misma ya que existen diversas posturas y corrientes al respecto.

El tratadista Puig Peña, define la propiedad como: "El derecho por el que una cosa pertenece a una persona, y está sujeta a esta de modo, al menos virtualmente universal."<sup>19</sup>

Según lo indica el jurista, la propiedad es un derecho por el cual una persona se encuentra sujeta a un bien o propiedad, siendo una de sus principales características la universalidad aparente, al estar sujeta a las limitaciones impuestas por la ley.

El tratadista en mención, analiza y determina no solo la importancia jurídica sino también social de la propiedad, y en ese orden establece los derechos plenos que se

---

<sup>19</sup> Op. Cit. Pág. 50.



adquieren de la misma, pero siempre reconociendo sus respectivas limitaciones de orden jurídico.

La generalidad es una característica esencial de la propiedad pues determina la incorporación a una cosa corporal y el derecho sobre la que constituye la verdadera propiedad que tiene efectos frente a todos, es decir erga omnes.

Por su parte el tratadista Manuel Ossorio, al referirse al derecho de propiedad en la antigüedad expone: "En el Derecho Romano, la propiedad constituía una suma de derechos, el de usar de la cosa, el de percibir lo frutos, el abusar, de contenido incierto, el de poseer, de enajenar, el de disponer y reivindicar."<sup>20</sup>

Para el efecto el tratadista, determina que en aquella época constituía la propiedad una facultad legítima de gozar y disponer absolutamente de una cosa desde el punto de vista de la legalidad y la generalidad respectivamente.

#### **2.4. Naturaleza jurídica**

Es importante abordar lo relativo a la naturaleza jurídica de la propiedad que propiamente radica en las diferentes teorías en cuanto a su concepción, para lo cual se establecen las siguientes:

---

<sup>20</sup> Op. Cit. Pág. 810.



### **a. Teoría de la ocupación**

Matta Consuegra, cita a los autores Grocio y Puffendorf, quienes exponen: "El fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre hizo de las cosas nullius, para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que, de una mera apropiación pasajera, pasó a integrar una relación permanente y estable, garantizada por el respeto de cada uno a las adquisiciones de los demás."<sup>21</sup>

Según esta teoría el hombre dio origen a la propiedad, en donde este se apropió de las cosas de las cuales no le pertenecían es decir que no eran de nadie para sus necesidades directas que luego pasó a ser continua, es decir que el derecho de propiedad surge en forma temporal en razón de las circunstancias básicas del ser humano, transformándose en el tiempo en un vínculo que las distintas normas reconocen como reducidas a propiedad singular.

### **b. Teoría del trabajo**

Esta teoría surgió de Adam Smith y quien determina: "La única fuente de la propiedad es el trabajo del hombre ya que a través del mismo es posible la transformación de las cosas y el origen de la riqueza por el propio esfuerzo humano."<sup>22</sup>

Esta teoría señala que la propiedad se justifica, de una forma exclusiva y directa por el

---

<sup>21</sup> Op. Cit. Pág. 187.

<sup>22</sup> La propiedad. Pág. 450.



trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza. De acuerdo con esta teoría, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo se debe considerar propietario al que impone su trabajo en una cosa. Por lo cual vemos la importancia del trabajo del hombre en la intervención de generar una propiedad.

### **c. Teoría de la convención**

Según esta teoría "El derecho de propiedad es una institución que surge del pacto social que celebran los miembros de la sociedad y a través del cual crean el Estado y las grandes instituciones del Estado como son el derecho y la propiedad privada, esta surge para poner fin a la anarquía y al libertinaje en que vivían los seres humanos."<sup>23</sup>

Para el efecto, se determina que la base de la propiedad es la alianza social, que surge del derecho y el orden jurídico que los miembros de una comunidad jurídica y social acuerdan respetar. Mediante dicha alianza, se trata de eliminar la anarquía y arbitrariedad con la cual surgió la libertad absoluta.

### **d. Teoría de la ley:**

Dicha teoría fue impulsada por Mirabeau, Montesquieu, Bentham, quienes según Daniel Matta Consuegra determinaron que: "La única fuente del derecho de propiedad es la ley, la cual se funda exclusivamente en el ordenamiento jurídico, ya que es la ley la

---

<sup>23</sup> Rousseau, Jean-Jacques. **Contrato social**. Pág. 300.



única que puede sancionar la renuncia de todos y servir de título al goce de uno solo.<sup>24</sup>

Por lo tanto, fundamentalmente, es evidente que la propiedad y la ley han ido siempre juntas para su coexistencia ya que, sin la ley no pudo, ni puede existir la propiedad.

## **2.5. Modos de adquirir la propiedad**

Por modos de adquirir la propiedad se debe entender y así se ha entendido desde las enseñanzas del derecho romano: "Aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en determinado sujeto."<sup>25</sup>

Para el efecto los modos de adquirir la propiedad se clasifican de la siguiente manera:

### **1. Modos originarios**

Un modo originario es: "El que proporciona la adquisición de una cosa que no tiene dueño y solo hay uno: la ocupación; mientras que los modos derivados proporcionan la adquisición de una cosa de precedente de propietario. El adquirente originario recibe la cosa libre de todo gravamen, mientras que el derivado sufre las cargas reales, servidumbres e hipotecas que el dueño anterior ha constituido sobre la cosa."<sup>26</sup>

Uno de los aspectos de trascendencia en materia de propiedad, lo constituye lo relativo

---

<sup>24</sup> *Ibíd.* pág. 187.

<sup>25</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Pág. 78.

<sup>26</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 225.



a la adquisición de la misma sin ninguna limitación o gravamen que en determinado momento pueda afectar los intereses particulares del propietario.

Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario se configuran sus modos originarios: En el primer caso es ejemplo típico la usucapión, también denominada propiamente prescripción adquisitiva. En el segundo, puede ponerse como ejemplo, la ocupación de un bien que no ha pertenecido antes a nadie.

## **2. Modos derivativos**

La adquisición derivativa, es aquella que: "Se produce por transmisión de un derecho anterior. Es necesario pues, para que se produzca que exista un derecho anterior articulado en una determinada persona y luego que esta misma transmita su derecho al adquirente."<sup>27</sup>

En este caso, la propiedad tiene una característica bastante esencial respecto al documento o título previo y necesario que la acredita y es precisamente que debe haber un anterior propietario y a través de un medio de prueba normalmente idóneo y reconocido en la ley se debe hacer constar la traslación de dicha propiedad.

---

<sup>27</sup> *Ibíd.* Pág. 235.



### **3. Modos civiles**

Los modos civiles, son: "Donde se presupone la existencia del derecho, bien en el propio adquirente, en otra persona y que se subdivide según que el derecho preexiste en el mismo adquirente o que preexiste el derecho de un tercero, pero sin existir transferencia."<sup>28</sup>

Básicamente, la adquisición de la propiedad a través de este medio, establece que el derecho a la misma ya tenía existencia, sin embargo, el que adquiere el bien no tiene la suficiente documentación que haga constar el mismo, es decir, este es un típico caso en que se adquiere la propiedad en forma verbal.

### **4. Modos naturales**

No presupone la existencia del derecho y transferencia, como la tradición o el consentimiento donde impere el principio consensual. El Código Civil, contenido en el Decreto Ley 106 no adopta ninguna clasificación de los modos de adquirir la propiedad. Simplemente se limita a enumerarlos, sin orden previamente establecido. A continuación se mencionan de la siguiente manera:

- **La ocupación**

Es un modo originario de adquirir la propiedad mediante la aprehensión material de una

---

<sup>28</sup> *Ibíd.* Pág. 79.



cosa que no es de nadie con el fin de hacerla propia. Jamás puede adquirirse la propiedad por invasión o despojo. Asimismo, se indica: "Es un modo originario, natural de adquirir la propiedad. Debe tratarse de cosas que no tengan dueño porque puede ser un hallazgo, si alguna vez tuvo dueño no lo sabemos y nadie lo va a reclamar."<sup>29</sup>

Para que se dé la ocupación, se necesita la intención de apropiarse del bien. Para los bienes mostrencos, que son los bienes abandonados, hay que declararlo ante una autoridad para que dé publicidad necesaria; si nadie se presenta a reclamarlo o adjudicar; si se presenta un dueño éste va a resarcir los gastos que yo hubiese hecho por tener el bien.

Al respecto, el Código Civil, Decreto Ley 106, regula la ocupación de la siguiente manera: "Artículo 589. Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales."

- **La posesión**

Esta consiste en: "Conservar o guardar una cosa de modo exclusivo y de realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera el propietario de cierta cosa."<sup>30</sup>

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 612, regula la posesión, de la siguiente

---

<sup>29</sup> *Ibíd.* Pág. 80.

<sup>30</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.* Pág. 371.



manera: "Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio."

Asimismo, el Artículo 617 del Código Civil, regula que la posesión presume la propiedad: La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión.

Por lo tanto, de conformidad con el Artículo 620 del Código Civil para que la posesión produzca el dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.

- **La usucapión**

Es llamada: "Prescripción adquisitiva, como medio para adquirir el dominio sobre bienes, inmuebles o muebles objeto de posesión es otro modo de adquirir la propiedad, su importancia fue puesta ya de relieve por los jurisconsultos romanos, en especial Cicerón, asignándole a todos los autores la función fundamental de asegurar la prueba de la propiedad y evitar la incertidumbre de los derechos."<sup>31</sup>

Institución de derecho civil, por medio de la cual se puede llegar a adquirir el dominio pleno de propiedad de bienes inmuebles objeto de posesión, cumpliendo con los requisitos legales establecidos, mediante el transcurso de cierto tiempo determinado

---

<sup>31</sup> **Ibíd.** Pág. 381.



expresamente por la ley.

Se puede decir, que es uno de los modos para adquirir la propiedad, mediante la posesión y la continuidad de la misma durante los plazos establecidos en la legislación. Se conoce también como prescripción adquisitiva o positiva, en virtud de la posesión a título de dueño prolongada, con base en un justo título.

El Código Civil, respecto a la usucapión establece en el Artículo 642. Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título." Artículo 643. Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.

- **La accesión**

Es todo lo que produce un bien y pertenece a éste y todo lo que se une a un bien por acción de la naturaleza o del hombre. Mutación por hechos naturales el cauce del río cambió y esto benefició a un propietario, acrecentó su propiedad.

Para el efecto el tratadista Guillermo Cabanellas, indica: "Que es un modo de adquirir lo accesorio por pertenecernos la cosa principal; o bien, el derecho que la propiedad de una cosa mueble o inmueble da al dueño de ella sobre todo cuanto produce, o sobre lo que se le une accesoriamente por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambas causas a la par. Definida así, se ve que la accesión puede ser natural, industrial o mixta y que constituye uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas. También



la suelen distinguir los autores en continua y discreta. Acerca de su naturaleza jurídica el derecho romano la clasificó entre los modos de adquirir *secundum quid* contrapuestos a los originarios como la ocupación. Pero esta posición dogmática va siendo relegada por ser considerada la accesión una facultad o consecuencia del dominio. <sup>32</sup>

Es un modo extraordinario de adquirir la propiedad, pues debe presentarse un fenómeno natural particularmente de incorporación a lo ya existente dentro de la superficie que contiene un inmueble es por ello que es importante señalar que este modo de adquirir la propiedad deviene de un fenómeno natural siendo la manera más adecuada de poder adquirir las propiedades.

---

<sup>32</sup> Op. Cit. Pág. 32.

## CAPÍTULO III



### 3. Registro General de la Propiedad

Como uno de los ejes principales del estudio jurídico, es importante establecer lo relativo al Registro General de la Propiedad, cuya función principal es la de inscribir la propiedad y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles de los particulares, para que exista un registro legal por parte del Estado de Guatemala, sobre los bienes y el uso de los mismos.

#### 3.1. Aspectos generales

La Constitución Política de la República de Guatemala, proporciona un concepto de lo que debe entenderse por Registro General de la Propiedad, pero reconoce su institucionalidad y promueve su crecimiento y alcance regional dentro de la República de Guatemala, en el Artículo 230 el cual establece: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal."

Por su parte, el Código Civil Guatemalteco, define al Registro de la Propiedad en el Artículo 1124 como "una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros

y actuaciones.”



Con base en lo indicado, se determina que el Registro de la Propiedad, es una institución pública encargado de llevar a cabo las inscripciones sobre bienes muebles identificables e inmuebles, teniendo como obligación principal velar por la correcta inscripción de los derechos que recaigan sobre los mismos, así como velar por la veracidad de los actos realizados al momento de llevar a cabo dichas inscripciones.

La idea fundamental de la existencia de un Registro público, es hacer del conocimiento público y asegurar el derecho de propiedad de los bienes de una persona determinada, esto se logra únicamente por medio de la fe pública registral la cual le da una presunción de veracidad y autenticidad a los actos llevados a cabo por el Registrador

Asimismo, es de resaltar que para la materialización de la actividad registral es esencial en lo relativo a la fe pública de índole registral. Siendo por tanto, una institución importante dentro del ámbito de los derechos reales su validez y protección, considerando que existe un ente encargado de la inscripción y resguardo de los documentos que efectivamente cuentan con la legalidad y eficacia del reconocimiento de la propiedad.

### **3.2. Función y objetivo**

El autor Nery Muñoz, afirma que: “El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, debido a que en un principio tuvo una simple función



administrativa, sin que se hubiera descubierto la conveniencia de la publicidad, la necesidad de la publicidad surgió cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaen sobre los bienes inmuebles creaban dificultades para conocer la verdadera situación de éstos. Debido a esto el Estado crea y organiza una acción administrativa destinada a dar publicidad, a las relaciones jurídicas donde su objeto principal son los inmuebles, esta actividad es la publicidad registral, por medio del Registro de la Propiedad.<sup>33</sup>

El antecedente respecto a la creación del registro público objeto de análisis, representa una fuente del conocimiento pues desde el punto administrativo esa fue la intención de la creación y funcionamiento y posteriormente, la actividad registral actúa principalmente en la inscripción de bienes inmuebles y demás derechos reales, otorgándoles certeza y protección jurídica.

Con base en lo indicado con anterioridad, la función primordial del Registro de la Propiedad es la de dar publicidad a los actos de relevancia jurídica de los particulares por medio de los cuales se adquieren, modifican o extinguen los derechos de propiedad o bien los gravámenes que recaigan sobre bienes inmuebles o bienes muebles identificables.

La importancia de esta función no radica únicamente en el hecho que el propietario del bien tenga un título justificativo de su propiedad, radica en que esta propiedad y derechos puedan ser demostrables ante terceros, que pretenden afectar de alguna

---

<sup>33</sup> *Ibíd.* Pág. 65.



manera esos derechos.

La idea anterior tiene como fundamento el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual regula: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el use y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos."

Por tanto, la propiedad se reconoce como parte importante del desarrollo del ser humano en sociedad, siendo el Estado quien debe proteger dicha garantía, tomando en consideración que la propiedad se obtiene para su goce y disfrute, lo que mejora el progreso de forma individual, todo ello por medio de la institución registral.

### **3.3. Libros que deben de llevarse en el Registro General de la Propiedad**

Tomando como base que, el ente denominado Registro General de la Propiedad, debe generar un control e inscripción de los bienes muebles e inmuebles de toda persona en el territorio nacional, se ve obligado a generar dichos registros en los denominados libros, los cuales para su funcionalidad deben existir en cada una de sus sedes. Para el efecto, los libros que son obligatorios llevar en el Registro son los siguientes:

- a) "De entrega de documentos
- b) De inscripciones



- c) De cuadros estadísticos
- d) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.<sup>34</sup>

Los anteriores son los que están regulados en el Código Civil, en el Artículo 1220. En el siguiente Artículo 1221, se regula que también se llevarán los libros que sean necesarios para inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del Registro:

“Artículo 1221. El registrador llevará, asimismo, los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento del registro. Los libros podrán ser electrónicos y físicos. El Registrador queda facultado para innovar progresivamente los controles y sistemas de operación implementando toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales, magnéticos, electrónicos, de teleproceso y de cualquier otra naturaleza, de acuerdo a las posibilidades económicas y conforme a las normas de seguridad establecidas y aprobadas por el Registro.”

El reglamento del registro, contenido en el Acuerdo Gubernativo 30-2005 enumera esos libros en el Artículo 3, el cual establece: “Además de los libros ordenados por el Código Civil, los Registros de la Propiedad llevarán los siguientes:

1. De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y bienes inmuebles,

---

<sup>34</sup> *Ibíd.* Pág. 67.



2. De propiedad horizontal
3. De inscripciones especiales
4. De vehículos motorizados
5. De naves y aeronaves
6. De minas
7. De concesiones otorgadas por el Estado la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
8. De avisos notariales de testamento y donaciones por causa de muerte
9. Libro de entrega de documentos; y
10. Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.”

#### **3.4. La inscripción registral**

La inscripción registral es aquel acto llevado a cabo por el Registrador o por alguna persona delegada por el mismo, por medio de la cual hace constar la creación, modificación, transformación o extinción de los bienes inscritos en el mismo o bien de los derechos que pesan sobre él, impregnando a los mismos de una presunción de veracidad al aplicar la fe pública de la que se encuentra revestido.

Se indica además que, esta puede ser llevada a cabo por una persona designada por el propio Registrador en virtud que la inscripción registral. En la práctica no es llevada a cabo por el Registrador personalmente sino solamente autorizada por el mismo, la Inscripción física es llevada a cabo por los operadores de dicho registro y firmada por los registradores auxiliares.



Es claro que esta función es importante para el nacimiento de derechos y obligaciones que emanan de la misma, pues la sola elaboración de un contrato no hará nacer al momento los derechos contenidos en el mismo, sino que es necesaria su inscripción para que estos derechos y obligaciones sean oponibles ante terceros y que en caso que nazca una *litis* entre ellas no constituirá prueba únicamente el contrato celebrado sino constituirá plena prueba el testimonio de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad, esto se encuentra regulado en el Artículo 1129 del Código Civil el cual estipula que: "En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el Registrador."

Por ello es importante señalar que es inscribible en el Registro de la Propiedad, según lo regulado en el Artículo 1125 del Código Civil el cual indica: "En el registro se inscribirán: 1) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; 3) La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido."

Por su parte Artículo 1127 del Código Civil determina la legitimación activa de quienes Pueden solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad: "La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho



que se deba de inscribir.”

### **Forma y efectos de la inscripción registral**

Como se mencionó, la inscripción deberá de llevarse a cabo con el título que le da vida al derecho u obligación que pretende inscribirse, lo más común en estos casos es el testimonio de la escritura pública; en el caso de las órdenes judiciales tales como el embargo o anotación de la finca, las mismas se llevarán a cabo con el despacho emitido por el juzgado en que se esté ventilando la *litis*.

El Artículo 1130 del Código Civil al referirse a la forma y los efectos de las inscripciones registrales regula: “La 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:

1. En virtud de resolución judicial firme;
2. 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 dirección del inmueble. En estos casos los datos los declarará bajo juramento en la escritura pública correspondiente y el notario transcribe 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;

3. En los demás casos que expresamente autorice la ley.”

El artículo citado tiene como fin mantener el tracto sucesivo entre una inscripción y la siguiente, y que la transmisión de derechos de una persona a otra sea totalmente legítima, en estos casos el título que la causa debe contener todos los requisitos para que el instrumento público o la inscripción registral no sean objeto de nulidad posterior.

El Artículo 1131 establece que toda inscripción registral deberá de expresar como mínimo lo siguiente:

1. “Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; coordenadas geográficas debidamente geo referenciadas 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 el 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 trata 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.

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 nombre completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
6. El juez, funcionario o notario que autorice el título; y
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 archivarán; 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 del Código Civil.”

El Artículo 1214 establece: “La inscripción de un bien mueble identificable se hará en libro especial a la presentación de la escritura o documento legalizado o copia legalizada de los mismos en que conste la transferencia de dominio y con los requisitos



que además establezca el reglamento del Registro.”

En el caso de las inscripciones hipotecarias o prendarias es importante tomar en cuenta el Artículo 1136 del Código Civil el cual determina que: “Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo.”

Este artículo es fundamental en virtud que el mismo obliga a cualquier persona que solicite la inscripción de una hipoteca o una prenda, que como mínimo indique los sujetos del crédito tanto acreedores como deudores, el importe de la obligación garantizada, y el plazo que más adelante servirá ya sea para exigir el cumplimiento o bien para computar el tiempo para que pueda ser solicitada la prescripción de la obligación.

Ahora bien el efecto más importante de una inscripción registral es la de impregnar en todo derecho real su característica esencial, que es la de ser demostrable u oponible ante terceros, el Artículo 1148 del Código Civil se refiere a ello al determinar lo siguiente: “Únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro.” A la vez define lo que se tiene entendido por tercero, al expresar, “Por tercero se entiende el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato.”

El artículo citado, determina el momento desde el cual el derecho real se encuentra impregnado de su característica erga omnes o de ser demostrable u oponible ante terceros, que es el momento de entrega del documento al Registro de la Propiedad,



“Los títulos inscritos o anotados surtirán efectos contra tercero y aun contra los acreedores singularmente privilegiados, desde la fecha de entrega al Registro.”

### **3.5. Las cancelaciones registrales**

Es el acto por medio del cual el Registrador de la Propiedad deja sin efecto una inscripción anterior ya sea a solicitud de parte, por orden judicial o por prescripción de los derechos contenidos en la misma. Para Hermenegildo Escobar Díaz, la cancelación registral: “Es aquel asiento que sirve para hacer constar en el Registro la extinción de otro asiento anterior.”<sup>35</sup>

Lo antes indicado, establece que mediante una operación registral devenida de un título legítimo o autorización judicial se extingue un asiento registral anterior.

El Artículo 1167 del Código Civil regula: “Las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.”

#### **3.5.1. Las cancelaciones y sus efectos**

El Artículo 1174 del Código Civil, regula qué requisitos deberá de contener como mínimo una cancelación registral, el mismo regula: “Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes: 1. La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;

---

<sup>35</sup>Temas jurídicos registro de la propiedad. Pág. 65.



2. La fecha del documento y la de entrega en el registro; 3. La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado; 4. Los nombres de los interesados en la cancelación; y 5. La inscripción o anotación que se cancele.”

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

Por lo que es importante llenar los requisitos establecidos en el Artículo 1174 del Código Civil, al momento de solicitar ante el Registro General de la Propiedad cualquier cancelación registral, además de indicar si la cancelación de un derecho registral es total o parcial, para que el Registrador deje sin efecto las inscripciones realizadas en el bien inmueble o mueble del cual se solicita la cancelación y de esa forma garantizar la seguridad y certeza jurídica de la propiedad privada.

### **3.5.2. Forma en que se pueden llevar a cabo las cancelaciones**

A criterio del autor Hermenegildo Escobar las cancelaciones pueden llevarse a cabo de cuatro maneras diferentes:

1. Por prescripción;
2. Por orden judicial;
3. Por escritura pública;
4. Cancelaciones especiales;



Estas cancelaciones aplican para todo derecho real que aparezca inscrito en el Registro General de la Propiedad.

#### **a) Cancelaciones por orden judicial**

En lo que corresponde a esta clase de cancelaciones el Artículo 1171 del Código Civil estipula: "Además de lo previsto en el inciso 3º, del Artículo 1170 de este código, las inscripciones o anotaciones decretadas judicialmente en los casos establecidos en los incisos 1, 2, 4, y 6 del Artículo 1149, se cancelarán en cualquier tiempo a la presentación del despacho que contenga la resolución judicial que así lo disponga."

El despacho a que se refiere este artículo debe ser solicitado por la parte interesada al órgano jurisdiccional correspondiente con base al fallo (resolución, auto o sentencia) que ordene la cancelación de dicha inscripción; se entiende que si la cancelación se lleva a cabo de esta manera es porque, previamente se ventiló la *litis* ante este órgano jurisdiccional o bien como lo establece el Artículo 533 del Código Procesal Civil y Mercantil durante el proceso judicial la parte afectada por una medida cautelar tal como una anotación de demanda o anotación de embargo sobre un inmueble, obtuvo su inmediato levantamiento al prestar contra garantía suficiente para garantizar los derechos litigiosos de su contraparte, tramitándose por la vía incidental.

#### **b) Cancelaciones por escritura pública**

Este tipo de cancelación regularmente se lleva a cabo cuando el negocio jurídico siguió



el curso que se esperaba, así, por ejemplo, la cancelación de una inscripción hipotecaria, en la cual el deudor ya cumplió con el pago total del crédito otorgado por el acreedor, por lo cual este otorga escritura pública de carta de pago, instrumento idóneo por medio del cual se llevará a cabo la cancelación de la inscripción hipotecaria.

El Artículo 1171 en parte final determina: “En los demás casos del citado artículo, podrá hacerse la cancelación al presentarse testimonio de la escritura pública en la cual exprese su consentimiento la persona a cuyo favor hubiere hecho la inscripción o anotación, sus causahabientes o representantes legítimos.”

El otorgamiento de una escritura pública presupone el consentimiento de ambas partes para llevar a cabo la cancelación correspondiente, en otros casos puede ocurrir que esta escritura se otorgue posteriormente por orden judicial sin que medie la voluntad de una de las partes, lo que se puede observar por ejemplo en la cancelación que se lleva a cabo cuando el juez otorga escritura pública para que se dé la transmisión de los derechos a la parte ejecutante dentro de un proceso de ejecución así como lo indica el Artículo 324 del Código Procesal Civil y Mercantil el cual establece: “Llenados los requisitos correspondientes, el juez señala al ejecutado el término de tres días para que otorgue la escritura traslativa de dominio. En caso de rebeldía, el juez la otorgará de oficio, nombrando para el efecto al notario que el interesado designe, a costa de éste.” Pero en el ejemplo citado esta cancelación nace de un proceso judicial por lo cual este tipo de cancelación por medio de escritura pública no es considerada dentro de esta clasificación, sino lo idóneo es clasificarla dentro de las cancelaciones por orden judicial.



Ahora bien para poder llevar a cabo la cancelación de una inscripción de una hipoteca cedería el Artículo 878 en su inciso 1, regula: "Por escritura pública otorgada por el emisor o por el intermediario si lo hubiere. Con el testimonio deberán presentarse al Registro las cédulas a que se refiere la cancelación o la constancia de la consignación por las cédulas y cupones no presentados."

Este requisito extra en este tipo de cancelación se debe a que la naturaleza de la cédula hipotecaria es la de ser un título de crédito por lo que es menester que conste en el mismo la extinción de la obligación para poder llevar a cabo la cancelación de la inscripción hipotecaria.

### **c) Cancelaciones especiales**

El Artículo 1169 del Código Civil regula que: "Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones: 1) Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito." Este inciso se refiere, por ejemplo a la destrucción de un inmueble constituido en copropiedad, destrucción que como indica el Artículo 503 del Código Civil llevaría consigo a la cancelación de la anotación en la cual conste esta copropiedad.

Por su parte, el inciso 2 del Artículo 1169 antes citado, establece que podría solicitarse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones: "Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción." En este caso la cancelación tendría que llevarse a cabo por que el instrumento público no llena los



requisitos mínimos para nacer a la vida jurídica estos requisitos son los que se encuentran contenidos en el Artículo 31 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala el cual establece:

“Son formalidades esenciales de los instrumentos públicos:

1. El lugar y fecha del otorgamiento;
2. El nombre y apellido o apellidos de los otorgantes;
3. Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro;
4. La intervención de intérprete, cuando el otorgante ignore el español;
5. La relación del acto o contrato con sus modalidades;
6. Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital en su caso.”

De no llenarse cualquiera de estos requisitos la parte interesada como lo indica el Artículo 32 del Código de Notariado podrá solicitar la nulidad del mismo siempre que esta acción legal se ejercite dentro del término de cuatro años. El inciso 3 del Artículo 1169 antes citado, expresa: “Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el Artículo 1145.”

Asimismo, el Artículo 1145 del Código Civil regula que: “La inscripción será nula cuando por omisión de alguna de las circunstancias que debe de contener, o por estar extendida con inexactitud, hubiere inducido a error a un tercero y éste, o alguna de las partes contratantes, aparezca perjudicadas en el registro.”

La jurisprudencia registral, se refiere a fallos dictados judicialmente en la Corte de Constitucionalidad en materia de registro en casos sometidos a su conocimiento. En Guatemala, por muchos años, se le llamó jurisprudencia registral a los criterios de calificación, que eran publicados en el Boletín del Registro General de la Propiedad, que era el órgano divulgativo del mismo.





## **CAPÍTULO IV**

### **4. Violación de la seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes judiciales**

El capítulo cuarto, abordará lo relativo al tema de investigación jurídica, el cual radica en la violación que se da por parte del Registro General de la Propiedad, a la seguridad jurídica de inscripción de bienes inmuebles al desobedecer las resoluciones judiciales de órgano correspondiente, ya que en muchas ocasiones los criterios registrales y la aplicación de los principios que rigen dicha institución, se basan en acatar primeramente su criterio que la orden de un juez competente, por lo cual es importante conocer los principios registrales y el derecho registral como rama del derecho.

#### **4.1. Aspectos generales del derecho registral**

Un aspecto que llama la atención es la determinación de que si el derecho registral es una rama específica dentro del sistema jurídico guatemalteco o bien si es parte alguna del derecho civil, es decir si es un derecho autónomo o no, en realidad no hay que negar o afirmar la autonomía del derecho registral porque es evidente que es una rama que forma parte de todo el derecho vigente en un Estado. Trata al derecho registral con otras acepciones o denominaciones, lo que hace indispensable el hecho de estudiar estas, por ser parte importante para poder conocer lo que se conoce como derecho registral.



El derecho registral forma su conjunto y a consecuencia de sus cualidades específicas un complejo de principios y directivas propias que se diferencian por su carácter de otros grupos de relación social, es decir que el derecho registral cuenta con un objeto propio de estudio que lo aparta fuera del campo de otros derechos y que hace que adquiera una autonomía relativa.

Para Bernardo Pérez Fernández del Castillo lo define como: “El Derecho Registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos.”<sup>36</sup>

Por tanto, es importante mencionar que se define al derecho registral como un conjunto de normas jurídicas, principios, instituciones y jurisprudencia en el cual se regula el registro de las propiedades y el control integral y sistemático de las mismas a través de una institución pública denominada Registro General de la Propiedad, en el que se lleva el control de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones, desmembraciones, de bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales.

Todo ello, con el objeto de garantizar la propiedad privada en el que tanto una persona individual o jurídica tiene derecho de poseer una cosa ya sea mueble o inmueble, de usarla según la voluntad del propietario, percibir todos los frutos y disponer de ella, regulando a su vez las relaciones entre personas cuyo fin es la publicidad registral y brindar la seguridad jurídica que se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

---

<sup>36</sup> Derecho registral, antecedentes y generalidades. Pág. 1.



Los historiadores del derecho cuando se refieren a los antecedentes históricos del derecho registral lo homologan al origen de la publicidad registral. Todos los pueblos antiguos recurrieron a algunas formas de publicidad en la transmisión inmobiliaria, que es la que originariamente motivó el interés registral.

Un aspecto que llama la atención es la determinación de que si el derecho registral es una rama específica dentro del sistema jurídico guatemalteco, o bien si es parte alguna del derecho civil (rama jurídica que le dio origen en la regulación del registro de bienes y derechos reales sobre los mismos), es decir, si es un derecho autónomo o no.

El autor francés Dex Lacone manifiesta que en realidad, no hay que afirmar o negar la autonomía del derecho registral porque es evidente que es una rama que forma parte de todo el derecho vigente en un Estado. Se trata de un derecho especial y no precisamente de una rama autónoma o no, en la cual se podrá estudiar con detalle cómo surgen las ramas jurídicas especiales.

Las disciplinas modernas indican que, para que una rama del derecho adquiriera la categoría de tal, es menester que comprenda tres aspectos de la autonomía que son:

Una autonomía científica, que consiste en tener un objeto propio de estudio apartado al de la disciplina troncal, que cuente con métodos propios y con personas especializadas en la materia; una autonomía didáctica, que se da cuando abarca un conjunto de principios e instituciones propias que adquieren un campo suficientemente extenso que hacen necesario su estudio en forma independiente; y una autonomía legislativa o sistematizada, que se da cuando una rama del derecho tiene sus propias leyes



independientes de otros cuerpos legales, o sea, que tenga una regulación jurídica propia.

En aplicación a los principios anteriores, actualmente todavía no se ha conseguido, en nuestro medio, una autonomía absoluta del derecho registral. Con respecto a una autonomía científica, esta rama sí cuenta con un objeto propio de estudio y con personas o autores que se han dedicado específicamente al estudio de ella. En cuanto a una autonomía didáctica, aún en las universidades no se imparten cursos o seminarios específicos e independientes de derecho registral.

Tampoco se puede hablar de una autonomía legislativa, ya que no constituye un conjunto de normas de otros cuerpos legales, por ejemplo encontramos normas registrales en el Código Civil, en el Código de Comercio, en el Código Procesal Civil y Mercantil, en el Código de Notariado y en el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial.

Para lograr la autonomía absoluta, el derecho registral deberá tener un estudio independiente fuera del campo del derecho civil y de otros derechos donde tiene proyección, como el derecho mercantil, derecho marcario o el derecho notarial. Así también, rompen con la excesiva dependencia que tiene con varios ordenamientos jurídicos, mediante la creación de su propia normativa no dispersa, sino sistematizada.

Por lo que en conclusión, se sostiene que el derecho registral no tiene autonomía absoluta, es un derecho especial con autonomía relativa, debido a su objeto de estudio, pero que puede tener con celebridad a convertirse en una rama específica de nuestro



sistema jurídico.

## 4.2. Principios

Los principios registrales orientan y conducen por el camino del entendimiento de los preceptos legales del registro público, y cobran vida en la medida en que son aplicados con responsabilidad y razonamiento por los funcionarios encargados de la actividad registral. Estos principios son necesarios e imprescindibles para alcanzar el libre tránsito y ordenación del que hace registral, así como primordialmente para que se dé seguridad jurídica a los derechos, actos y contratos registrales.

- **Principio de publicidad**

Este es el principio registral por excelencia, es la razón de ser del registro. En sentido amplio, consiste en permitir al público la consulta de las inscripciones. En sentido estricto, o sea desde el punto de vista del derecho registral, se dice que la “notificación hecha a terceros (no a cualquier tercero)..., con la finalidad de proteger la buena fe empleando la seguridad del tráfico inmobiliario y consecuentemente favoreciendo el movimiento fiduciario.”<sup>37</sup>

Es uno de los principios de mayor importancia. Dentro del derecho registral, tomando en consideración que todo lo inscribible en registro público puede ser consultado por tercero sin ninguna restricción, por lo que la situación jurídica de los inmuebles se ven

---

<sup>37</sup> Gómez, Néstor Osvaldo y otros. **Panorama del régimen registral argentino**. Pág. 13.



revelados a quienes lo consulten y de igual forma estos pueden obtener constancia de los asientos registrales.

- **Principio de tercero registral**

Algunos tratadistas no lo consideran propiamente un principio, sino: “Una consecuencia natural del principio de publicidad, otros en cambio, lo consideran como un efecto del principio de legitimación y de fe pública registral. Pero antes es necesario saber ¿Qué entiende por tercero? En un sentido general: en el orden civil puro, es el que no ha sido parte en un contrato o negocio jurídico especialmente contemplado, siendo completamente extraño o ajeno al mismo... también es tercero el adquirente o considerado fuera de su consideración de parte en la relación a los actos y contratos referentes a la misma cosa o derecho adquirido. En ambos casos, la condición de extraño o ajeno respecto a un determinado acto, contrato o negocio jurídico, es la idea matriz del concepto de tercero.”<sup>38</sup> La figura del tercero registral, tiene una característica esencial la no participación en la celebración de un contrato, sin embargo, para efecto registrales tiene efectos jurídicos.

- **Principio de rogación, petición o instancia**

Este principio se traduce que en el registro no puede efectuar en los libros de registro ninguna inscripción, anotación o cancelación de actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables si no media

---

<sup>38</sup> Roca-Sastre, Ramón y Luis Roca-Sastre Muncunill. **Derecho hipotecario**. Pág. 531.



requerimiento de parte; es decir, que el registrador no impulsa de oficio las operaciones o asientos, aunque conozca los actos o contratos que válidamente hallan a dar origen en un cambio en los registros, en virtud que su jurisdicción es rogada. Las mutaciones registrales pueden operarse a instancia de parte.

Alberto Molinario menciona que “la rogación es la acción por medio de la cual se promueve la actuación del Registro”.<sup>39</sup> Las mutaciones que sufre todo derecho o bien se obra de la voluntad del interesado y se necesita que alguien lo solicite y suministre los elementos o datos necesarios para dicho fin.

- **Principio de calificación y legalidad**

Dentro de las funciones legales que le son propias al registrador cabe resaltar la función calificadora, la que le permite apreciar, analizar, examinar y reconocer la idoneidad formal, material y de fondo de los documentos o títulos que llegan a su poder en vía de registro.

El registrador tiene la función especial de que en el Registro sólo se inscriban documentos válidos en garantía de terceros. Y para lograr esa viabilidad descriptiva se requiere que dichos documentos reúnan los presupuestos legales del caso.

El registrador no debe ser un sujeto pasivo, receptor de documentos, sino debe ser un funcionario dotado de conocimientos jurídico-científicos, un exegeta del derecho, para

---

<sup>39</sup> **Curso de derecho registral inmobiliario.** Pág. 9.



poder aceptar, suspender o denegar las inscripciones. Es pues un principio más apasionante, debido a que el registrador confirma su calidad de perito de derecho.

- **Principio de inscripción**

En un sentido amplio, se entiende por inscripción todo asiento hecho en el Registro Público; también el acto mismo de inscribir. Y en un sentido estricto, se entiende como el asiento o razón principal que se practica en los libros o constancias del Registro, con el interés propio y legal de terceros.

“Por inscripción se entiende todo asiento hecho en el Registro Público. También significa el acto mismo de inscribir. Este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.”<sup>40</sup>

Un concepto claro de lo que es la inscripción, menciona Alberto Federico Ruiz De Erenchun, se estableció en el primer Congreso Internacional de Derecho Registral, al establecer que las inscripciones en general son: “Aquellos asientos que se practican en los medios que cuenta el Registro para producir la finalidad a que están destinados y que se generan en los documentos previos de la ley como aceptables en esos Registros.”<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Op. Cit. Pág. 320.

<sup>41</sup> El debido procedimiento administrativo registral. Pág. 7



Los criterios antes expuestos, relativos al principio de inscripción, determina que el registro público correspondiente toma razón y realiza la operación registral conforme la presentación de los documentos y hace referencia a un silogismo registral que establece primero en registro, primero en derecho.

- **Principio de prioridad, prelación o de rango**

Alrededor de este principio gira la utilidad del Registro. Se contiene en la expresión máxima: *prior in tempore in iure* (el primero en tiempo es mejor en el derecho), o sea que el primero en registrar es primero en tener el derecho. No el primero en tiempo en realizar el acto o contrato, sino el primero en su inscripción. Esto es base de la seguridad jurídica.

El principio de prioridad, llamado también de Prelación, de Rango o de Grado, desde otro ángulo conceptual, es aquel en virtud del cual el acto contrato con vocación registral que primeramente acude al registro se antepone con preferencia excluyente o jerarquía sobre otro u otros. Por lo que aquí se puede establecer que el principio de igualdad no tiene prevalencia o cabida, en virtud de haber quedado desmotivado por la misma ley.

- **Principio de tracto sucesivo**

Este principio recibe distintas denominaciones: principio de continuidad, principio de



tracto continuo, principio consecutivo o ininterrumpido, principio de sucesión o principio de ordenación.

Es un derivado del principio de consentimiento por el que el titular quede inmunizado (protegido) contra todo cambio no consentido por él. Este principio obedece al concepto filosófico de la casualidad: solo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente.

Consiste pues, en la que inscripción registral se va haciendo en tal orden de sucesión que, el último asiento tiene su base en lo anterior. Por lo tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen.

Como lo cita Jorge Ríos Hellig "Este principio obedece al concepto filosófico de causalidad (sólo puede inscribirse la transmisión de lo que existe registrado previamente), esto es, la serie de actos sobre un mismo bien llevan al último. Por tanto, no puede inscribirse un acto si no está inscrito antes el acto que le da origen, es decir, debe coincidir el titular registral con el vendedor."<sup>42</sup>

El sistema registral inmobiliario de Guatemala, es de folio real, mediante el cual cada una de las fincas se les abre una hoja en los libros respectivos, por cuyo medio se lleva la historia fidedigna y completa de las vicisitudes de cada una de ellas, es decir, de su vida jurídica. De ahí que, éste principio consiste en la concatenación o enlace de las

---

<sup>42</sup> La práctica del derecho notarial. Pág. 396.



sucesivas mutaciones que sufren los bienes y que la inscripción de cada una de ellos se fundamenten otra anterior que refleje ser su antecedente legítimo.

- **Principio de determinación o de especialidad**

Se le llama principio de determinación porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Quizás esa designación sería más correcta que la de especialidad, que nació como oposición o reacción contra la generalidad de las hipotecas.

La actividad registral debe ser precisa en cuanto a la forma de la inscripción, de manera que no debe llegar a dudas en cuanto a los datos que se consignan, en las personas que la solicitan y a la relación que registra. Es decir, que aquí la posición registral exige la fiel especificación del bien, acto o contrato inscrito, de modo tal que debe ser motivo de inequívoca descripción o identidad.

- **Principio de consentimiento**

“Consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte “perjudicada” en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de la voluntad entre el transferente (perjudicado) y el adquirente; y como solo puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.”<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Gómez, Néstor Osvaldo. Op Cit. Pág. 320.



Por su parte Ríos Hellig expone que éste principio: "Se fundamenta en que el registro siempre presupone un titular y, por tanto, para cualquier modificación o cancelación de los asientos se requiere el consentimiento de la persona a cuyo favor está hecha (titular registral), con excepción del caso del mandamiento judicial que suple dicho consentimiento (por ejemplo: la escritura de adjudicación de bien inmueble por remate judicial, que es afirmada por un juez en rebeldía del demandado y es inscrita posteriormente). O sea éste principio tiene lugar por medio del consentimiento del titular o por orden judicial."<sup>44</sup>

Todo documento o título sujeto a registro debe tener inmersa la expresión fiel a la voluntad del sujeto. De conformidad con nuestra legislación, esa manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y puede resultar también de la presunción de la ley en los casos en que ésta lo disponga expresamente. (Artículo 1252 del Código Civil).

- **Principio de fe pública registral**

Este principio se conoce también como Fides public. Como ya se mencionó, juntamente con el principio de legitimación, constituye las dos manifestaciones del superior principio de presunción de exactitud registral: "La fe pública es una facultad del Estado otorgada por la ley a ciertos funcionarios públicos... La fe pública del Registrador significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble."<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Op. Cit. Pág. 406.

<sup>45</sup> Díaz González Vergara, Rodolfo. **Curso de derecho registral**. Pág. 31

Fe pública registral es la que poseen los funcionarios encargados de un registro público (registradores), para certificar la inscripción de un acto o contrato que consta en él, el cual tiene autenticidad y fuerza probatoria desde que fue inscrito, de conformidad con el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Por otra parte, existen principios registrales propios del derecho registral tomando en cuenta que es una disciplina jurídica desde hace muchos años vigente y de aplicación parcialmente en el ámbito guatemalteco, además tiene su autonomía propia, sin embargo, se relaciona directamente con el derecho civil, derecho constitucional, procesal civil y penal entre otros.

#### **4.3. Criterios registrales**

La jurisprudencia registral, se refiere a fallos dictados judicialmente en la Corte de Constitucionalidad en materia de Registro en casos sometidos a su conocimiento.

En Guatemala, por muchos años, se le llamó jurisprudencia registral a los criterios de calificación, que eran publicados en el boletín del Registro General de la Propiedad, que era el órgano divulgativo del mismo. Esos criterios publicados los cuales eran aplicados por los operadores y muy pocas veces eran discutibles en los tribunales.

Para el efecto, Nery Roberto Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldan, expresan: “Los criterios registrales son los utilizados por el Registro General de la Propiedad para llevar a cabo cualquier operación en dicho registro. Su fin es el de relacionar los actos registrales que



se lleven a cabo dentro de la institución, y buscar una solución que unifique estas soluciones.”<sup>46</sup>

#### **4.4. Procedimiento de inscripción**

Para presentar un documento que será objeto de alguna inscripción registral, se debe acudir a la sede central del Registro General de la Propiedad o sus sedes y presentar:

1. Original del documento a ingresar
2. Duplicado del documento indicando que se trata del duplicado y de nuevo la firma y sello en original del notario
3. Boleta de presentación de documento.

Presentado el documento que deba registrarse, en la secretaria, se anota en el libro de entrega de documentos, con su número, y se extiende al interesado la contraseña o recibo donde consta el número que correspondió al documento y la suma de dinero que en pago de honorarios anticipó.

Asimismo, se hace un cálculo estimado de honorarios y se entrega un comprobante, en el que aparece el número que le fue asignado al documento que se presentó. Con este número se le podrá dar seguimiento al documento presentado y cuando el mismo esté listo, con este comprobante se podrá retirar.

En la presentación del documento, el secretario hace el reparto de trabajo entre los operantes, este lo asienta en el libro diario de asientos, en un plazo de veinticuatro

---

<sup>46</sup> Op. Cit. Pág. 93.



horas.

El asiento debe contener un resumen de los datos más importantes del contrato como:

1. Los nombres y apellidos de los otorgantes
2. Fecha de presentación del título o documento
3. Precio si lo hubiere
4. Fecha de la escritura
5. Nombre del notario que autorizó
6. Cantidad de honorarios que causó.

Todos los asientos llevan numeración cordial, deben estar firmados por el Registrador.

Se pasa al libro mayor en el que la columna principal del dominio se hace la inscripción consignando los datos que orden el Código Civil en el Artículo 1131.

Se razona el título haciendo constar la inscripción que le corresponde, esto es, el número que le corresponde y los demás datos que figuran en las operaciones registrales, la fecha y la firma del registrador. Luego de consignar los honorarios causados, se contabilizan los mismos y regresa el documento a la secretaria para su devolución en ocho días hábiles.

#### **4.5. Violación de la seguridad jurídica en la inscripción de bienes inmuebles por desobediencia del Registro General de la Propiedad ante resoluciones u órdenes judiciales**

En el Registro General de la Propiedad existen disposiciones legales, reglamentarias y



**criterios de calificación registral como marco jurídico aplicable. En consecuencia los criterios registrales en muchas oportunidades prevalecen sobre el ordenamiento jurídico vigente e incluso sobre las disposiciones y órdenes judiciales lo que genera incongruencia entre la norma vigente y un criterio registral donde existe demasiada discrecionalidad para decidir sobre un asunto registral en forma particular.**

**La actividad registral es delegada desde el texto constitucional y leyes ordinarias para la cual fue creado un Registro General de la Propiedad específico que únicamente en el municipio de Quetzaltenango se encuentra el Segundo Registro de la Propiedad para atender departamentos del occidente de la República de Guatemala, tomando en consideración la importancia y trascendencia que dicho registro público tiene en materia de bienes inscribibles para lo cual deben de garantizar la certeza jurídica a todo propietario que de alguna forma deposita la confianza en dicho registro primero para cumplir con la ley y segundo para hacer uso del derecho constitucional del derecho de propiedad.**

**Asimismo, el registro en mención aplica desde hace muchos años criterios registrales a través de la implementación y aplicación de las denominadas guías de calificación registral donde prevalece el criterio institucional sobre el criterio legal y es allí donde en algunas oportunidades los funcionarios de dicha institución se han opuesto a una orden judicial particularmente en la inscripción de bienes inmuebles ordenados por juez competente lo que ha generado consecuencias jurídicas para los propietarios luego de concluir un procedimiento judicial y la desobediencia a la inscripción.**



Lo antes indicado, pone de manifiesto la necesidad de realizar un estudio en el campo del derecho constitucional y civil respectivamente, con relación a los bienes inmuebles, el Registro General de la Propiedad y los criterios registrales para determinar la preeminencia y otros aspectos de su aplicación dentro de la función registral guatemalteca.

Porque la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que es deber del Estado garantizar a los habitantes la seguridad, misma que puede materializarse en seguridad jurídica, creando para el efecto instituciones que garanticen a través de procedimientos propios dicho mandato.

Sin embargo, existen criterios de calificación registral aplicados por el Registro General de la Propiedad que tiene como finalidad la comprobación del correcto cumplimiento de los requisitos para su eficaz ejercicio, al igual que de aquellos otros requisitos exigidos por el sistema institucional de los derechos de propiedad, además la calificación comprende la evaluación de la eficacia del negocio jurídico realizada por el notario, para el efecto, la función calificadora compete ejercer con exclusividad a los registradores designados para que se pueda garantizar la seguridad jurídica de bienes y derechos reales susceptibles de protección y registro y en ese orden de actuación también puede ordenarse por juez competente la inscripción de un bien inmueble lo cual es inobservado por el Registro General de la Propiedad en algunas oportunidades negando la orden de juez competente, lo cual conlleva implicaciones para el titular de un bien que ha solicitado la vía judicial para dicha inscripción.



**El Registro General de la Propiedad debe establecer mecanismos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de toda inscripción principalmente de bienes inmueble, sin embargo, utilizando criterios de calificación registral en algunas oportunidades ante órdenes judiciales de inscripción de bienes inmuebles desobedecen violentando el derecho a la seguridad jurídica que le asiste a todo propietario.**

**La seguridad jurídica constituye uno de los elementos esenciales de todo ordenamiento legal y en su aplicación práctica le corresponde al Registro General de la Propiedad efectuar las operaciones registrales de los documentos que se presenten para dicha actividad y en consecuencia, deben de aplicar el marco jurídico vigente para garantizar y fortalecer el estado de derecho.**

**Sin embargo, desde hace algún tiempo los funcionarios del Registro General de la Propiedad violentan la seguridad jurídica al desobedecer órdenes judiciales que determinan que un bien inmueble debe ser inscrito ante el Registro General de la Propiedad, lo cual no garantiza ni otorga certeza jurídica a las órdenes emitidas por funcionarios judiciales.**

**Es importante traer a colación las diligencias voluntarias de modificación de primera inscripción de dominio con número de expediente cero diez cuarenta y cinco guión dos mil quince guión cero un mil ciento trece a cargo del oficial primero el cual fue conocido por el juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento de Guatemala, con base a los hechos que constan en dicho expediente entre otros las medidas y colindancias no fueron congruentes con el área física que correspondía a cada**



inmueble objeto del proceso antes mencionado en función de los sistemas actuales de medición que abarcan la situación precisa e integral de los inmuebles, incluyendo la topografía de los inmuebles, se determinó el área y la situación real que correspondía a cada inmueble, todo respetando el derecho de propiedad privada de cada uno de los vecinos colindantes de los respectivos inmuebles a sabiendas que todas las medidas deben guardar congruencia con los registros de la Municipalidad de Guatemala relativa a cada inmueble, por lo que el tribunal agotando todas las diligencias y examinando los medios de prueba que se incorporan a la gestión planteada ante el órgano correspondiente, resolvió la procedencia de modificar, ampliar, o dejar sin efectos las inscripciones que de acuerdo a la solicitud planteada y respetando la decisión que el juez en su momento determinó conveniente de acuerdo a las leyes de nuestro país. Siendo así que el Registro General de la Propiedad no puede oponerse a la resolución de lo que se determine durante el proceso.

Desde que el momento que el juzgado con base a las leyes correspondientes declaró con lugar las diligencias llevadas a cabo y ordenó al Registro General de la Propiedad modificar cualquier inscripción que conste en dicha institución este estará obligado a cumplir lo resuelto sin más trámite de lo contrario nos vemos ante desobediencia y por lo tanto se ve violentado la seguridad jurídica en las inscripciones de los bienes.

Es clara la desobediencia en cuanto a lo resuelto por el tribunal al momento de que exista una resolución que no se cumple tal como se debe, por parte del Registro General de la Propiedad invadiendo así la potestad de juzgar que corresponde exclusivamente a los tribunales de justicia, cuando dicho registro se niega a dar trámite a lo resuelto en el proceso judicial según las estimaciones o mal llamados criterios



registrales que se estiman en las razones que extienden los operadores cuando deciden resolver conforme su criterio los asuntos sometidos y conocidos por autoridad competente. Por lo tanto debe existir métodos que obliguen a que las autoridades registrales cumplan con las órdenes o resoluciones judiciales para evitar agravios a los derechos de propiedad privada y así cumplir con el objetivo del proceso llevado a cabo que tiene como fin la modificación entre otros de inscripciones ante el registro antes mencionado.

Al momento de ver este tipo de abusos de poder por parte de los registradores auxiliares o empleados del Registro General de la Propiedad al no cumplir lo resuelto en el proceso judicial pertinente, implica muchos otros aspectos negativos, cuestionando la eficacia y fondo de lo resuelto en el proceso e invadiendo la función jurisdiccional que le corresponde exclusivamente al honorable tribunal que conoce del asunto, pues básicamente lo que produce tal desobediencia es juzgar y anular lo resuelto por el juez competente en el asunto, por lo que la autoridad registral se excede de su función administrativa en cuanto a cuestionar lo resuelto por lo que el Registro General de la Propiedad invade e interviene en asuntos exclusivos del organismo judicial lo que es totalmente ilegal.

La esfera de competencia de la autoridad registral está limitada al examen de la forma y no de fondo de los documentos (menos de las resoluciones u órdenes judiciales) que se le presenten para su inscripción en virtud del principio de presunción de autenticidad de los documentos públicos que en múltiples fallos ha reconocido la honorable Corte de Constitucionalidad.



La ineficacia e invalidez, que es en realidad el efecto que la autoridad registral produce en el orden material respecto a las resoluciones no acatadas, constituye una disposición que sólo puede producir un tribunal de justicia en el ámbito de su función jurisdiccional, bajo pedido de parte interesada y no de oficio y menos por autoridad administrativa registral quien no tiene dicha potestad jurisdiccional. Por lo que el órgano jurisdiccional debe velar porque las diligencias pendientes de ejecución de lo juzgado (cumplimiento de lo resuelto) ante la desobediencia de la autoridad registral a quien ordenó realizar las modificaciones inscritas ante el Registro General de la Propiedad se lleven a cabo sin más trámite ni retardos innecesarios.

En el orden de la función de ejecutar lo juzgado y bajo el principio de integración de la ley, es pertinente traer a colación lo dispuesto en el Artículo 156 de la Ley del Organismo Judicial que dispone que quien debe ejecutar lo resuelto es el tribunal de primera instancia. Por otro lado, también resulta pertinente señalar lo regulado en el Artículo 203 de nuestra Carta Magna que determina que los otros organismos de Estado deben prestar la debida obediencia para el cumplimiento de las resoluciones judiciales, lo que también se regula en el Artículo 169 de la Ley del Organismo Judicial al disponer que para ejecutar sus resoluciones los tribunales pueden hacer valer los medios conducentes de que dispongan, lo que incluye los apremios en el Artículo 178 y 179 de la Ley del Organismo Judicial.

Al ser notorio el exceso en el ejercicio de las funciones registrales que tiene asignadas el Registro General de la Propiedad, desde el momento de desobedecer las resoluciones u órdenes judiciales emitidas por el órgano competente, invade el ámbito



que corresponde a los órganos jurisdiccionales e invalida tácitamente una orden jurisdiccional, sin tener la competencia necesaria para ello, puesto que sólo los órganos jurisdiccionales están investidos de dicha facultad. Al pronunciarse sobre la validez o invalidez de una decisión judicial, sin tener las facultades legales, y sin que exista el planteamiento por parte del sujeto procesal que se considerará afectado con el mismo, conlleva un exceso por parte del ente registral, el cual debe ser corregido y evitar que se sigan causando más agravios, vulnerando el carácter constitucional que se le confiere a las resoluciones u órdenes jurisdiccionales emitidas por aquellos órganos que gozan de esa investidura.



## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

Para la investigación jurídica es importante determinar la validez y certeza jurídica de las funciones del Registro General de la Propiedad, el cual es de carácter estatal o público, encargado de la inscripción, anotación y cancelación de todos los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, de acuerdo al Artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley 106 del jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdía. Se busca determinar la problemática en la aplicación de criterios y principios registrales llevados a cabo por el Registro General de la Propiedad, cuando existe una resolución u orden de carácter judicial, emitida por juez competente donde ordena al Registro General de la Propiedad la inscripción de bienes inmuebles o muebles.

Guatemala cuenta con una normativa legal vigente relacionada al Registro de la Propiedad, la cual es muy limitada y se ve afecta por las llamadas Guías de Calificación Registral, siendo estas ambiguas y obsoletas en dicha materia.

Para cual es importante que el Congreso de la República de Guatemala, derogue el libro IV del Registro de la Propiedad, del Código Civil, Decreto Ley 106 del jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdía y cree una nueva normativa exclusiva en materia de derecho registral, en la cual estén específicas las funciones, limitaciones, los criterios y principios registrales aplicables, y sobre todo las sanciones a los Registradores al no acatar las resoluciones u órdenes judiciales en asuntos registrales o al incurrir en cualquier falta o delito.



## BIBLIOGRAFÍA



**BRAVO GONZÁLEZ, Agustín y Sara Bialostosky. Compendio de derecho romano.** México: Editorial Pax, 2010.

**CABANELLAS, Guillermo. Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta. 1999.

**CASTÁN TOBEÑAS, José. Derecho civil español común y foral.** España: Ed. Reus, 1926.

**DÍAZ GONZÁLEZ VERGARA, Rodolfo. Curso de derecho registral.** México: Facultad de Jurisprudencia, UAEM, Gobierno del Estado de México, 1980.

**ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo. Temas jurídicos registro general de la propiedad.** Guatemala: Ed. Profesionales Asóciales. 1995.

**GÓMEZ, Néstor Osvaldo. Panorama del régimen registral argentino.** Argentina: Congreso de Derecho Registral argentino, 1972.

**MATTA CONSUEGRA, Daniel. Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala.** Guatemala: 2da. ed. S.E. 2011.

**MATTA CONSUEGRA, Daniel. Derecho sucesorio y registral.** Guatemala: Ed. Mayté, 2009.

**MOLINARIO, Alberto. Curso de derecho registral inmobiliario.** México: Ed. Lasio, 1999.

**ROBERTO MUÑOZ. Nery y Rodrigo Muñoz Roldan. Derecho registral inmobiliario** Guatemalteco: Ed: Infoconsult. 1989.

**OSSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral, antecedentes y generalidades**. México: Ed. Porrúa. 1992.



PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. España: Ed. Aranzadi. 1979.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1951.

RÍOS HELLIG, Jorge. **La práctica del derecho notarial**. México: McGraw-Hill/Interamericana Ed. S.A de C.V. 2005.

ROCA-SASTRE, Ramón y Luis Roca-Sastre Muncunill. **Derecho hipotecario**. Barcelona: Ed. Bosch, 1979.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. **Contrato social**. México: Ed. Studios. 1999.

RUIZ DE ERENCHUN, Alberto Federico. **El debido procedimiento administrativo registral**. Lima: Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 2010.

SMITH, Adam **La propiedad**. México: Ed. Fondo de la Cultura Económica. 1977.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Enrique Peralta Azúrdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azúrdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

**Ley de Garantías Mobiliarias.** Decreto Número 51-2007 del Congreso de la República de Guatemala.



**Fallos de la Corte de Constitucionalidad de Guatemala**

Sentencia dentro del Expediente 5879-2016.: Gaceta. Corte de Constitucionalidad de Guatemala, (8 de mayo de 2017).

**Ley de Organismo Judicial.** Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.