

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



RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN GUATEMALA

HELLEN MARISOL OJEDA AVILA

GUATEMALA, JULIO DE 2024

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

RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN GUATEMALA



LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, julio de 2024

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras

VOCAL I: Vacante

VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome

VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García

VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera

VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Sarmiento Cabrera

SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 22 de mayo de 2018.

Atentamente pase al (a) Profesional, MELIDA JEANNETH ALVARADO HERNANDEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
HELLEN MARISOL OJEDA AVILA, con carné 200923698,
 intitulado RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN GUATEMALA.

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

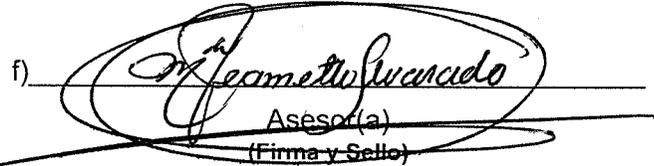
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


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



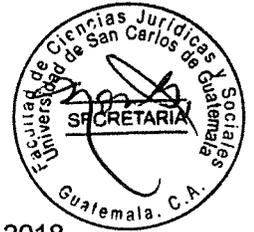
Fecha de recepción 24 / 7 / 2018.

f) 
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Licda. Mérida Jeanneth Alvarado Hernández
 ABOGADA Y NOTARIA



LICDA. MELIDA JEANNETH ALVARADO HERNANDEZ
ABOGADA Y NOTARIA
Colegiado 6,116



Guatemala, 28 de julio de 2018

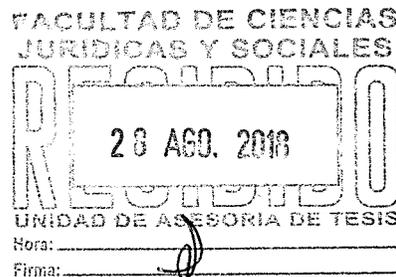
Licenciado

Roberto Fredy Orellana Martínez

Jefe de la Unidad de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala



Distinguido Licenciado:

De conformidad con el nombramiento emitido por la Unidad de Asesoría de Tesis el 22 de mayo de dos mil dieciocho, en el que me faculta como asesor de Tesis de la Bachiller: Hellen Marisol Ojeda Avila, quien elaboro el trabajo de tesis titulado: RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN GUATEMALA.

- I. Declaro que no me une ningún parentesco dentro de los grados de ley, con la estudiante referida.
- II. La estudiante puso de manifiesto su capacidad de investigación en la elaboración del trabajo, acepto diligentemente las sugerencias que durante el desarrollo del mismo le realice habiendo consultado suficiente e interesante biografía con tópicos relacionados al tema, por ello el trabajo elaborado por el estudiante es meritorio, acucioso y demuestra interés en resolver el problema planteado.
- III. El ponente hizo uso en forma amplia del método científico, abarcando las etapas del mismo y de esa manera comprueba fehacientemente la hipótesis planteada, utilizando los métodos deductivo e inductivo y el método analítico, sintetizando adecuadamente lo analizado y considero que es un valioso aporte a la ciencia del derecho por la importancia que tiene generar una adecuada política que sea dirigida a la Rectificación de Área de las bienes rurales o rústicos, ya que es un inconveniente con el que los notarios nos hemos encontrado.
- IV. La redacción utilizada reúne las condiciones exigidas en cuanto a claridad y precisión de tal manera que sea comprensible al lector.

LICDA. MELIDA JEANNETH ALVARADO HERNANDEZ
ABOGADA Y NOTARIA
Colegiado 6,116



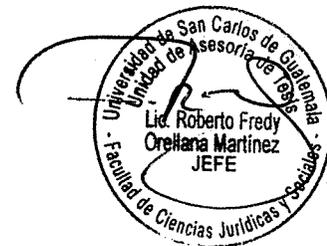
- V. En cuanto a la conclusión discursiva, es correcta y oportuna, plantea los conflictos encontrados en el desarrollo de la investigación y se proponen soluciones viables para los mismos. Por lo que en virtud de lo anteriormente expuesto procedo a:

DICTAMINAR

Doy a conocer que el trabajo de tesis de la bachiller, Hellen Marisol Ojeda Avila, cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen Público, por lo que DICTAMINO APROBACION FAVORABLE para que pueda continuar con el tramite respectivo y para que pueda evaluarse posteriormente, por el tribunal examinador en el examen público de tesis, previo a optar al grado académico de licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,

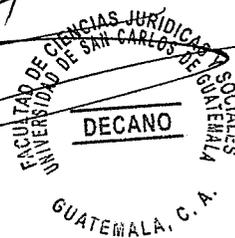
Licda. Mélica Jeanneth Alvarado Hernández
ABOGADA Y NOTARIA

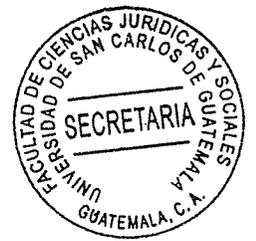


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 19 de noviembre de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante HELLEN MARISOL OJEDA AVILA, titulado RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE BIEN INMUEBLE RÚSTICO EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/JP.





DEDICATORIA

- A DIOS** Nuestro señor quien me ha permitido superarme académicamente y me ha llenado de bendiciones y providencia en el transcurso de mi vida.
- A MIS PADRES** Con mucho amor, a mi mamá Soila Avila (Q.E.P.D.) y a mi papá Otto Ojeda que me ha brindado su apoyo y motivación incondicional en todos los aspectos de mi vida a quien le agradezco por todo su esfuerzo y dedicación.
- A MI FAMILIA** Con mucho cariño a mis hermanos, Angel, Juan y David Ojeda; a mis primos, primas, tías, tíos, abuelos de ambas familias Ojeda Quevedo y Avila Santos, a Sor Miriam Romero y demás familiares que me han apoyado y motivado constantemente a superarme en todos los ámbitos de mi vida.
- A MIS AMIGOS** Quienes estuvieron motivándome y colaborando en mi superación académica, acompañándome en los distintos aspectos de mi vida, brindándome su apoyo y su amistad sincera, especialmente a Margarita Montealegre, Gloria Solano y demás amigas y amigos que han estado conmigo alentándome a seguir adelante.
- A** Licenciada Mélida Jeanneth Alvarado Hernández y al Lic. Jesús Ranferi Monachella Moreno (Q.E.P.D.) a quienes agradezco su aprecio, apoyo y asesoría.



A: La Universidad de San Carlos de Guatemala

A: La honorable Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales



PRESENTACIÓN

El trabajo de tesis fue desarrollado mediante una investigación de tipo cualitativo, pues de esta manera se facilitó indagar todos los elementos que giran en torno al tema que se postula en esta tesis y más cuando atañe una situación actual como es la rectificación de áreas de bienes inmuebles y como la normativa vigente no incluye dentro de sus supuestos a los inmuebles de carácter rústico, generando de esta manera que se lesionen una serie de derechos inherentes a la calidad de propietarios de inmuebles.

Es por ello, que la investigación fue realizada dentro del período correspondiente del año 2011 al 2014, siendo parte de la investigación y obteniendo a la vez, su fundamento en el derecho civil, además en este caso particular el objeto de estudio es la rectificación de área de bienes inmuebles y el sujeto son los propietarios, por lo que este trabajo permite que la población guatemalteca conozca más a fondo sobre esta situación y la necesidad imperante de que se incluya dentro de la normativa pertinente la forma de rectificar el área de un inmueble rústico, para que de esta manera cese la violación a ciertos derechos propios a la calidad de propietario de un inmueble de este tipo.



HIPÓTESIS

El descarte de los bienes inmuebles rústicos dentro de la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República de Guatemala y su incidencia en la violación al derecho de propiedad de los guatemaltecos.

Es así, como la hipótesis planteada se encuentra estructurada por dos variables la independiente y dependiente, siendo la primera de estas, el descarte de los bienes inmuebles rústicos, en tanto, la segunda se compone de figuras como la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República de Guatemala, el derecho de propiedad y los propietarios guatemaltecos, derivándose de la variable dependiente, el objeto y sujeto de estudio de la presente investigación, es así como el la rectificación de área, es el objeto y los propietarios guatemaltecos, son el sujeto.

De tal forma que la formulación de esta hipótesis tiene como único fin validar todo lo concerniente a lo deficiente que es la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República de Guatemala al no incluir dentro de los supuestos que constituyen el trámite de rectificación de área a los bienes inmuebles rústicos, lesionando instantáneamente los derechos de los propietarios de esta clase de bienes.

COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS



Para comprobar la hipótesis planteada en la investigación contenida en el trabajo de tesis, se emplearon los principales métodos de investigación como el inductivo, mediante el cual, se generaron los resultados específicos de la problemática identificada, como los motivos por los cuales se excluyó dentro de la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República a los bienes inmuebles rústicos y como esto lesiona los derechos de los propietarios de esta clase de inmuebles, en tanto el método de análisis, se utilizó para interpretar los datos tabulados obtenidos e identificados en valores absolutos y relativos, y así finalmente, aplicar el método de síntesis para que la investigación realizada fuera congruente.

Por lo tanto, mediante los métodos antes descritos se logró validar la hipótesis planteada, al evidenciarse que efectivamente se lesiona el derecho de propiedad privada a quienes tengan como propiedad un inmueble rústico que tenga un problema en cuanto a su área y que al no estar contenido en la normativa específica no existe un mecanismo legal idóneo que permita resolver esta situación.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Consideraciones generales del derecho civil	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Contenido	6
1.3. Los bienes	10
1.4. Clasificación de los bienes	11
1.5. Los derechos reales y su relación con los bienes	14
1.6. Clasificación de los derechos reales.....	16

CAPÍTULO II

2. La propiedad y la posesión	21
2.1. Consideraciones generales	22
2.2. Características	27
2.3. La posesión.....	28

CAPÍTULO III

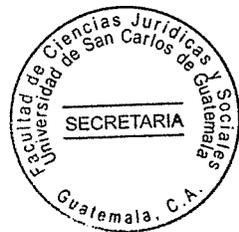
3. El Registro General de la Propiedad	31
3.1. Historia	31
3.2. El Registro General de la Propiedad en Guatemala	34



3.3. El Registro General de la Propiedad dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco	40
3.4. Comisión Nacional Registral.....	46
3.5. Principios registrales	49

CAPÍTULO IV

4. Importancia de regular la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos en Guatemala.....	55
4.1. Jurisdicción voluntaria	56
4.2. Rectificación de área de bien inmueble	60
4.3. Factores determinantes de incluir a los bienes inmuebles rústicos dentro del trámite de rectificación de área en la jurisdicción voluntaria	64
4.4. Propuesta de Reformas al Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área	65
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	67
BIBLIOGRAFÍA.....	69



INTRODUCCIÓN

Guatemala cuenta con una amplia lista de problemáticas que deben de resolverse algunas de estas más importantes que otras pero que necesariamente deben encontrarse las soluciones pertinentes para cada caso y dentro de estas se encuentra lo relativo a los bienes inmuebles puntualmente lo que concierne al área de estos, pues regularmente sucede que algunos inmuebles cuentan con un área físicamente menor a la que se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad, circunstancia que le genera perjuicio a los propietarios y en sí le puede originar otros inconvenientes a futuro que dificulten la disposición del bien.

Es así que con el fin de resolver esta incidencia se crea la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República de Guatemala, con la cual se instaura un procedimiento de jurisdicción voluntaria a cargo de un notario, para que resuelva la situación del inmueble cuestionado, debiéndose desarrollar una serie de etapas hasta la finalización del mismo, sin embargo, dentro de esta diligencia se excluyen a los inmuebles rústicos, agravando la situación de quienes cuentan con inmuebles de este tipo y a la vez, necesitan rectificar el área del mismo.

Siendo el objetivo general en este trabajo de tesis, el indagar minuciosamente los motivos por los cuales no se incluyeron a los inmuebles rústicos dentro de las diligencias de rectificación de área, así como también establecer si existe un trámite que resuelva la situación de estos bienes.



Estructurándose, el trabajo de tesis mediante cuatro capítulos, desarrollándolos de la manera siguiente: en el capítulo uno, se establecen las consideraciones generales del derecho civil; en el capítulo dos, la propiedad y la posesión, determinando su definición y características; en el capítulo tres, se analiza lo relativo al Registro General de la Propiedad, abarcando su historia y estructurando sus principales principios que fundamentan su actuar.

En el capítulo cuarto, se aborda el tema de la necesidad de incorporar a la normativa vigente referente a rectificación de área a los inmuebles rústicos y para ello se expone lo que es la jurisdicción voluntaria y la forma en cómo actualmente se desarrolla el trámite de rectificación de área con base a su respectiva ley y así determinar los factores que hacen necesario incorporar a esa normativa a los inmuebles rústicos.

Para la elaboración de esta tesis, se utilizaron métodos y técnicas básicos de la investigación, como la observación y experimentación, así como el método analítico, el método sintético, el método inductivo.

Por lo que se comprobó, que se vulnera el derecho a la propiedad al momento en que no se incluye dentro de la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República a los bienes inmuebles rústicos que necesitan se les rectifique su área.



CAPÍTULO I

1. Consideraciones generales del derecho civil

El derecho civil es una de las ramas del derecho más importante, ya que esta de cierta manera sienta las bases de una amplia diversidad de instituciones y procesos que son retomados por otras ramas de las ciencias jurídicas y las aplican supletoriamente o bien las adecuan a sus figuras.

De esta manera el derecho civil, no solamente fundamenta a otras ramas del derecho, sino que también tiende a ser determinante dentro de las relaciones interpersonales que se suscitan diariamente entre las personas concertando negocios jurídicos o bien resolviendo situaciones tendientes a familia, derechos reales, entre otros.

Es así como necesariamente el derecho civil debe de contar con una regulación adecuada que permita que cada una de sus instituciones o procedimientos sean lo más idóneos para resolver cada una de las situaciones que se presenten.

De tal forma que esto genera una amplia gama de normativas jurídicas que regulan aspectos tendientes a familia, bienes, contratos, entre otros, por lo que la codificación de todo esto resulta un tanto complicada aunado a lo cambiante que puede ser el derecho.



1.1. Definición

Al momento en que el hombre deja a un lado su vida como nómada y comienza una nueva etapa como sedentario al asentarse en un territorio determinado, se gestan como consecuencia grandes cambios que lo llevaron a configurarse como un individuo totalmente social, y por ello debía vivir en grupos para que de alguna manera cada uno de los integrantes de estos, tuviera a su cargo la realización de alguna actividad esencial para la vida del hombre, por lo que necesariamente debía crear un conjunto de reglas o normativas que rigiera y de cierta forma, impusiera un orden dentro del seno de esta sociedad primitiva.

Paulatinamente las actividades del hombre cada vez se tornaban más complejas y por ende, esas normas que regían su vida, reaccionarían a tales cambios, adaptándose de alguna forma a estos nuevos estilos de vida del ser humano, es por ello que estas normas podían ser religiosas, sociales, morales y jurídicas, pero puntualmente en estas últimas que son parte de la fuente del derecho como tal, se dividieron en una diversidad de ramas para que de cierta manera se pudieran encuadrar las actividades más importantes que se derivaban de la relación que el hombre mantenía en sociedad con sus similares, como lo es el derecho laboral, mercantil, penal, civil, entre otros.

A pesar de la existencia de esta diversidad de ramas de las ciencias jurídicas, algunas de estas, destacan un poco más, debido a la cotidianidad con la que regulan la actividad del hombre, tal es el caso del derecho civil, pues desde la época primitiva del hombre se ha manifestado, a lo mejor no como actualmente se le conoce a esta rama del derecho

pero siempre ha buscado las formas de regular aspectos desde la persona misma hasta los negocios jurídicos realizados por el hombre como parte de su desenvolvimiento en sociedad, razón por la cual, al derecho civil se le ha considerado como el derecho común.

Sin embargo, la denominación como tal de derecho civil, se le confirió durante la época del derecho romano, en donde sutilmente se formuló la expresión *lus Civile* que se traduce en lo que se conoce como Derecho Civil, y que representaba el derecho del *Cives*, es decir el derecho del ciudadano romano ante el derecho del extranjero conocido en esa época como *lus Gentium*, comprendiendo dentro de este a la vez, a todos aquellos que no contaban con la ciudadanía romana¹.

En sí, durante esta época la expresión *lus Civile* tenía cuatro acepciones diferentes que son:

- a) "Como es un derecho nacional: En este sentido fue famoso en las Escuelas de Justiniano, el derecho de cada pueblo se constituye exclusivamente para sí y que es propio de los individuos de cada ciudad;
- b) Como un derecho privado *stricto sensu* formando parte del derecho general, que abarca el natural, el de gentes y el civil;

¹ Vásquez, Ortíz. **Derecho civil I**. Pág. 25.

- c) Como un conjunto de leyes, plebiscitos, senado, consulto, decretos de los príncipes y autoridad de los jurisconsultos. En este sentido, el derecho civil se oponía al derecho pretorio, introducido, como es sabido, por los Edictos del Pretor;
- d) Finalmente, se llamó así a aquel derecho que no podía recibir una denominación especial. La aceptación que más peso en principio, dentro de este cuádruplo de expresiones se encuentran los enunciados siguientes: *ius civile*, que significa el derecho propio de los ciudadanos y el *ius gentium*, que se designaba como el derecho común a cada pueblo”².

Por lo tanto, el desarrollo que ha tenido el derecho civil a lo largo de la historia del hombre ha generado que se funde en tres principios, que son:

- a. “La libertad humana, la voluntad del hombre como rectora de su propia conducta;
- b. La igualdad jurídica de todos los seres humanos, capacidad del individuo para adquirir derechos y asumir obligaciones;
- c. La dignidad de la persona humana frente al derecho y al Estado, el respeto a los derechos de la personalidad”³.

² Vásquez, Ortíz. **Derecho civil I**. Pág. 2.

³ Galindo, Ignacio. **Derecho civil y derecho mercantil**. Pág. 204.

El derecho civil es tan amplio que pareciera ser una ciencia jurídica universal, pues a pesar de que pasen los años, esta se ha sabido adaptar a cada incidencia que acontece en el tiempo y que de cierta manera influye en el derecho, es por ello que, este es uno de los principales motivos por los cuales es un tanto difícil formular una definición de derecho civil que pueda abarcar prolijamente cada institución de esta rama del derecho.

A pesar de ello dentro de las diversas definiciones de derecho civil y de las más completas se encuentra la planteada por el autor De Diego que es citado por Carlos Vásquez y la cual se define como: “El derecho civil, es el conjunto de normas reguladoras de las relaciones ordinarias y más generales de la vida en que el hombre se manifiesta como sujeto de derecho y miembro de una familia, para el cumplimiento de los fines individuales de su existencia, dentro del concierto social”⁴.

Albaladejo citado por Cristian de Castro, ofrece un concepto sintético de lo que es derecho civil, por lo que este tiende a ser: “Derecho privado general, que regula las relaciones más comunes de la convivencia humana. Por lo tanto, hay que situarlo en la distinción derecho público-derecho privado; y traer a colación lo que significa derecho general, y derecho común, frente a derecho especial y particular. Sus normas, así se completa la definición de manera descriptiva, regulan la personalidad, la familia y las relaciones patrimoniales, relaciones de obligación, propiedad y derechos reales, y sucesión mortis causa”⁵.

⁴ **Ibíd.** Pág. 22.

⁵ De Castro, Cristian. **El derecho civil.** Pág. 1.



En esta última definición se determina con facilidad los elementos que evidencian la naturaleza del derecho civil, por lo que la misma está orientada hacia el derecho privado, principalmente porque en su seno resguarda todo lo concerniente a contratación, institución que es importante dentro de las gestiones diarias del hombre.

Circunstancia que también influye al momento de definir al derecho civil, sin embargo, el derecho al mantenerse en constantes cambios, no ha tenido inconveniente que una de sus ramas más importantes como lo es el derecho civil, pueda adaptarse a cualquier circunstancia que se le presente como resultado del espacio-tiempo en el que se desarrollan las actividades diarias del hombre.

1.2. Contenido

Para determinar el contenido del derecho civil, es suficiente analizar las distintas definiciones que se han planteado sobre esta materia, pues dentro de estas se instituye la esencia del derecho civil a pesar que las definiciones tiendan a variar siempre contarán con estos elementos fundamentales.

Estas circunstancias a la vez repercuten en el sentido de que se planteen diversas formas en las que se estructura el contenido del derecho civil, sin embargo, este solamente es un efecto colateral de las distintas definiciones que se plantean sobre derecho civil y dentro de estas se encuentran:



- a. "El derecho de la persona, el sujeto de derecho: lo que se refiere a su capacidad, residencia, domicilio, ausencia, nacionalidad, registro civil, etc.;
- b. El derecho de familia: el matrimonio como negocio constitutivo de un status, sus efectos personales, su crisis; el régimen económico matrimonial; la filiación, la patria potestad y relaciones filiales, la tutela;
- c. Las relaciones jurídicas patrimoniales, que comprenden: el derecho de obligaciones, contratos, responsabilidad extracontractual, enriquecimiento injusto y el derecho de propiedad y los derechos de atribución, la ordenación de los derechos reales y el registro de la propiedad;
- d. El derecho de sucesiones: la transmisión de las relaciones jurídicas de la persona a la hora de su muerte, sucesión testada e intestada"⁶.

Puig Peña, también estructura una formula con la cual pretende establecer el contenido del derecho civil, dividiendo la misma en contenido amplio y contenido estricto, pero cada una de estas, se compone de la siguiente manera:

- a. "Contenido amplio: Derecho de la personalidad; derecho de familia; derecho corporativo o social; derechos reales; derechos sobre bienes inmateriales; derecho de obligaciones y derecho de sucesiones;

⁶ De Castro, Germán. **Derecho civil I**. Pág. 2.



b. Contenido estricto: Familia; propiedad; contratación y sucesión mortis causa”⁷.

De cierta manera en ambos casos se pretende evidenciar el contenido del derecho civil, interpretado de distintas formas pero al final, estas variaciones coinciden en la misma temática e igual finalidad, asemejándose un tanto, a las definiciones planteadas de forma sintética y descriptiva, es decir que no importa la forma en que estén formuladas, ya que siempre el resultado será el mismo, el regular los aspectos más comunes de la vida del hombre, por lo tanto, no importa del estado que se trate, la normativa jurídica propia de esta rama del derecho, encuadrará cada uno de estos aspectos para que así, se tenga certeza y seguridad jurídica en este ámbito de las ciencias jurídicas.

Además se ha planteado una forma amplia del contenido del derecho civil y esta se concretiza de la siguiente manera:

a) “El derecho de las personas, que regula el inicio y fin de la existencia de las personas naturales y jurídicas, la capacidad jurídica y la administración de los bienes de los incapaces, los derechos de la personalidad, los atributos de la personalidad, es decir, los elementos que determinan las condiciones de cada individuo en su relación jurídica con los demás, tales como el estado civil, el domicilio, la nacionalidad, y ciertos derechos calificados de personalísimos, por cuanto no pueden transmitirse o transferirse a otras personas;

⁷ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 10.

- b) El derecho de las obligaciones y los contratos, que regula los hechos, actos y negocios jurídicos, y sus consecuencias y efectos vinculantes;
- c) El Derecho de cosas o de bienes, que regula lo que se conoce como derechos reales y, en general, las relaciones jurídicas de los individuos con los objetos o cosas, tales como la propiedad, los modos de adquirirla, la posesión y la mera tenencia;
- d) Normas de responsabilidad civil;
- e) El derecho de familia que regula las consecuencias jurídicas de las relaciones de familia, provenientes del matrimonio y del parentesco. Sin perjuicio, que parte de la doctrina la considera una rama autónoma del Derecho;
- f) El derecho de sucesiones o sucesorio, que regula las consecuencias jurídicas que vienen determinadas por el fallecimiento de un individuo en cuanto a las formas de transmisión de sus bienes y derechos a terceros;
- g) Por último, también incluye normas genéricas aplicables a todas las ramas del derecho, como la aplicación e interpretación de las normas jurídicas, y normas de derecho internacional privado. Por esta última razón, el derecho civil recibe su denominación de derecho común⁸.

⁸ De los Santos, Adriana. **Derecho civil I**. Pág. 12.

1.3. Los bienes

El derecho civil es una de las ramas más importantes del derecho, al ser un factor clave dentro del desarrollo de las actividades cotidianas del hombre, es por ello que su contenido es muy diverso y dentro de los cuales se encuentra todo lo concerniente a los bienes, ya que son estos, los que constituyen la base de un patrimonio.

De tal forma que los bienes son “todas aquellas cosas que utiliza el hombre para su servicio beneficio o utilidad y que pueden ser apropiables o las cosas que directa o indirectamente le sirven al hombre, le entrega una utilidad y son apropiables patrimonialmente”⁹.

Un tanto más técnico, los bienes “son los objetos materiales o inmateriales o derechos en cuanto tienen connotación económica: son susceptibles de una relación jurídica tutelada por el derecho y permiten la notificación mediata o inmediatamente, directa o indirecta de las necesidades del sujeto titular”¹⁰.

Además para que una cosa sea considerada como bien, necesariamente debe acoger dos requisitos esenciales, siendo el primero de estos que la cosa esté dentro del patrimonio de una persona y que la cosa sea susceptible de evaluación económica o pecuniaria, en el caso de este último de ninguna manera podría considerarse como bien, aquellos derechos meramente subjetivos e inherentes a una persona, en su calidad de

⁹ Rodríguez, Juan. **Derecho civil-bienes y derechos reales**. Pág. 39.

¹⁰ **Ibíd.** Pág. 40.



ser humano, como lo son el derecho de asociación, la libertad de expresión, el derecho a la vida, entre otros.

Por lo tanto, cada uno de estos aspectos conlleva la necesidad de ser regulado por el derecho civil, ya que son los bienes un punto en el cual, giran gran parte de las actividades cotidianas del hombre, por lo que en todo momento debe prevalecer la seguridad jurídica en cada una de las gestiones en las que uno o varios bienes sea el motivo de las mismas.

1.4. Clasificación de los bienes

La doctrina se ha encargado de formular diversas clasificaciones en las cuales se pueda ordenar adecuadamente con base a su naturaleza todos aquellos bienes que cumplan con los supuestos de estar dentro del patrimonio de una persona y que los mismos puedan ser cuantificados económicamente.

Es así, como una de las clasificaciones que tradicionalmente es aceptada y que es acogida por todas las legislaciones en materia civil alrededor del mundo es la siguiente:

- a. "Bienes muebles e inmuebles: La principal característica de los bienes inmuebles es que son perfectamente identificables en tanto que los bienes muebles, por su propia movilidad son en algunos casos difícilmente identificables; la fijeza del inmueble facilita la prueba de su propiedad mientras que para el mueble esta prueba resulta mucho más difícil;



- b. Dominio del poder público y propiedad privada: Los bienes del dominio del poder público son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios. Se encuentran divididos en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios. En tanto que los bienes de propiedad privada, son todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente a los particulares y de las cuales no puede aprovecharse nadie sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley;
- c. Bienes mostrencos o vacantes: Los bienes mostrencos son los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore. Mientras que los vacantes son los inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido;
- d. Bienes corporales e incorporeales: Los incorporeales son bienes inmateriales; es decir, aquellos que no pueden por lo menos ser tocados, pesados o medidos; pero que representan un valor pecuniario específico en el patrimonio. Serían ejemplos de estos bienes las herencias y en general los derechos. Corporales serán aquellos bienes que se hallan en la esfera de los sentidos;
- e. Bienes fungibles y no fungibles: Los bienes fungibles son los que se consumen con el primer uso que se hace de ellos. Son los bienes muebles que pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad. Los bienes no fungibles, son aquellos que no se consumen con el primer uso que se hace de ellos, por lo tanto no pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad;

- f. Bienes consumibles y no consumibles: Consumibles serán aquellos que no resisten un uso prolongado, son bienes susceptibles de una sola utilización y son llamados también bienes de consumo. En sentido contrario se encuentran los bienes no consumibles que por consecuencia serán los que resistan un uso prolongado;
- g. Bienes divisibles e indivisibles: Bienes divisibles son aquellos que pueden dividirse de modo que las partes singulares resultantes de la división tengan la misma función que el todo, existiendo como única diferencia entre el todo y las partes la cantidad, más nunca la calidad. Los bienes indivisibles serán aquellos bienes que si se fraccionaran no servirían para el uso que originalmente estaban destinados;
- h. Bienes simples y compuestos: Los bienes simples son, los constituidos por la individualidad orgánica unitaria, pudiendo ser suministrados no solo por la naturaleza, sino también artificialmente. Mientras que los bienes compuestos son siempre creación del hombre¹¹.

De tal forma que cada una de estas clases de bienes, genera cierto orden ante la diversidad de bienes que existen y que entran dentro del tráfico comercial del hombre, por lo tanto, facilita su encuadramiento dentro de cualquier tipo de ordenamiento jurídico propio del derecho civil como también en otro tipo de normativas relacionadas a esta materia como puede ser lo concerniente a los bienes de dominio del poder público, y más

¹¹ De los Santos. **Op. Cit.** Pág. 58.



cuando se trata de aquellos que le pertenecen al Estado y su uso no se encuentra a disposición de la población.

1.5. Los derechos reales y su relación con los bienes

Las diversas clases de bienes al ser parte del patrimonio de una persona y en consecuencia tener un valor económico, conlleva al surgimiento de los denominados derechos patrimoniales, en los cuales confluyen los derechos reales y los personales, siendo los primeros de estos, aquellos en los que, el titular de determinada cosa, tiene una relación y poder jurídico inmediato sobre la misma, en tanto los derechos personales, originan una relación jurídica, únicamente entre personas, es decir, que en los derechos reales el elemento primordial es la cosa, de tal forma que distintamente en los derechos personales se enfatiza en la relación jurídica.

Sin embargo, lo concerniente a los derechos reales, ha sido un tema muy discutido por muchos años, ya que resultaba una materia muy compleja y en consecuencia difícilmente se podía definir lo que eran estos derechos con simplicidad, circunstancias que llevaron a formular tres teorías mediante las cuales se pretendía definir, lo que son los derechos reales, siendo estas la teoría clásica, personalista o anticlásica y la ecléctica.

Indistintamente a las teorías formuladas para esbozar una definición de derechos reales, concretamente se constituyen como: "aquel poder jurídico que un sujeto ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros. El derecho real por lo tanto, es un



derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona, sujeto activo y una cosa u objeto una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad, sujeto pasivo, a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real”¹².

En tanto, los derechos reales para evitar cualquier tipo de confusión con los derechos personales, cuentan con las siguientes características:

- a. “Es un derecho absoluto, ya que no reconoce límites;
- b. Es de contenido patrimonial, pues solo importa aquello que sea susceptible de valoración económica;
- c. Es un vínculo entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas;
- d. Es una relación inmediata, pues el uso y goce de las cosas es de manera directa sin necesidad de ningún acto de terceros;
- e. Se ejerce contra todos;

¹² Ortega, Yesenia. **Derecho civil III: Bienes, derechos reales y efectos de las obligaciones**. Pág. 3.

f. Se rigen por el principio de legalidad, pues solo existen aquellos derechos reales creados por la ley”¹³.

De tal forma que dentro de cada una de estas características, se erige como una de las principales la de ser oponible ante todos, es decir, *erga omnes*, pues “quien tiene la libertad de servirse o de abstenerse de servirse de la cosa, y los demás miembros de la sociedad, quienes no tienen ningún derecho respecto de la cosa; dicho con otras palabras, aquél puede obtener, directamente, las utilidades económicas del objeto, y las demás personas no pueden interferir en ello”¹⁴, además que en todo caso, los derechos reales que se vinculan a determinada cosas, necesariamente deben haber sido creados por una ley determinada, por lo que difícilmente se pudieran crear derechos reales que se consideren como atípicos.

1.6. Clasificación de los derechos reales

Dentro de las legislaciones que rigen los diversos Estados alrededor del mundo, han recogido algunas de las clasificaciones que la doctrina ha formulado en cuanto a los derechos reales, teniendo de cierta manera un antes y un después con respecto a estas, es decir que la misma doctrina ha sentado dos clasificaciones principales de derechos reales, siendo estas:

¹³ **Ibíd.** Pág. 41.

¹⁴ Ternera, Francisco. **El concepto de derechos reales.** Pág. 121.



- a. "Clasificación antigua: Distinguió el derecho real sobre la cosa propia, por ejemplo: derecho de propiedad; y el derecho real sobre la cosa ajena, por ejemplo: servidumbre, usufructo. O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio, por ejemplo: la posesión y derechos reales limitativos del dominio, por ejemplo: servidumbre;

- b. Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición, como lo es la propiedad, derechos de goce, como ejemplo el usufructo, derechos de garantía que puede ser la hipoteca, y derechos reales de adquisición, como lo son la opción y tanteo"¹⁵.

En tanto, dentro de algunas legislaciones como en el caso del Código Civil Decreto Ley 107 de Guatemala, los derechos reales no se encuentran regulados atendiendo a un orden impuesto por determinada clasificación doctrinaria, pero eso no incide en que el contenido de dichas clasificaciones no sea recogida por esta normativa, por lo que dentro del Código Civil Decreto Ley 107, los derechos reales, se regulan de la siguiente manera:

- a. "Propiedad: Como el derecho real por excelencia que otorga un poder amplio e inmediato de goce, disposición y persecución sobre la cosa;

¹⁵ Brañas. **Op. Cit.** Pág. 292.

- b. Posesión: Que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma. Por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad;

- c. Usucapión: Entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad;

- d. Accesión: Que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario;

- e. Usufructo, Uso y Habitación: Que respectivamente, razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella;

- f. Servidumbres: Que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles;

- g. Hipoteca y prenda: La primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación¹⁶.

¹⁶ *Ibíd.* Pág. 293.



Siendo estos, los derechos reales que únicamente reconoce la legislación civil guatemalteca, por lo que no pueden contemplarse otros tipos de derechos reales a pesar que consten dentro de la doctrina en esta materia o bien que los mismos sean catalogados en otra área del derecho civil, en el caso puntual de la opción y el tanteo, que en legislaciones como la española, se les reconoce como derechos reales, en cambio en Guatemala, estos son parte de la contratación civil.





CAPÍTULO II

2. La propiedad y la posesión

El derecho real de propiedad en la antigüedad, “era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa, criterio que paulatinamente fue perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio”¹⁷.

Es decir, que anteriormente la propiedad, era un derecho al cual no todos tenían acceso y que dieron lugar al surgimiento de épocas históricas como el Feudalismo, pero que poco a poco, fueron cambiando las circunstancias y realidades en cuanto a este derecho real, que fueron incorporadas a los ordenamientos jurídicos y que devenían de principios y garantías constitucionales, es por ello que un gran número de Constituciones Políticas e instrumentos internacionales consideran a la propiedad como un derecho inherente al ser humano.

Sin embargo, previamente al origen de la propiedad, existía la posesión como la única forma de detentar los derechos sobre una porción de tierra determinada, pero esta a diferencia de la propiedad su forma de transmisión no era tan solemne pues bastaba con que de palabra o por escrito y sin tantos formalismos se dispusiera del bien, trasladándose instantáneamente el derecho a otra persona.

¹⁷ *Ibíd.* Pág. 95.



En la actualidad la propiedad al ser dotada de ciertos elementos que la transformaban en una figura garantista generó que se crearan entidades registrales en las cuales se inscribiera este derecho y de esta manera dejar a un lado la figura de la posesión que por mucho tiempo predominó, pues al ser inscrito se dotaba de certeza y seguridad jurídica, el inmueble que se inscribía.

2.1. Consideraciones generales

En las etapas iniciales de la historia jurídica romana los romanos carecieron de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad. Durante la “época de Cicerón se utilizó el vocablo *mancipium* a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos *dominium*, *dominium legitimum* y *propietas*, fueron usados en igual sentido. La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo *in bonis haberes*; de ahí surgió la denominación *dominium bonitarium* opuesta al *dominium quiritarium* que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil”¹⁸.

En Roma, la única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria que se le denominaba, *dominium ex iure quiritorium*, por estar sancionada por el derecho civil, requiriéndose para ser propietario:

a) Que se tratara de una cosa *mancipi*;

¹⁸ Castillo, Víctor. **El derecho de propiedad: adquisición, protección y efectos.** Pág. 3.



- b) Que el propietario fuera ciudadano romano;
- c) Que el dominio se hubiera adquirido por *mancipatio* o por *in jure cessio*.

El término propiedad proviene del vocablo latino *propietas*, derivado, a su vez de *propierum*, que significa lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que viene de la raíz *prope*, que significa cerca con lo que quiera anotar cierta unidad o adherencias no físicas sino moral de la cosa o de la persona.

La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, el propietario de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

El concepto de propiedad se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones. Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del *pater familiares* al que estaban sujetos personas, *alieni iuris*,: libres o esclavos y cosas.

Es entonces, “desde las XII Tablas que se comenzó a distinguir el poder del *pater* sobre las personas libres, mujer *in manu* e hijos de familia por una parte y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Fue esta última la que se consideró propiedad en tiempos históricos”¹⁹.

¹⁹ *Ibíd.* Pág. 15.



Para la era republicana, el concepto de propiedad era eminentemente individual; pertenece al *pater familias* la titularidad sobre el patrimonio y es el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia. Sólo a su muerte, quien estaba inmediatamente en su potestad, entrarían como herederos de lo suyo en el patrimonio-herencia.

Pero, en una época indeterminada se opera una evolución en el régimen de la propiedad; en esta época, la tradición de la entrega de la cosa de manos del propietario a un tercero, no importaba; pues, el adquirente, sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquel la adquiriera por usucapión; para lo cual era necesario, que se hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble y durante dos años si se trataba de un inmueble, pero, mientras transcurría ese lapso ocurría lo siguiente:

- a) El vendedor continuaba siendo propietario quiritario de la cosa;
- b) El comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el derecho natural.

Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así le concedió la llamada acción publiciana, para cuando el propietario quiritario le arrebatara la posesión de la cosa transmitida pudiera recuperarla ejerciendo esta acción reivindicatoria concedida por el derecho civil a propietario quiritario.

La “*exceptio doli*”, pues como los frutos de las cosas pertenecían al propietario bonitario, puede oponerse esta excepción al enajenante en caso de que esta pretenda la propiedad de estos frutos. La *exceptio rei venditae et traditae*, para el caso en que el vendedor pretenda, haciendo valer su título que le otorga el derecho civil, ejercer la acción reivindicatoria; en cuyo caso, el adquiriente, puede oponerle esta excepción, paralizando así la acción reivindicatoria del propietario quiritario”²⁰.

De tal forma que es en la Antigua Roma en la que se originan las principales instituciones que se relacionan con la propiedad, por lo que progresivamente esta se fue adaptando a cada una de las etapas históricas del hombre, siendo así, que la propiedad en la edad contemporánea se afianza para beneficio de la humanidad y de la economía mundial mediante la elaboración de instrumentos legales que hacen posible la convivencia pacífica de las personas en cada región de la tierra, dependiendo de la condición política a que es sometido el dominio de la tierra, atemperado por la absolutez del derecho de propiedad hacia la repartición de la misma a cada individuo que la necesite para subsistir de su explotación.

La primera guerra mundial cambió mucho el panorama territorial de Europa, donde desaparecieron imperios, aparecieron nuevas repúblicas que incidieron directamente en la distribución de la tierra en los países sufridos por la guerra. La segunda guerra mundial, cambió la correlación de fuerzas hegemónicas en lo político y económico que incidió asimismo en el derecho de propiedad, como el ejemplo de la Unión Soviética de

²⁰ *Ibíd.* Pág. 19.

Repúblicas Socialistas, que la tierra era del Estado, mientras en los países que no pertenecían a este nuevo imperio socialista, afianzaban el derecho de propiedad en sus fronteras. Actualmente cada país del mundo se rige por normas jurídicas que organizan, reconocen, y protegen la propiedad y el derecho de dominio sobre ella.

Es así que al irse formando la propiedad dentro de toda la esfera del derecho civil, los diversos autores que han analizado esta figura, formularon oportunamente una amplia serie de definiciones como la planteada por Edgardo Peniche que establece: “La propiedad es el derecho que una persona tiene sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes. La propiedad es un derecho real que se tiene sobre una cosa, cuyo dominio corresponde a uno solo o a varios individuos sin limitaciones y con las restricciones que dispone la Ley”²¹.

A su vez, Calixto Valverde, define: “La propiedad es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos por la ley o la concurrencia de los derechos de otros”²².

Es así como la propiedad ha sido una figura del derecho civil muy controvertida y que ha generado ciertos beneficios como también conflictividad entre las mismas personas, un ejemplo de ello el feudalismo, sin embargo esto no le resta la importancia que en la

²¹ Introducción al derecho civil. Pág. 20.

²² Tratado de derecho civil español. Pág. 50.



actualidad tiene la propiedad, pues en algunos Estados ha sido regulada desde un plano constitucional.

2.2. Características

Al igual que las definiciones referentes a derecho civil, se han formulado una infinidad de puntos de vista en los cuales se esbozan las principales características del derecho civil, dentro de las más comunes se encuentran:

- a. "Generalidad o absolutividad: La propiedad es el poder más amplio que se puede tener sobre las cosas, comprende la totalidad de las facultades permitidas por la Ley;
- b. Abstracción: Aunque falle alguna facultad, el derecho persiste porque la propiedad tiene una existencia distinta e independiente del número de sus facultades;
- c. Elasticidad: Las facultades de la propiedad pueden ser objeto de reducciones o ampliaciones, en cantidad o intensidad, sin que por ello pierda el dominio de su naturaleza esencial;
- d. Exclusividad: Permite excluir a cualquier persona de toda relación con la cosa;



e. Perpetuidad: El derecho de propiedad está llamado a durar ilimitadamente, aunque sea en manos de distintos titulares”²³.

Estas características son propiamente del derecho de propiedad circunstancia que por obvias razones no se presentan en otros derechos reales, indistintamente existen otros planteamientos en cuanto a sus características como lo es:

- a) “Es un derecho absoluto: Es decir, el propietario ejercía su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada. Esto era el *ius abutendi* de los romanos, se podía pues, a luz de esta concepción abusar del derecho;
- b) Es un derecho exclusivo: La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien;
- c) Es un derecho perpetuo: Por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad”²⁴.

2.3. La posesión

El origen etimológico de la palabra posesión proviene del latín *posesio*, de *sedere*, sentarse estar sentado y *pos*, prefijo que refuerza al sentido, establecerse, estar establecido.

²³ *Ibíd.* Pág. 38.

²⁴ *Ibíd.* Pág. 56.



La posesión es una figura jurídica compleja que se encuentra estrechamente relacionada con el derecho de propiedad. Dependiendo las circunstancias, la posesión puede ser considerada como la exteriorización del derecho de propiedad, una presunción legal de propiedad o simplemente el inicio para adquirir su dominio por usucapión.

De esta manera la posesión se define como: “La ostentación que ejerce el poseedor de un bien, de todas o algunas de las facultades inherentes al dominio, como si tuviera la propiedad del mismo”²⁵.

Concretamente la posesión es un estado o poder de hecho a través del cual da inicio el derecho de propiedad, por lo que la posesión se convierte en una presunción legal de propiedad que constituye la base fundamental para obtener el dominio por usucapión.

La posesión no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma. Para Puig Peña, la posesión “Es una situación jurídicamente tutelada por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuere su titular verdadero”²⁶.

A su vez, la posesión cuenta con dos elementos que, de conformidad con lo planteado por la Valverde Calixto, estos son:

²⁵ Brañas, Alfonso. **Diccionario usual de ciencias jurídicas y sociales**. Pág. 391.

²⁶ **Compendio de derecho civil español**. Pág. 277.



- a) "El corpus: Es el elemento material de la posesión, que se manifiesta en el poder físico a través del cual surge la relación directa entre el poseedor y el bien poseído conocido como tenencia;
- b) Es el elemento intencional de la posesión, que se manifiesta en la voluntad del poseedor de conservar la cosa y actuar como propietario del bien poseído"²⁷.

De esta manera es como se concretiza la posesión, siendo esta el antecedente de la propiedad, sin embargo, en la práctica la posesión puede convertirse en propiedad por medio del diligenciamiento de un proceso determinado que se encuentra ubicado dentro de los procesos pertinentes a la jurisdicción voluntaria, pudiendo gestarse ya sea en la vía voluntaria o notarial.

²⁷ Brañas. **Op. Cit.** Pág. 175.



CAPÍTULO III

3. El Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad es una institución pública indispensable dentro de un Estado determinado, ya que es a esta que se le ha atribuido la potestad exclusiva de inscribir el derecho real de propiedad y otros que por su naturaleza sean inscribibles.

La inscripción dentro de este registro tiene como principal función, el dotar de certeza y seguridad jurídica todos aquellos actos y contratos que se presenten a esta institución a su vez comienza a generar sus respectivos efectos, es por ello, que su existencia es necesaria dentro de una realidad en la que cotidianamente se gestan un sinnúmero de negocios jurídicos en la que se pone en juego los derechos de las partes intervinientes dentro de estos.

3.1. Historia del Registro General de la Propiedad

No existe un período exacto dentro de la historia del hombre, en el cual se pueda determinar el origen del Registro de la Propiedad, ya que dentro de estos pasajes históricos únicamente se cuentan con ciertos aspectos que difícilmente puedan constituir un antecedente preciso de estas entidades registrales, un ejemplo de ello, es lo acaecido durante el Imperio Babilónico en el que se tenían archivos documentales y catastros inmobiliarios, en los que se registraban todos aquellos actos en los que se enajenara un bien.

En la Antigua Grecia, también se encuentran ciertos indicios que sentaron las bases para estructurar lo que actualmente es el Registro de la Propiedad, ya que durante esa etapa de la historia del hombre, surge la hipoteca, figura jurídica que revolucionó todo lo concerniente a los bienes, además que esta se fundamentaba en un axioma propugnado por el filósofo griego Plutarco y que consistía en que aquel que se obliga, obliga lo suyo, por lo tanto, la existencia de un registro que estuviera a cargo de todos estos aspectos era necesario para garantizar el cumplimiento de la obligación que se generaba por cuenta de una de las partes como también para proteger a favor de la otra parte, el derecho que existía sobre determinado bien.

Sin embargo, “conforme a las recopilaciones históricas, que se han analizado por mucho tiempo, se puede determinar que los orígenes del Registro de la Propiedad, que en su designación genérica se remonta de manera individualizada al entorno del derecho alemán, particularmente en la Edad Media, derivándose del testimonio judicial germánico que, mediante decisiones de un tribunal, se declaraba la transmisión del bien inmueble como un acto de dominio”²⁸.

De tal forma que primigeniamente la idea de estructurar una entidad en la cual se inscribieran todos los actos de dominio, conllevaba únicamente aspectos meramente administrativos, por lo tanto, en ningún momento se idealizó la postura de hacer público el contenido que resguardaban estos registros, pues de alguna manera esto podía permitir que se mermaran los derechos de los propietarios, por lo que la seguridad jurídica

²⁸ Carreto, Jaqueline. **Derecho registral**. Pág. 29.

en este caso era un tanto complicada a diferencia de cómo actualmente se desarrolla esta finalidad del derecho registral y que rige en este tipo de instituciones.

De conformidad con el jurista Tello Girón, los orígenes del Registro de la Propiedad, debe interpretarse en un sentido meramente técnico, siendo así que “su principal antecedente se basa en el aseguramiento de los derechos de los acreedores hipotecarios sobre los bienes inmuebles y de ahí que fue previo el llamado derecho hipotecario, pero con la evolución social y económica, los Estados se dieron cuenta de la gran importancia del dominio y los derechos reales de los bienes inmuebles, hasta desembocar con el avance comercial, registrando los bienes muebles identificables que son de comodidad y consumo para la sociedad y que en un momento dado pueden ser objeto de garantía o de cambio de dominio o de posesión.

De tal forma que, al percatarse de estos aspectos, concluyeron que era importante hacer pública la información atinente a un bien inmueble el cual tenía un gravamen inscrito como también el de dar a conocer la información correspondiente en cuanto a quienes eran propietarios de ciertos bienes, esto con el fin de generar múltiples efectos o negociaciones de conformidad con la evolución del derecho y las necesidades del hombre. Es así como la seguridad y publicidad se erigen como principios básicos del derecho registral y en consecuencia de los registros públicos, que no solamente atendieran lo concerniente a bienes inmuebles sino que también a bienes muebles y semovientes”²⁹.

²⁹ **Ibíd.** Pág. 30.



En sí, el origen del Registro de la Propiedad, siempre se ha mantenido en constante debate sin tener certeza, ya que por otro lado, se postula el planteamiento de que este tipo de instituciones tiene su antecedente más certero y concreto con los registros de hipotecas que fundó el Rey Don Carlos III y a los cuales se les denominó como Oficio de Hipotecas, en los que solamente se podían inscribir cierta clase de gravámenes que afectarían bienes inmuebles.

Indistintamente a cualquiera de estos planteamientos que pretenden explicar el origen del Registro de la Propiedad, lo que verdaderamente importa es la relevancia que ha tenido esta institución para el tráfico jurídico de bienes, no solamente inmuebles sino que también muebles, por lo que necesariamente para garantizarle a los propietarios de los mismos una seguridad jurídica eficaz, estos registros deben mantenerse en constante desarrollo, atendiendo cada día a lo complejo que puedan ser los actos o negocios jurídicos que celebren los particulares.

3.2. El Registro General de la Propiedad en Guatemala

En Guatemala, el desarrollo de instituciones estatales, siempre se ha caracterizado por ser demasiado tardío, ya que las mismas no cuentan con la infraestructura y especialmente la normativa jurídica idónea para alcanzar sus fines, razón por la cual, muchas de estas entidades en la actualidad aún presentan ciertos atrasos en cuanto a funcionamiento y son poco novedosos, siendo uno de estos el Registro General de la Propiedad, en donde la seguridad jurídica como principio y fin del derecho registral

pareciera una utopía, ya que no se cuenta con los mecanismos adecuados para garantizarle cierta tranquilidad a los propietarios de bienes inscritos en esta institución.

Sin embargo, para conocer los motivos por los cuales el Registro General de la Propiedad actualmente no está a la vanguardia de otras instituciones de su tipo, se debe indagar los orígenes de dicho registro, es por ello que gran parte de autores en materia registral, han coincidido que los inicios del Registro General de la Propiedad en Guatemala se remontan hacia el año de 1776, en el cual, un 31 de enero de ese mismo año se instituyó el Antiguo Oficio de Hipotecas. De tal forma que es hasta el 24 de abril de 1777 que se realiza en el Antiguo Oficio de Hipotecas, el primer asiento.

Además, que en esta época era de gran importancia el crear una institución de este tipo, pues gran parte de las propiedades le pertenecían al reinado de ese entonces de Don Carlos y Doña Juana, Felipe V y Carlos II de España, por lo tanto, para garantizar sus derechos, era necesario que el Antiguo Oficio de Hipotecas fuera lo más eficiente posible.

Es así, como “durante la Época de la Colonia, las operaciones que correspondían realizar al Registro de la Propiedad, se efectuaban en las diferentes provincias que conformaban la Capitanía General de Guatemala. De esta época se debe enfatizar que se le otorgó al Registro una formación estructurada de oficinas públicas en las que las inscripciones se realizaban en libros y que el acceso a dichos libros era público”³⁰, concretizando con esto uno de los principios y fin más importante del derecho registral como lo es la publicidad.

³⁰ *Ibíd.* Pág. 31.



De tal forma que durante esa época el Registro de la Propiedad se estructuraba de dos formas, mismas que estaban compuestas de secciones en las que por un lado se inscribía todo lo concerniente a hipotecas y en la otra sección se atendía todo lo relativo al dominio de bienes, empleando para la realización de estas inscripciones el sistema conocido como de folio real, el cual consistía básicamente en plasmar en una sola hoja todos aquellos datos que pudieran identificar o caracterizar a un bien inmueble, evitando en todo momento que se pudieran cometer errores, que pudieran duplicar los folios y generar con ello algún tipo de inconveniente.

Al aplicar esta clase de sistema, permitía de cierta manera que el principio de publicidad fuera más concreto, puesto que al individualizar adecuadamente a cada bien inmueble, se podía determinar con gran facilidad, quienes eran los propietarios de los mismos.

En tanto, un aspecto muy peculiar dentro de esta época, era que al persistir ciertos rasgos del feudalismo, el Registro de la Propiedad tendía a ser muy politizado, pues en todo momento se debía proteger los derechos de la realeza en cuanto a las propiedades que tenían y que eran parte de su patrimonio, por lo cual eran los mismos Reyes quienes disponían comúnmente sus propiedades de una forma en la que los señores feudales se encargarían de rentarlas a los siervos de su feudo.

Años más tarde al gestarse la independencia de Centro América con España y posteriormente a la división de la anterior Capitanía en cinco Estados independientes, Guatemala no contó con un Registro de la Propiedad, por lo tanto dichas atribuciones se le atribuyeron a las Jefaturas Políticas de cada uno de los Departamentos en que se



dividía política y geográficamente la República de Guatemala, siendo así, que eran estos quienes debían realizar las inscripciones, anotaciones y demás operaciones que comúnmente realizaría el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, todo esto cambiaría de una forma abrupta pero en beneficio del Estado de Guatemala, ya que con el acaecimiento de la Revolución Liberal de 1871, se produjeron una serie de cambios significativos en la estructura del Estado, es así como “en el año de 1877, el Presidente de la República de ese entonces, General José María Reyna Barrios, instituyó el primer Registro de la Propiedad Inmueble que fue fundado el 15 de septiembre de ese mismo año, fecha en la que a su vez, se promulgó el primer Código Civil, mismo que estableció la estructura jurídica de ese Registro de la Propiedad.

Teniendo esta institución como primera denominación la de Toma de Razones Hipotecarias, pero al no tener un impacto agradable en los gobiernos subsiguientes, se decidió años más tarde cambiar dicha denominación a la más tradicionalmente conocida como Registro de la Propiedad Inmueble, siendo el primer Registrado de esta entidad, el señor Enrique Martínez Sobral³¹.

Siendo así, que para tener una mejor cobertura en toda la República de Guatemala, mediante Acuerdos Gubernativos, se fueron creando diversas sedes del Registro de la Propiedad, de tal forma que el conocido Segundo Registro de la Propiedad.

³¹ **Ibíd.** Pág. 32.



El Segundo Registro fue creado mediante el Acuerdo Gubernativo de “fecha 19 de junio de 1877, el cual a su vez creó tres registros con sus correspondientes zonas, estando sus oficinas en la Ciudad Capital, Jutiapa y Quetzaltenango posteriormente el 31 de mayo de 1892, se instaura el Registro de San Marcos con su zona especial y el 23 de julio del mismo año se crea el Registro para el Departamento de Retalhuleu y Suchitepéquez; unos cuantos años más tarde, específicamente el 1 de noviembre de 1897 se reduce el número de registros a tres, siendo estos el de la Ciudad Capital, Jalapa y Quetzaltenango, esta última forma de establecimiento de los registros vuelve a ser modificada con Acuerdos de fecha 30 de abril y 27 de mayo de 1898 que amplía los registros a: Ciudad Capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos”³².

Esta última estructuración de los Registros de la Propiedad dentro de la región guatemalteca, al parecer no fue tan efectiva, ya que, casi de una forma obligada se tuvo que realizar un recambio, ya que mediante tres Acuerdos emitidos durante los años comprendidos de 1933 a 1936, se decide eliminar las sedes de Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos, para que solamente siguieran operando los registros correspondientes a Quetzaltenango y el ubicado en la Ciudad Capital, por lo tanto a estos se les decide nombrar como Segundo Registro de la Propiedad y Registro General de la Propiedad, respectivamente, mismos que a la fecha siguen operando y cada uno cuenta con sus propios recursos, generando una aparente autonomía entre ambas instituciones.

³² <http://srp.gob.gt/historia/> (Consultado: 2 de febrero de 2017).



Al quedar únicamente dos Registros de la Propiedad en Guatemala, a cada uno se le confirió un sector en el cual tienen su jurisdicción, en el caso del Registro General de la Propiedad, tiene a su cargo todo lo concerniente a bienes y otros derechos reales correspondientes a los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jalapa, Jutiapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, El Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz, en tanto el Segundo Registro de la Propiedad, tiene jurisdicción solamente en los Departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El Quiché y San Marcos.

Por lo tanto, el Registro General de la Propiedad tiene alrededor de 136 años de ser el ente máximo encargado de todo lo concerniente a la inscripción de bienes inmuebles y otros derechos reales en Guatemala, sin embargo a pesar que en el año 2010, se comenzó a realizar dentro de los dos Registros de la Propiedad, una renovación y actualización que permitiera una mayor seguridad jurídica, la misma no se ha presentado como se esperaba, ya que la capacidad de un porcentaje del personal que labora en estas entidades, como también la corrupción arraigada dentro de las mismas, no ha permitido que los cambios se vayan suscitando de una forma adecuada, siendo así que esto genera que el Registro General de la Propiedad en Guatemala, no esté a la altura de otros registros de su tipo alrededor del mundo.

Circunstancias que perjudican directamente a las personas propietarias de algún bien o que tienen derechos a favor de ciertas propiedades, además que algunos aspectos jurídicos encargados de regular la actividad del Registro General de la Propiedad,



también tienden a ser demasiado anticuados, impidiendo que el tráfico jurídico en materia de inmuebles tienda a ser anticuado e ineficaz.

3.3. El Registro General de la Propiedad dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco

En Guatemala, la regulación legal del Registro General de la Propiedad, siempre ha estado a cargo del Código Civil, por lo tanto desde el primer Código en esta materia que se emitió mediante el Decreto Gubernativo Número 176 de fecha 8 de marzo de 1877, se ha preceptuado todo lo concerniente a esta institución estatal, como también a su vez, mediante dicha normativa es que se crea el primer Registro de la Propiedad en el país.

Por lo tanto, en los Códigos Civiles precedentes y que a la fecha han sido tres, siempre se ha mantenido la regulación del Registro General de la Propiedad dentro de esta normativa, pues la razón por la cual se encuadra esta entidad estatal en un Código Civil, es porque el derecho registral se deriva de dicha materia, siendo así, que al no existir una Ley propiamente del ámbito registral, necesariamente se debía incorporar a la normativa que tuviera mayor importancia en cuanto al área civil, que en este caso le correspondía al Código referido.

Además, dentro de la Constitución Política de la República vigente también se estipula en el Artículo 230, algo concerniente al Registro General de la Propiedad, pues dentro del mismo se establece que: El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado



a efecto de que, en cada departamento o región, que la Ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal.

Sin embargo, lo preceptuado por este Artículo constitucional, tiende a reflejar la realidad pasada del Registro General de la Propiedad, ya que anteriormente si existían varias sedes ubicadas en algunos Departamentos del país, pero al no ser tan eficiente este sistema, dejaron de operar algunas de estas, quedando únicamente en funcionamiento las sedes de Quetzaltenango y la Ciudad Capital, mismas que corresponden al Segundo Registro de la Propiedad y al Registro General de la Propiedad.

Indistintamente a esto es en el Código Civil Decreto Ley 106, en el cual se estructuran cada uno de los aspectos que constituyen al Registro General de la Propiedad, razón por la cual se le dedica el Libro Cuarto de este Código, comenzando el mismo en el Artículo 1124, definiendo dentro del mismo lo que es el Registro General de la Propiedad, siendo así que dicha definición se esboza de la siguiente manera: "El Registro General de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias...".

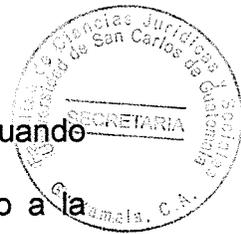
En tanto, dentro del Libro Cuarto del Código Civil Decreto Ley 106, se establece estrictamente que actos o contratos se inscribirán en el Registro General de la Propiedad, para que de esta manera cualquier persona acuda a esta institución a hacer efectivos sus derechos sobre algún bien o derecho real, siendo así, que serán rechazadas o no se admitirán cualquier otra clase de documentos que no sean los expresados en el Artículo



1125 del Código Civil Decreto Ley 106, existiendo también la posibilidad que en otras normativas se establezca la obligación de presentar determinados documentos en este registro, pero siempre y cuando afecten algún bien o derecho real.

Además que en el Artículo 1127 del Código Civil Decreto Ley 106, establece un aspecto muy importante en cuanto a quienes pueden acudir al Registro General de la Propiedad, los cuales pueden ser cualquier persona, sin distinción alguna, pero que el motivo de requerir los servicios del registro, sea para solicitar la inscripción de algún tipo de derecho relacionado a bienes u otros derecho reales, de tal forma que al presentar algún tipo de documento o título que sirva para inscribir, anotar o cancelar determinado derecho, los registradores a cargo de dichas tareas, las deberán efectuar en un plazo no mayor a ocho días, mismos que serán hábiles y comenzarán a contarse a partir de la fecha en que se recibió el documento, pudiéndose ampliar esos ocho días por seis más, siempre y cuando debido a las circunstancias de la operación a efectuar lo requiera.

De tal forma que, al realizarse la inscripción correspondiente en el Registro General de la Propiedad, estas comenzarán a producir sus efectos legales y en consecuencia serán oponibles ante todos, es decir, *erga omnes*. En el caso particular que la inscripción que se efectúe sea la primera de dominio, la misma permite que con base a esta posteriormente se puedan realizar modificaciones, ampliaciones y enmiendas, ya que de ninguna manera se podrá efectuar alguna inscripción de este tipo, cuando en el Registro General de la Propiedad, no conste ningún antecedente de determinado bien o derecho, es decir, que no exista una primera razón, con la que se compruebe el dominio de un bien.



Sin embargo, para que en el Registro General de la Propiedad exista un orden adecuado con el cual se pueda garantizar una eficiente seguridad jurídica y fácil acceso a la información que resguarda el mismo, atendiendo al principio de publicidad.

Dentro de ésta institución se realizan ciertas inscripciones especiales, y que de conformidad con el Artículo 1185 del Código Civil Decreto Ley, 1069 se constituirán registros especiales a cargo de dichas inscripciones que serán las siguientes: De prenda agraria; de testamentos y donaciones por causa de muerte; de propiedad horizontal; de fábricas inmovilizadas; de buques y aeronaves; canales, muelles, ferrocarriles y otras obras públicas de índole semejante; de minas e hidrocarburos; de muebles identificables. Pudiendo existir otros registros distintos a los anteriores, siempre y cuando una ley especial así lo disponga.

Pero tradicionalmente el Registro General de la Propiedad está obligado a llevar cuatro libros principales, en los cuales se anotarán ciertos aspectos de gran importancia para esta entidad registral, además que los mismos materializando el principio de publicidad, son de acceso al público en general, pero de ninguna manera podrán ser extraídos del Registro General de la Propiedad, pues los mismos al ser llevados de conformidad con la Ley, darán fe de cualquier circunstancia referente a los bienes, derechos u otros aspectos que contengan estos libros, siendo así, que dichos libros son:

- 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.

En cuanto a la parte administrativa el Registrador General de la Propiedad, estará a cargo de un registrador propietario, su respectivo sustituto y uno o varios registradores auxiliares, en el caso particular del registrador propietario, el mismo será nombrado por el Presidente de la República, el cual se hará efectivo mediante la emisión de un Acuerdo Gubernativo del Ministerio de Gobernación, por lo tanto para el cese o traslado de sus funciones el procedimiento a realizar será acordado de la misma forma cómo fue nombrado.

Con respecto al registrador sustituto, este será nombrado por el Organismo Ejecutivo a propuesta y bajo responsabilidad del registrador propietario, en tanto los registradores auxiliares, serán nombrados únicamente por el registrador propietario, pero será responsabilidad de este, tal designación, siendo los registradores auxiliares quienes firman las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine el registrador propietario, de tal forma que estos en la práctica son los que ponen en movimiento las funciones del Registro General de la Propiedad, por lo que difícilmente se tomen más de los ocho días hábiles que establece la Ley, para efectuar cualquier tipo de inscripción.

Es así, que las personas que sean nombradas, ya sea como registrador propietario, sustituto o auxiliar deberán cumplir con los requisitos que se requieren para el cargo y que están regulados en el Artículo 1126 del Código Civil Decreto Ley 106 y que son:



- a. Guatemalteco de origen;
- b. Notario y Abogado colegiado activo.

Siendo un requisito extra, el hacer efectiva una hipoteca o fianza, para cubrir cualquier responsabilidad en la que puedan incurrir, cualquiera de los registradores existentes, además que dicha garantía será fijada por el Ministerio de Gobernación tomando como base la importancia del registro y en consecuencia la garantía estará en un rango de mil a diez mil quetzales.

Sin embargo, los requisitos que se exigen para ser registrador propietario, sustituto o auxiliar, son mínimos, lo que ocasiona que regularmente los puestos sean concedidos a personas que realmente no tienen la capacidad suficiente en cuanto a materia registral, por lo tanto, esto genera que el Registro General de la Propiedad, este dirigido por personas que no permitirán que el mismo tenga un desarrollo pleno y este a la altura de otras instituciones de su tipo, ubicadas en otros países, en los que realmente se cuenta con mecanismos que permitan un sistema registral moderno y a su vez dirigido por personas con grandes conocimientos en derecho civil, registral y otras ramas conexas del derecho.

En otro sentido, lo preceptuado en el Código Civil Decreto Ley 106 sobre el Registro General de la Propiedad, no atiende a las necesidades que en la actualidad requiere esta institución, pues no se configuran en dicha normativa algún tipo de recurso legal que permita resolver ciertos problemas que existen internamente en el registro y que se han



acarreado por años, debido a las formas tradicionales con las que se realizaban las inscripciones en los inicios del registro.

En el año 2005, se gestó un intento por pretender reorientar algunos aspectos que el Código Civil Decreto Ley 106, no preceptuaba en esta materia y para ello se emitió el Acuerdo Gubernativo 30-2005 del Ministerio de Gobernación, en el que consta el Reglamento de los Registros de la Propiedad, por lo tanto, esto no fue una solución a la problemática que afronta el Registro General de la Propiedad, ya que al no tener solución o interés por parte de las autoridades competentes, solamente se perjudica los derechos de los propietarios de bienes o que tengan interés sobre los mismos, siendo necesaria una reestructuración legal y administrativa del Registro General de la Propiedad para que garantice una verdadera seguridad jurídica.

3.4. Comisión Nacional Registral

Con el fin de modernizar a los dos Registros de la Propiedad que existen en Guatemala, en el año 2005, se emitió por parte del Ministerio de Gobernación, el Acuerdo Gubernativo 30-2005, el cual contiene, el reglamento de los registros de la propiedad, Acuerdo en el que no solamente se establecen algunos aspectos que el Código Civil Decreto Ley 106, no regulaba sobre el Registro General de la Propiedad, sino que también para encauzar las vías de esta entidad hacía una modernización, en la que realmente sea palpable, la seguridad jurídica que en todo momento debe prevalecer en este tipo de instituciones.



Es así, que dentro del Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005, no solamente se regulan aspectos referentes a estas entidades, sino que también se crea la Comisión Nacional Registral, como un organismo que coadyuve y optimice las funciones tanto del Segundo Registro de la Propiedad como del Registro General de la Propiedad.

De tal forma que en el Artículo 32 del Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005, se establece la forma en cómo se integra la Comisión Nacional Registral, siendo los integrantes de la misma, los siguientes:

- a. El Registrador General de la Propiedad, quien la preside;
- b. El Registrador del Segundo Registro;
- c. Tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y;
- d. Tres miembros designados a propuesta de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial.

Contrariamente a lo establecido en el Código Civil Decreto Ley 106 en cuanto a los requisitos que se requieren para ser registrador de la propiedad en el reglamento de los registros de la propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005, se establece que para ser miembro de la Comisión Nacional Registral, necesariamente deben ser notarios



colegiados activos, con un mínimo de quince años de ejercicio profesional, de reconocida honorabilidad y prestigio profesional, lo cual supone que el Registrador de la Propiedad, necesariamente debe cumplir con estos requisitos.

Por lo tanto lo establecido en el Código Civil Decreto Ley 106, no se debería tomar en cuenta, generando con ello, cierta contradicción, pues atendiendo a la jerarquía de las leyes, el Código Civil Decreto Ley 106 al ser una normativa ordinaria tiende a ser superior sobre un Acuerdo Gubernativo, siendo así, que los únicos que deberían cumplir con estos requisitos serían los demás miembros de la Comisión Nacional Registral y no así el Registrador General de la Propiedad y el Segundo Registrador de la Propiedad, pues de lo contrario existiría un conflicto de leyes, al pretender imponer una normativa de menor grado ciertos requerimientos cuando algunos de estos, ya se encontraban regulados en una normativa ordinaria anterior al Acuerdo Gubernativo aludido.

En tanto, indistintamente de los requisitos exigidos para los miembros de la Comisión Nacional Registral, estos serán electos por el Presidente de la República mediante Acuerdo Gubernativo, por el plazo de cinco años, debiendo realizar por lo menos dos sesiones al mes, en las que se tratará lo más relevante en materia registral y que atañe a los Registros de la Propiedad.

Siendo los fines principales de la Comisión Nacional Registral, el velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que presten tanto el Segundo Registro de la Propiedad como el Registro General de la Propiedad, los cuales deberán alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.



Es por ello que atendiendo a esto, los miembros de la Comisión Nacional Registral podrá recopilar los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los registros, solicitando los estudios y propuestas necesarios para ese objetivo, a su vez, recomendará criterios que tiendan a facilitar los trámites de los usuarios como también mejorar los procedimientos de inscripción y tecnificar las funciones operativas de los registros y para ello están facultados para aprobar los proyectos de presupuesto que sean sometidos a su consideración los registradores.

A pesar de la creación de esta Comisión Nacional Registral, la misma pareciera que no tiene incidencia alguna en el actual funcionamiento de los Registros de la Propiedad que existen en Guatemala, ya que en lugar de facilitar algunos trámites a realizar en estas instituciones los mismos tienden a ser más engorrosos y la aplicación de los criterios registrales pareciera que contradicen lo establecido en las normativas ordinarias respectivas, ocasionando un caos dentro de los registros y disminuyendo con ello su eficiencia.

3.5. Principios registrales

El Registro General de la Propiedad basa su actividad diaria en una serie de principios que son fundamentales para dotar de validez, certeza y seguridad jurídica todos los actos y contratos que se presenten para su inscripción.

Es así que estos principios son analizados y formulados desde puntos de vista legales y doctrinarios, pero concretamente son: principio de especialidad, principio de

determinación, principio de publicidad, principio de fe pública, principio de tercero registral, principio de inscripción, principio de legalidad, principio de prioridad y principio de rogación.

Por medio del principio de especialidad se impregnan las características únicas al derecho registral guatemalteco no es partidario este principio del folio de personas, no se basa en la persona sino le da identificación propia a la propiedad como tal, en tanto el principio de determinación establece el bien que se inscribe, determinando su extensión, gravámenes, anotaciones, limitaciones, gravámenes etc. es decir en cierta manera individualiza el bien inmueble para que su reconocimiento sea pleno.

En tanto el principio de publicidad, confiere de seguridad jurídica permitiendo que todo acto que se realice con las propiedades sea público, no se presta a realizar actos, sin el conocimiento del propietario, que su transcripción sea en el amplio sentido de presunción de exactitud de contenido del registro en el que confían los terceros adquirentes en su protección.

Este principio se divide en publicidad material y formal, el primero de estos constituye uno de los principios fundamentales del sistema registral guatemalteco, y consiste en el conjunto de derechos sustantivos que de la inscripción se desprenden en beneficio de aquél que inscribe, el cual aparece protegido por presunciones de exactitud e integridad, actuando unas veces con presunción *juris tantum* y en otras como *jure et de jure*.



En tanto, la publicidad formal se establece como el carácter de oficina pública que se atribuye al Registro General de la Propiedad, cuyos libros están al alcance de cualquier persona que justifique su interés en averiguar el contenido de los libros del Registro; lográndose ésta publicidad formal por el examen directo de los libros que hace el interesado en la oficina especial que para tales efectos existe en la institución, por copias simples que da el Registrador o por una certificación que expide el mismo, del contenido de los libros; y que son los documentos idóneos para probar la situación jurídica en que se encuentran las fincas, relacionada con los derechos reales, gravámenes y liberación de los mismos, que pesen sobre los bienes, incluyendo los bienes muebles.

El principio de fe pública, constituye la razón de ser del registro, en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección a los terceros registrales. El valor de los asientos del registro es decisivo en cuanto lo que expresan prevalece sobre la realidad ante el tercero adquirente protegido por la fe pública registral; en provecho de estos terceros adquirentes de buena fe.

Con respecto al principio del tercero registral, la doctrina reconoce tres clases de terceros:

a) "Tercero interno: Es el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor adquirente o subadquirente del contrato inscrito, resultando un titular registral. Este tercero realizará la operación notarial que le permitirá, siempre que pueda enterarse previamente de la situación jurídica de la finca respectiva. Es decir, confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido;



- b) Tercero externo: Es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior, y entra al registro indirectamente, como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo, mediante el ejercicio de una acción que no ha tenido protección registral. También es el tercero con igual o mejor derecho a que se refiere las leyes procesales, que estando en tiempo pretende su inscripción hereditaria;
- c) Tercero en general: Son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el registro y deben respetar las inscripciones. El tercero es la persona que no siendo vendedor ni comprador se ve afectado por tomar parte indistinta en el acto registral³³.

El principio de inscripción describe la actividad real, del Registro de la Propiedad y así, la esencial característica del derecho inmobiliario es regular las formas de publicidad de los actos inscribibles, pues establece siempre la solemnidad de las formas de los mismos. Es la forma propiamente hipotecaria. La inscripción es una formalidad, también entiende que las normas del derecho inmobiliario se refieren a la forma de determinados negocios jurídicos, y lo concibe como el que regula la forma de constitución, modificación, transmisión y extinción de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias.

En tanto, dentro del Registro General de la Propiedad, una persona llamada operador conjuntamente, con los registradores auxiliares y el mismo registrador, deben de velar

³³ <http://derechoguatemalteco.org/principios-registrales/> (Consultado: 5 de mayo de 2018).



porque el documento que se presente reúna los requisitos legales, dando origen al principio de legalidad.

Con respecto al principio de prioridad, el mismo se refiere a que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y a su vez la fecha de inscripción está determinada por el día y hora de presentación. El que es primero en tiempo es primero en derecho, actúa en el Registro de la Propiedad en relación a la presentación del documento a su oficina, a través de lo que consta en su libro de entregas que para ello especialmente se lleva en el Registro de la Propiedad.

Por lo que el principio de rogación, tiende a concretarse con la actuación del registrador ha de ser siempre y en todo caso rogada, es decir que la inscripción siempre ha de ser solicitada por el interesado o interesados y no se inscribirá en forma arbitraria por el Registrador.

Es así como estos principios consolidan y guían la actividad del Registro General de la Propiedad y que bajo ninguna circunstancia ponen en riesgo los derechos de los individuos que presenten actos o contratos ante esta dependencia para su inscripción.





CAPÍTULO IV

4. Importancia de regular la rectificación de área de bienes inmuebles rústicos en Guatemala

En Guatemala acontece una situación muy peculiar en cuanto al área de bienes inmuebles inscritos en el Registro General de la Propiedad, en el sentido que dentro de esta institución aparece registrado un inmueble con un área determinada sin embargo, al momento en que el propietario por alguna razón verifica el estado físico de su propiedad en cuanto al área, tiende a constatar que su inmueble cuenta con un área menor a la que aparece inscrita, circunstancia que genera un inconveniente que debe de ser resuelto por los medios legales pertinentes.

Conforme a esto, desde hace mucho tiempo se constató la necesidad de solventar dicha situación por lo que como medida para ello se promulga la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República, normativa que establece el procedimiento en la vía voluntaria para solucionar la problemática en cuanto al área del inmueble.

Sin embargo, esta ley establece el procedimiento para rectificar el área de bienes inmuebles urbanos y no rústicos, circunstancia que tiende a ser una solución a medias pues irónicamente no se regulo la rectificación de una manera general, cuando comúnmente son los inmuebles rústicos los que presentan estos problemas.



Es así que esto ha generado que para solucionar la problemática del área en inmuebles rústicos se han utilizado y viciado procedimientos que no se encuentran regulados con la finalidad de resolver el incidente, de tal forma que se hace necesario que se replantee esta situación y en consecuencia se adicione o bien reforme la Ley de Rectificación de Área Decreto 125-83 del Congreso de la República, para que se permita adoptar el trámite que contiene la Ley en cuestión cuando se trate inmuebles rústicos, evitando de esa manera el uso de mecanismos irregulares y contradictorios a la Ley.

4.1. Jurisdicción voluntaria

La jurisdicción voluntaria es el medio por el cual se pretende resolver ciertos incidentes que han acaecido en los que no existe una litis, es decir no existe un conflicto o contradictorio que impida la resolución de cierta problemática, es así como la jurisdicción voluntaria es definida como: "Jurisdicción voluntaria es la que el juez ejerce sin mayores solemnidades, sin estar empeñada ni promoverse cuestión alguna entre las partes, es decir, que la idea sigue ajustándose al principio romano en cuanto no exige que la cuestión se resuelva por una sentencia en sentido estricto, sino por mero reconocimiento de derecho. Es por esa naturaleza que el Estado atribuye, mediante ley, una cierta jurisdicción a los notarios, dado que por su función de dar fe pueden imprimir su ministerio a aquellos actos en los que se precisa solo de certificar la existencia de derechos sin contención"³⁴.

³⁴ Pallares, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. Pág. 315.



Esta definición es un tanto específica en cuanto a las dos vertientes que se pueden dar dentro de la jurisdicción voluntaria que son la vía extrajudicial y judicial, es decir, que la jurisdicción voluntaria puede materializarse de dos maneras siendo así la extrajudicial es potestad del notario de concretarla mediante el uso de su fe pública, en tanto la judicial le corresponde a los jueces competentes.

Siendo esta una característica muy importante pues se puede acudir a ambas instancias sin ningún tipo de inconveniente llegando al grado que dentro de la jurisdicción voluntaria se permite el cambio de vía, es decir que se pueden iniciar las gestiones en una vía judicial y trasladarla a la extrajudicial y de igual forma de una extrajudicial a una judicial.

En tanto, de una forma más concreta Ricardo Alvarado define la jurisdicción voluntaria como: "La que constituye una serie de procedimientos, reconocidos y amparados en ley, en los que no hay litis, y que de manera potestativa al requerimiento del o los promovientes pueden tramitarse en forma judicial o notarial a efecto de dar certeza jurídica en diversidad de situaciones jurídicas, que corresponden a la acepción del negocio jurídico en sentido amplio pero que no adquieren la calidad de cosa juzgada"³⁵.

Dentro de la legislación guatemalteca la jurisdicción voluntaria se encuentra regulada en el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 y en la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria Decreto 54-77 del Congreso de la República, siendo esta última normativa determinante en la descongestión de los

³⁵ **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria.** Pág. 9.



órganos jurisdiccionales, puesto que dentro de la misma se establece los asuntos en los cuales el notario tendrá intervención como también los principios que guiaran el desarrollo de los mismos, estableciendo a la vez la aplicación supletoria de ciertas disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107.

Es decir, que al notario se le confiere una responsabilidad aun mayor cuando asume la dirección en los casos correspondientes a jurisdicción voluntaria pues debe contar con un alto grado de capacidad para resolver los mismos.

En consecuencia, los principios que rigen la jurisdicción voluntaria especialmente cuando es extrajudicial y que se encuentran preceptuados en la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria Decreto 54-77 del Congreso de la República, son:

- a) Consentimiento unánime: Para acudir a esta instancia necesariamente debe existir consentimiento unánime de los requirentes pues de lo contrario no podrá desarrollarse el mismo, remitiendo las actuaciones a una instancia judicial;
- b) Actuaciones y resoluciones: Consiste en que todas las actuaciones se harán en acta notarial, a excepción de las resoluciones las cuales tendrán libertad de redacción, pero como mínimo contendrán la dirección de la oficina del notario, la fecha, el lugar, la disposición que se dicte y la firma del notario, en el caso de los avisos o publicaciones deberán llevar la dirección de la oficina del notario;



- c) Colaboración de las autoridades: Determina la colaboración la que están obligadas las autoridades cuando las solicita el notario con el fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expedientes; la desobediencia a esta normativa faculta al notario a acudir al Juez de Primera Instancia de su jurisdicción para apremiar al requerido;
- d) Audiencia a la Procuraduría General de la Nación: Para determinados casos, será obligatoria la audiencia al Procuraduría General de la Nación, el cual deberá evacuarla en el término de tres días, antes de dictar cualquier resolución, bajo pena de nulidad de lo actuado. También podrá recabar la opinión de la Procuraduría General de la Nación en los casos de duda o cuando lo estime necesario. Si la opinión fuere adversa, el notario, previa notificación a los interesados, para solventar los previos interpuestos, si esta circunstancia fuere imposible, deberá enviar el expediente al tribunal competente para su resolución;
- e) Ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite: Se aplica a todos los asuntos cuya tramitación notarial sea permitida por nuestra legislación, sin perjuicio de que también puedan tramitarse ante notario los casos contemplados en el Código Procesal Civil y Mercantil. Los interesados tienen opción a acogerse al trámite notarial o al judicial, según lo estimen conveniente y, para la recepción de los medios de prueba deben observarse los requisitos que preceptúa el Código Procesal Civil y Mercantil. En cualquier momento la tramitación notarial puede convertirse en judicial o viceversa;



- f) Inscripción de resoluciones en los registros: Determina que para que proceda la inscripción de cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, será suficiente la certificación notarial de la resolución, o fotocopia o fotostática autentica de la misma y será enviada en duplicado, por el notario, con aviso, a fin de que el original se devuelva debidamente razonado;
- g) Remisión al Archivo General de Protocolos: El notario deberá enviar los expedientes una vez concluidos al Archivo General de Protocolos, institución que se encargará de su guarda y custodia, dejando el plazo para enviarlo a discreción del notario.

La jurisdicción voluntaria específicamente la extrajudicial es determinante en la resolución de ciertos asuntos que necesariamente deben diligenciarse con prudencia y celeridad, pues algunos de estos requieren se les preste atención como en el caso de rectificación de área.

4.2. Rectificación de área de bien inmueble

La Ley de Rectificación de Áreas Decreto 125-83 del Congreso de la República, es creada con el objetivo de solucionar los inconvenientes que regularmente se presentaban en cuanto a las variaciones en las áreas de determinados inmuebles, en el sentido que muchos de estos presentaban un área menor que la inscrita en el Registro General de la Propiedad.



Circunstancia que debía de ser solucionada, es así como La Ley de Rectificación de Áreas Decreto 125-83 del Congreso de la República, establece el trámite pertinente para ello, atribuyéndole al notario la potestad de ser este quien se encargue de gestar todo el procedimiento, siendo un trámite más de jurisdicción voluntaria, pues no existe litis que deba de ser resuelta ante un órgano jurisdiccional.

Sin embargo, como en todo proceso de jurisdicción voluntaria se establece el principio de consentimiento unánime por lo que, en todo momento debe existir el pleno consentimiento de todos aquellos que concurran como interesados o requirentes dentro de la diligencia en cuestión, ya que si por alguna razón no existe consenso el expediente será trasladado a una entidad administrativa gubernamental, siendo esta la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno, entidad que pertenece al Ministerio de Gobernación.

Algo muy particular que se presenta dentro de esta diligencia es que la misma corresponde solamente a los inmuebles de carácter urbano quedando excluidos de esta aquellos que son rústicos circunstancia que perjudica de sobremanera a los propietarios de bienes inmuebles, ya que esta problemática en cuanto a la variación de áreas se presenta en cualquiera de estos casos.

Por lo tanto, el trámite como cualquier otro asunto de jurisdicción voluntaria extrajudicial inicia con un acta notarial, en la cual se hará constar los siguientes puntos:

- a. Nombre exacto del o de los requirentes y sus datos de identificación personal;



- b. Dirección del inmueble, cuya rectificación de área se solicita, con indicación de sus números registrales;
- c. Relación del área que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, y la afirmación de que la superficie real es inferior a la inscrita;
- d. Nombre y dirección del ingeniero medidor que se proponga; y
- e. Certificación extendida por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda en la que conste la primera y la última inscripción de dominio del inmueble, cuya rectificación de área se pretende.

Posteriormente el notario faccionará la resolución respectiva en la que ordenará medir el inmueble objeto de la rectificación, nombrando a la vez al medidor propuesto oportunamente, siendo este necesariamente, un ingeniero civil, quien será notificado de esta circunstancia con el simple objetivo de aceptación, haciendo esto mediante razón asentada en el expediente.

Una vez designado el experto medidor en el plazo de quince días deberá presentar su informe pertinente acompañando el plano respectivo en el que conste el área real del inmueble.

Es así, como al fenecer esta etapa el notario deberá notificarles a los colindantes, entregándoles copia del acta notarial de requerimiento y del plano elaborado, en defecto



de esto necesariamente deberá realizarse la publicación de un edicto en el diario oficial y en otro de mayor circulación, por lo tanto, ocho días después de publicado el edicto, el notario remitirá el expediente a la Procuraduría General de la Nación, si no existiere oposición, institución que deberá resolver en un plazo de tres días.

En tanto, si existiere oposición el notario obligadamente deberá remitir el expediente a la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno para que sea esta la encargada de resolver esta situación.

Indistintamente a esto, si no existe oposición y con lo resuelto afirmativamente por la Procuraduría General de la Nación, el notario dictará la resolución que en derecho corresponde y en la que se hará constar el área real del inmueble objeto de las diligencias.

Una vez dictada la resolución pertinente el notario extenderá el testimonio respectivo el cual contendrá la resolución, el informe del medidor, la opinión de la Procuraduría General de la Nación y el plano respectivo, en consecuencia con base en el testimonio referido, el Registro General de la Propiedad, deberá efectuar las operaciones correspondientes a la rectificación del área del inmueble.

Concluyéndose de esta manera el trámite de rectificación de área debiéndose remitir el expediente al Archivo General de Protocolos como cualquier otro expediente de jurisdicción voluntaria.



4.3. Factores determinantes de incluir a los bienes inmuebles rústicos dentro del trámite de rectificación de área en la jurisdicción voluntaria

La Ley de Rectificación de Áreas Decreto 125-83 del Congreso de la República, claramente establece que esta diligencia solamente será aplicable para inmuebles que físicamente tengan un área menor a la inscrita en el Registro General de la Propiedad, siempre y cuando se trate de inmuebles urbanos.

De tal forma que se deja a un lado la situación de los inmuebles rústicos que tengan el mismo problema lesionando los derechos del propietario, pues el Estado no se ha percatado de la necesidad de incorporar a los inmuebles rústicos dentro de esta diligencia, ya que en muchos casos no se puede resolver la situación de estos inmuebles o bien se gestan trámites en dependencias estatales como la Sección de Tierras de la Escribanía de Gobierno con el afán de resolver la incidencia, teniendo en algunos casos respuesta negativa, generando con ello una pérdida de recursos monetarios y de tiempo.

Como también esto permite que muchos notarios con el afán de generar ingresos le mienten al requirente que su terreno entra en las disposiciones de la Ley de Rectificación de Áreas Decreto 125-83 del Congreso de la República, a pesar de ser un inmueble rústico, generando con ello una serie de engaños y mala práctica notarial pues lamentablemente la diligencia fenece desde ese momento, lo cual conlleva a que posteriormente el notario para resolver la situación se presta a faccionar una serie de documentos con los que aduce solventar la incidencia del cliente en cuanto al área de su



inmueble rústico o bien llega al grado de hacer uso de la titulación supletoria para tratar de solucionar el problema.

En consecuencia, atendiendo a la practicidad del caso se debería incluir a este tipo de bienes dentro de la diligencia ya que al estar en una instancia extrajudicial en la que el notario tiene la potestad de desarrollar todo el trámite sería algo beneficioso pues el acudir a una instancia administrativa realmente no representa una solución adecuada al caso.

4.4. Propuesta de Reformas al Decreto Ley 125-83, Ley de Rectificación de Área

Se recomienda que la reforma sea del primer considerando y los Artículos: 1 y 12, del Decreto Ley 125-83 Ley de Rectificación de Área, a efecto de fundar en la misma el trámite de rectificación de área de inmueble rústico, debido a que esta ley regula dichas diligencias de una forma rápida y por ende resulta menos oneroso para el requirente.

Por tal motivo el primer considerando debe quedar de la manera siguiente:

CONSIDERANDO

Que existen bienes inmuebles de carácter urbano y rustico que, por diversas causas, figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, con áreas mayores o menores a las que real y físicamente comprenden, discrepancias que se hace necesario corregir, mediante un procedimiento más ágil que al mismo tiempo, garantice los derechos de terceros y los propios intereses del Estado.



Los artículos para reformar deben quedar de la siguiente manera:

Artículo 1.- Objeto de la ley. Los propietarios de bienes inmuebles, entiéndase inmuebles urbanos e inmuebles rústicos, cuya área física sea menor o mayor al área que aparece inscrita en los Registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley.

Artículo 2.- Consentimiento unánime. Para que la rectificación de un bien inmueble, entiéndase inmueble urbano e inmueble rústico, pueda tramitarse en la vía notarial, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados.

Si alguno de los interesados, en cualquier momento de la tramitación, manifestare oposición, el notario se abstendrá de seguir conociendo y dejando constancia en el expediente, remitirá lo actuado a la autoridad administrativa correspondiente, En estos casos, el notario tendrá derecho a percibir los honorarios que se hayan pactado, o los que disponga el respectivo Arancel.

Artículo 12.- Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. En todos los casos de rectificación de área de inmuebles, entiéndase inmuebles urbanos e inmuebles rústicos, será obligatoria la audiencia a la Procuraduría General de la Nación, institución que deberá evacuarla, dentro del término de tres días antes de dictarse la resolución que ponga fin al expediente.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La desproporción que existe en algunos inmuebles en cuanto al área que se tiene físicamente y la que se encuentra registrada en el Registro General de la Propiedad ha generado una problemática que por años se ha tratado de solventar por medio de la aplicación de la Ley de Rectificación de Áreas Decreto 125-83 del Congreso de la República de Guatemala, sin embargo, esta no fue formulada adecuadamente ya que no se incluyó dentro de los supuestos contenidos en la normativa a los inmuebles rústicos.

Circunstancia que genera gran perjuicio para los propietarios de bienes que cuentan con este problema pues deben acudir a distintas instancias y trámites que no resuelven adecuadamente su situación como también esto se presta a que notarios sin escrúpulos se aprovechen de la situación, generando que el propietario de esta clase de bienes tenga un desgaste económico y de tiempo innecesario.

Es así como se hace necesario que el Congreso de la República de Guatemala a través de su potestad legislativa reforme la Ley de Rectificación de Áreas Decreto 125-83 del Congreso de la República de Guatemala, permitiendo que los inmuebles rústicos puedan ser incluidos dentro de esta diligencia o bien crear una normativa específica para estos casos, resguardando de esta manera una serie de derechos propios de su calidad como propietario de un inmueble.





BIBLIOGRAFÍA

ALVARADO, Ricardo. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria**, Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 2013.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**, Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998.

CARRETO, Jaqueline. **Derecho registral**, Guatemala, Guatemala: (s.e.), 2014.

CASTILLO, Víctor. **El derecho de propiedad: adquisición, protección y efectos**, Buenos Aires, Argentina: (s.e.), 2016.

CALIXTO, Valverde. **Tratado de derecho civil español**, Lima, Perú: (s.e.), 2011.

DE LOS SANTOS, Adriana. **Derecho civil I**, Ciudad de México, México: Ed. Tercer Milenio, 2012.

DE CASTRO, Germán. **Derecho civil I**, Ciudad de México, México: (s.e.), 2004.

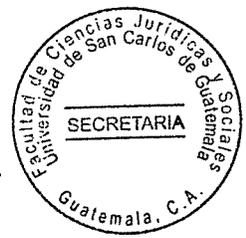
DE CASTRO, Cristian. **El derecho civil**, Ciudad de México, México: (s.e.), 2006.

DE REINA, Gabriel. **El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad**, Madrid, España: (s.e.), 2012.

FLORES, Percy. **Derecho registral**, Lima, Perú: (s.e.), 2008.

GALINDO, Ignacio. **Derecho civil y derecho mercantil**. Ciudad de México, México: (s.e.), 2001.

GORDILLO, Antonio. **El principio de fe pública registral**, Sevilla, España: (s.e.), 2009.



GONZÁLEZ, María. **Manual de derecho civil**, Montevideo, Uruguay: (s.e.), 2011.

GUERRERO, Ester. **El derecho registral**, Guatemala, Guatemala: (s.e.), 2013.

<http://srp.gob.gt/historia/> (Consultado: 2 de febrero de 2017).

LACRUZ, José. **Derecho civil III: Derecho inmobiliario y registral**, Madrid, España: (s.e.), 2002.

LÓPEZ, Eutiquio. **El principio de fe pública registral ante la inscripción de documentos apócrifos**, Ciudad de México, México: Ed. Universitaria, 2013.

ORTEGA, Yesenia. **Derecho civil III: Bienes, derechos reales y efectos de las obligaciones**, Ciudad de México, México: (s.e.), 2010.

PENICHE, Edgardo. **Introducción al derecho civil**, Ciudad de México, México: (s.e.), 2009.

PEÑA, Puig. **Compendio de derecho civil español**, Madrid, España: (s.e.), 1999.

PALLARES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**, Buenos Aires, Argentina: (s.e.), 2007.

RODRÍGUEZ, Juan. **Derecho civil-bienes y derechos reales**, Bogotá, Colombia: (s.e.), 2000.

TERNERA, Francisco. **El concepto de derechos reales**, Bogotá, Colombia: (s.e.), 2006.

VÁSQUEZ, Carlos. **Derecho civil I**, Guatemala, Guatemala: (s.e.), 2007.



Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del Jefe de Gobierno de la República, 1963.

Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Decreto 54-77 del Congreso de la República, 1977.

Ley de Rectificación de Área. Decreto 125-83 del Congreso de la República, 1983.

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