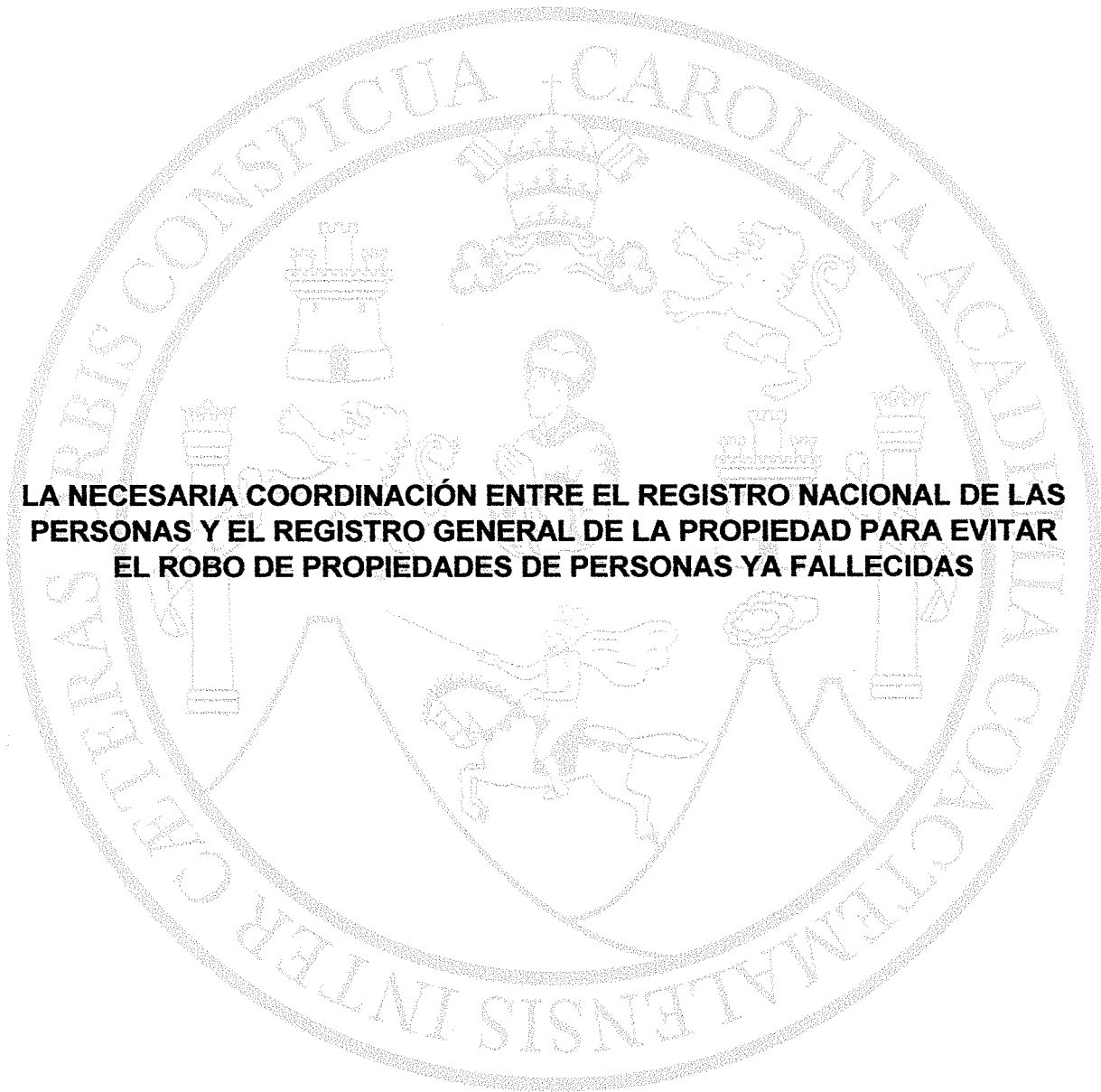


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**



**LA NECESARIA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO NACIONAL DE LAS
PERSONAS Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA EVITAR
EL ROBO DE PROPIEDADES DE PERSONAS YA FALLECIDAS**

LIDIA ESPERANZA CIFUENTES MARROQUIN

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2024

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

**LA NECESARIA COORDINACION ENTRE EL REGISTRO NACIONAL DE LAS
PERSONAS Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA EVITAR
EL ROBO DE PROPIEDADES DE PERSONAS YA FALLECIDAS.**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

LIDIA ESPERANZA CIFUENTES MARROQUIN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, octubre de 2024

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS 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 Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic.	Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

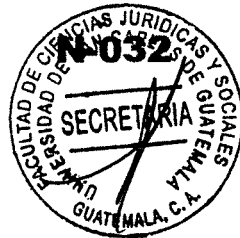
Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Adán Josué Figueroa Chacón
Secretario:	Lic.	Raúl Antonio Castillo Hernández
Vocal:	Lic.	Julio Roberto Pineda García

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Víctor Enrique Noj Vásquez
Secretario:	Lic.	Ignacio Blanco Ardón
Vocal:	Lic.	Jesús Augusto Arbizu Hernández

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,
21 de noviembre de 2022.

Atentamente pase al (a) Profesional, **WENDY SALOMÉ PÉREZ**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **LIDIA ESPERANZA CIFUENTES MARROQUÍN**, con carné 201502098 intitulado: **LA NECESARIA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA EVITAR EL ROBO DE PROPIEDADES DE PERSONAS YA FALLECIDAS.**

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.

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS

Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



SAQO

Fecha de recepción 23 / 11 / 2022 (f)

Licda. Wendy Salomé Pérez
ABOGADA Y NOTARIA

Asesor(a)
(Firma y sello)

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala

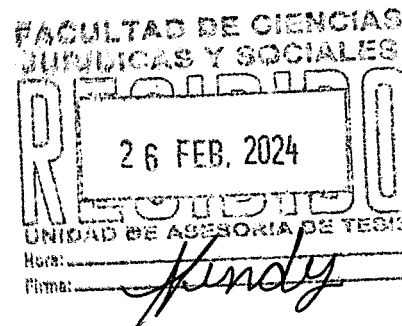


Licenciada Wendy Salome Pérez
Abogada y Notaria
Colegiado 13046



Guatemala 6 marzo de 2023

Doctor:
Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Doctor:

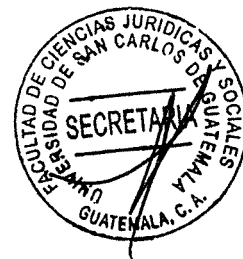
En atención a la providencia emitida por la Unidad a su cargo de fecha 21 de noviembre de 2022 en la cual se me nombra ASESORA del trabajo de tesis de la Bachiller Lidia Esperanza Cifuentes Marroquin intitulado **“LA NECESARIA COORDINACION ENTRE EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA EVITAR EL ROBO DE PROPIEDADES DE PERSONAS YA FALLECIDAS”**; por lo que oportunamente procedí a asesorar el trabajo de tesis y derivado de ello emito el siguiente:

DICTAMEN

- 1.- La elaboración del trabajo se realizó bajo mi asesoría por lo que en su oportunidad sugerí correcciones de tipo gramatical y de redacción; que eran necesarias para lograr una mejor comprensión y presentación del tema desarrollado en la investigación correspondiente.
- 2.- La estructura formal de la tesis se presenta en una secuencia adecuada y lógica partiendo de conceptos generales hasta abordar el tema principal de la investigación, por lo que se observa, además, la utilización del método deductivo inductivo, analítico, descriptivo, cualitativo, sintético, histórico y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica que comprueba que se hizo la recolección utilizada.
- 3.- La redacción del trabajo asesorado fue realizada de manera clara y precisa, para facilitar la comprensión del tema.

Página 1 de 2


Licda. Wendy Salome Pérez
ABOGADA Y NOTARIA



Licenciada Wendy Salome Pérez
Abogada y Notaria
Colegiado 13046

Pagina 2

4.- La importancia de la investigación realizada radica en la necesidad de comunicación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro General de la propiedad referente a las defunciones por medio de una notificación, información que el registrador verificara antes de realizar el registro de escrituras, para evitar el robo de propiedades de personas ya fallecidas situación que actualmente se ha incrementado afectando el derecho de propiedad.

5.- La conclusión discursiva que se presenta es congruente con el desarrollo de la investigación.

6.- El trabajo realizado, desarrolla técnicamente la bibliografía consultada, la cual es adecuada y suficiente.

Asimismo, y en cumplimiento a lo cual para el efecto establece el Artículo 31 del Normativo para elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Publico; declaro expresamente que no soy pariente en ningún grado, de la Bachiller Lidia Esperanza Cifuentes Marroquin.

Por lo anterior, es opinión de la suscrita que el contenido del trabajo de tesis presentado, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que deben cumplirse de conformidad con lo que establece el Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Publico; de la misma forma la metodología y técnicas de investigación utilizadas y la redacción son congruentes con los temas desarrollados, motivos por los cuales resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis asesorado.

Sin otro particular,

Licenciada Wendy Salomé Pérez

Licda. Wendy Salomé Pérez

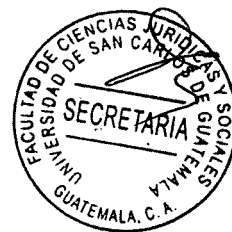
ABOGADA Y NOTARIA
C.C. Plaza Quetzal Of. 42. 2do. Nivel

Salomeperez17@hotmail.com

Telefono 49393882



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

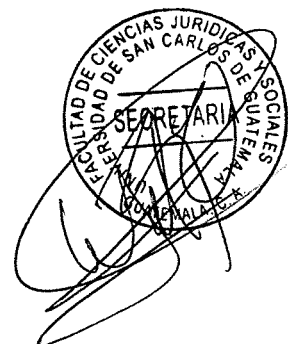
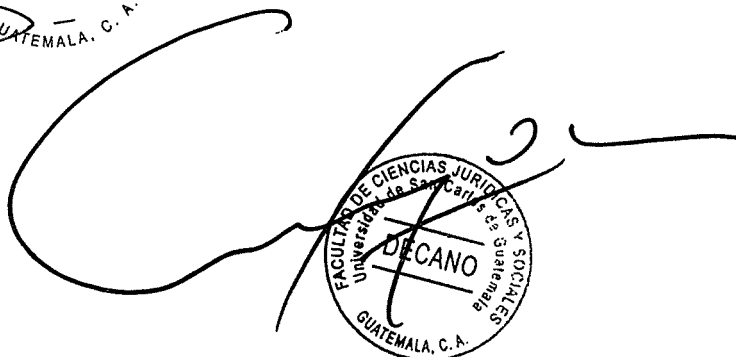
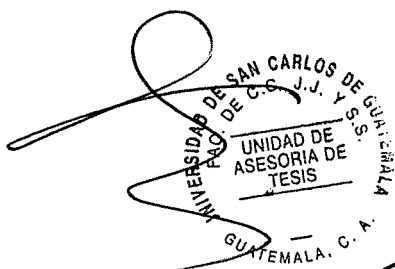


D.ORD. 485-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, quince de mayo de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **LIDIA ESPERANZA CIFUENTES MARROQUÍN**, titulado **LA NECESARIA COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS Y EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD PARA EVITAR EL ROBO DE PROPIEDADES DE PERSONAS YA FALLECIDAS**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A DIOS

Por guiar cada uno de mis pasos, porque aun en los momentos más difíciles, he sentido su presencia manifestada en mi vida.

A MIS PADRES

Alberto y Lidia, por haber forjado con su ejemplo, sacrificio y sufrimiento al ser humano que hoy soy, gracias a ustedes por la incesante lucha y ese deseo incansable de ver mi realización profesional.

A MI ESPOSO

Miguel Angel, por tu apoyo incondicional y tu solidaridad, tu presencia, tu esfuerzo, tu espíritu de lucha por un mañana mejor, tu amor y todo lo que inspiras.

A MIS HIJOS

Miguel, Elmer y Sara, para que, con este logro, se motiven y sigan mi ejemplo, para que sepan que todo lo que se pueda soñar es posible llevarlo a cabo.

A MIS NIETOS

Daniel, Katherine, Andrés, Esteban, Fernanda y Gabriel, como un legado a superar y para que vean que la edad no importa cuando se tiene el firme propósito de superación.

A MIS HERMANOS

Juan, Julieta, Elsa, Mario y Ana Luisa, por su motivación, para ustedes con todo amor.

CON ADMIRACION

A los profesionales de Ciencias Jurídicas y Sociales que con su ejemplo han contribuido a mi formación profesional.

CON GRATITUD

A la Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala, y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por abrir sus puertas al conocimiento y formación de mi profesión.



PRESENTACIÓN

La sucesión de bienes de una persona a otra se puede hacer de dos formas, en vida transmitiendo los bienes directamente, o póstuma al dejar una herencia a través de un testamento, y de forma intestada por medio de un procedimiento judicial, actualmente el derecho a suceder se ve seriamente afectado, debido a que organizaciones criminales valiéndose del delito de usurpación, despojan a las personas fallecidas de sus bienes.

Para el resguardo del derecho sobre los bienes fueron creados los registros, que son instituciones públicas cuyo objetivo primordial es brindar seguridad y certeza jurídica, a los documentos, hechos, actos y derechos que en ellos se inscriben; la presente investigación se ubicó en el área del Derecho Registral y el Derecho Civil, para ello se recolectó información a partir del año 2016 en adelante, estos datos que fueron proporcionados por el Registro Nacional de las Personas, el Registro General de la Propiedad y por el Ministerio Público de la Ciudad de Guatemala.

En el trabajo a continuación, se utilizó el método histórico -lógico y metodología descriptiva, cualitativa, exegética, documental, y técnica de investigación bibliográfica, el aporte es el procedimiento y la propuesta de la obligatoriedad de la notificación de defunciones, entre el Registro Nacional de las Personas y Registro General de la Propiedad, para que se utilice como fuente de consulta en los registros de la propiedad antes de emitir algún certificado o realizar algún registro y si fuera el caso, inmovilizar los bienes del difunto hasta que finalice el proceso sucesorio correspondiente.

HIPÓTESIS



El detectar irregularidades en los documentos de identificación de suplantadores de identidad, para emitir certificado de propiedades en un estatus legal dudoso se puede controlar por medio de una adecuada comunicación entre el Registro Nacional de las personas y el Registro de la Propiedad por medio de la efectiva notificación de defunción, para todo el territorio guatemalteco.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



De la investigación realizada, se llega a la conclusión de que la hipótesis no se comprobó, debido a que, para poderla confirmar, es necesario llevar a cabo acuerdos interinstitucionales que permitan la coordinación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro General de la Propiedad para la implementación del procedimiento de notificación de defunciones, que permita no solo la identificación sino también el proceso de judicialización de personas suplantadoras de identidad.

Adicionalmente se hace necesario, que agrupaciones gremiales de notarios, a través de sus representantes se avoquen con las autoridades del Registro General de la Propiedad para intercambiar ideas de carácter jurídico, así como el de fijar criterios definidos de interpretación del contenido del Artículo 1131 del Código Civil Decreto Ley 106, donde se establecen los requisitos para la inscripción de bienes inmuebles.

Por lo anterior antes expuesto, se podría posteriormente a través del método analítico, descriptivo y cuantitativo comprobar la hipótesis.



INDÍCE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Los bienes.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Clasificación de los Bienes.....	2
1.3. Bienes registrables.....	4
1.4. El Patrimonio.....	6
1.4.1. Definición.....	7
1.5. Derechos reales.....	8
1.5.1. Definición.....	8
1.5.2. Clasificación de Derechos reales.....	9
1.6. La Propiedad.....	10
1.6.1. Definición.....	10
1.6.2. Teorías que justifican la existencia de la propiedad.....	11
1.6.3. Modos de adquirir la propiedad.....	12

CAPÍTULO II

Pág.

2. La sucesión de los bienes.....	15
2.1. Definición.....	16
2.2. Derecho sucesorio.....	18
2.3. Clases de sucesión por causa de muerte.....	19
2.3.1. Sucesión por testamento.....	20
2.3.2. De la forma de los testamentos.....	22



2.4. Sujetos del derecho hereditario.....	23
2.4.1. El causante.....	23
2.4.2. El heredero.....	24
2.4.3. El legatario.....	25
2.4.4. De las incapacidades para suceder.....	27
2.4.5. Elementos reales u objetivos de la sucesión hereditaria.....	27
2.4.6. Elementos formales de la sucesión hereditaria.....	28
2.5. Representación hereditaria.....	28

CAPÍTULO III

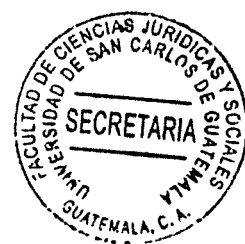
	Pág.
3. Derecho registral.....	31
3.1. Definición.....	31
3.2. Clasificación de los registros.....	32
3.3. Registro General de la Propiedad.....	44
3.3.1. Origen de los registros.....	45
3.3.2. Antecedentes históricos.....	45
3.3.3. Naturaleza jurídica.....	47
3.3.4. Objeto del registro de la propiedad	48
3.3.5. Organización del registro.....	48
3.4. Registro Nacional de las Personas.....	57
3.4.1. Naturaleza jurídica y objeto.....	57
3.4.2. Antecedentes históricos del Registro Civil en Guatemala.....	58
3.4.3. Estructura Organica del Registro Nacional de las Personas.....	60
3.4.4. Funciones del Registro Nacional de las Personas.....	66



Pág.

CAPÍTULO IV

4. La necesaria coordinación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro General de la Propiedad.....	69
4.1. Fases de la función administrativa.....	69
4.1.1. Planificación.....	70
4.1.2. Coordinación.....	70
4.1.3. Dirección.....	71
4.1.4. Control.....	71
4.2. Procedimiento de sucesión testamentaria ante el notario.....	73
4.3. Formas de notificación en el Registro General de la Propiedad.....	77
4.4. Problemática del robo de propiedades y de las acciones realizadas por el Gobierno de Guatemala para prevenirlo.....	79
4.5. Propuesta de notificación de defunciones entre registros	87
4.5.1. Descripción del procedimiento de notificación.....	89
 CONCLUSION DISCURSIVA.....	 91
ANEXOS.....	93
BIBLIOGRAFÍA.....	97



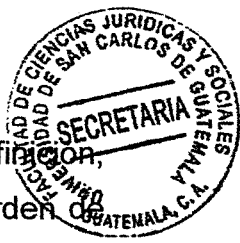
INTRODUCCIÓN

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 2º. preceptúa: “Es deber del Estado garantizarles a los habitantes de la Republica la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”, considerando que es obligación del Estado el brindar seguridad a la persona, así como asegurar el goce al derecho a la propiedad, establecido en el Artículo 39 de ese mismo cuerpo legal, el presente trabajo se basa en la necesidad de reforzar la certeza y seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad en coordinación con el Registro Nacional de las Personas para evitar el despojo de propiedades de personas ya fallecidas.

En cuanto al objetivo general, este se refiere a analizar la implementación de la comunicación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro de la Propiedad por medio de la efectiva notificación de defunción para todo el territorio guatemalteco; de la investigación deviene, que se considera la posibilidad de que en un futuro esta meta sea alcanzable a través de la emisión de acuerdos gubernativos, así como de la revisión de la legislación actual relacionada a los registros.

El presente estudio se ubica en las áreas del Derecho Registral y el Derecho Civil, pero es importante resaltar que, en Guatemala todo lo concerniente a los registros, es regulado por éste último.

La hipótesis de la investigación versa, sobre el detectar irregularidades en los documentos de identificación de los suplantadores de identidad cuando se emitan certificados de propiedades en un estatus legal dudoso, hecho que se puede prevenir y evitar por medio de una adecuada comunicación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro de la Propiedad a través de la notificación de defunciones; esta investigación se plasma en cuatro capítulos, en los cuales se desarrollan los siguientes contenidos:



Capítulo I: en éste capítulo se analizaron los siguientes temas: los bienes, su definición, clasificación los derechos reales sobre los mismos; capítulo II: en ese mismo orden de ideas, éste trata sobre la sucesión de bienes, su clasificación, los sujetos del derecho hereditario y la representación hereditaria; capítulo III: asimismo también se estudia el derecho registral su definición, clasificación, y antecedentes históricos tanto del Registro Nacional de las Personas, como del Registro General de la Propiedad y la estructura Organica de ambas instituciones.

Capítulo IV: por consiguiente, el capítulo cuatro describe las fases de la función administrativa, la importancia de la coordinación entre instituciones registrales, las formas de comunicación existentes entre los registros, funciones del Registro Nacional de las Personas y el Registro de la Propiedad, los procedimientos registrales de sucesión hereditaria, la problemática de robo de propiedades, las acciones llevadas a cabo por las instituciones gubernamentales y no gubernamentales.

El aporte de este trabajo es, la implementación de un procedimiento de notificación electrónica de personas fallecidas, para verificar si el otorgante se encuentra en el listado antes de la inscripción o anotación de algún acto o contrato, y si así fuere, se proceda a la inmovilización de los bienes.

En la investigación se utilizaron los métodos histórico- lógico, metodología descriptiva, cualitativa, exegética, documental, técnica de investigación bibliográfica y documental, asimismo, de fichaje para la recolección de información y la respectiva consulta a las diferentes instituciones, a través de las Unidades de Información Pública para requerir la información necesaria relacionada a cada tema de estudio.

CAPÍTULO I



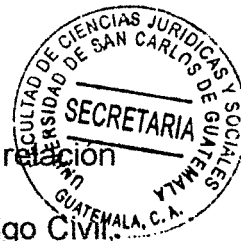
Los bienes

La vida del hombre transcurre en la realización de varias actividades, entre estas, el trabajo; con el producto del mismo satisface sus necesidades básicas, lo restante lo utiliza en la mayoría de los casos, para adquirir bienes, los que va acumulando con el transcurso del tiempo, llegando a formar un patrimonio. Los romanos denominaban res a los bienes, pues consideraban que los mismos tenían algún beneficio para las personas, siendo estas de utilidad capaces de proporcionar un beneficio moral y económico,

“La etimología de la palabra bienes, delata el carácter útil de las cosas que el derecho considera. Proviene ella del adjetivo latino Bonus. Que, a su vez, deriva del verbo beare, el cual significa hacer feliz. Realmente, aunque las cosas que se tienen por propias no dan felicidad, contribuyen al bienestar del hombre por su utilidad moral o material que de ellas puede obtener”¹.

En ese orden de ideas, los bienes proporcionan bienestar y felicidad a las personas, y siendo estos pilares, parte de los fines del Estado, estará obligado a crear los mecanismos necesarios, para garantizar y proteger los bienes de sus habitantes, esta es

¹ Alessandri, Somarriva, Vodanovic. **Tratado de derecho civil**. Pág. 11



la razón por la cual en cumplimiento de su función protectora se ha legislado en relación a los mismos en la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Civil, en ambos preceptúa sobre los bienes y el derecho a la propiedad.

1.1. Definición

La legislación de Guatemala en el Artículo 442 del Código Civil establece: “son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación y se clasifican en inmuebles y muebles”. Y en ese mismo contexto “Para entrar en la categoría de bienes las cosas deben ser, además de útiles, apropiables, o sea, susceptibles de caer bajo el dominio o poder del hombre, sea por aprehensión material o de cualquier manera”².

1.2. Clasificación de los bienes

Al referirse a la clasificación de los bienes, Rojina expresa: “partiendo de la naturaleza de las cosas, de tal cosa que serían muebles aquellos que puedan trasladarse de un lugar a otro ya sea por sí mismos como los animales, semovientes, o por efecto de una fuerza exterior”³; por otro lado, define los bienes inmuebles como: “aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro”⁴. Si bien es cierto que la clasificación en sentido estricto es de bienes inmuebles y muebles, vale la pena mencionar que existen otras

² Alessandri, Somarriva, Vodanovic. **Op. Cit.** Pág. 12

³ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 41 edición; México, 2008 pagina 70

⁴ Rojina Villegas. **Op. Cit.** Pág. 70



clasificaciones no menos importantes; el Código Civil en el Artículo 454 establece “los bienes muebles, son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades”. Por lo tanto, en esta primera ordenación se tiene que los bienes se dividen en inmuebles y muebles, estos a su vez pueden ser fungibles y no fungibles por lo tanto es importante describir las diferencias entre muebles e inmuebles, los primeros se pueden movilizar de un lugar a otro mientras que los otros no pues estos permanecen fijos, los bienes fungibles pueden sufrir desgaste mientras que los no fungibles permanecen intactos.

Asimismo, se pueden clasificar según a quien pertenezca o tenga el dominio sobre los mismos, el Artículo 456 de la normativa indicada preceptúa, “son bienes de dominio público o de propiedad de los particulares” son de dominio público, aquellos que según el Artículo 457 del mismo cuerpo legal regula: “los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial”. El citado código en su Artículo 460 preceptúa: “son bienes de propiedad privada, los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal”.

El tratadista Puig, refiere: “Los bienes por razón de las personas a quienes pertenecen, se clasifican en bienes de entidades públicas y bienes de los particulares; a su vez los bienes de entidades públicas pueden ser de dominio público o del dominio privado.”⁵ el

⁵ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 2ª. Edición. Pamplona. España. Editorial, Aranzadi. 1979. Pág. 545



autor coincide con la clasificación establecida en el código civil guatemalteco.

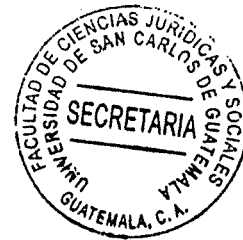
1.3. Bienes Registrables.

Los residentes de un país pueden poseer tantas propiedades como puedan comprar. Sin embargo, para demostrar que una persona es propietaria de la propiedad, el título debe estar debidamente registrado. También debes saber que no todos los productos están sujetos a registro y por lo tanto necesitas saber cuáles de ellos están sujetos a registro legal. En el mismo contexto, cabe aclarar que los bienes como tales no están sujetos al registro, pero sí debe registrarse el documento en el que se transfiere un dominio o en el que se infringe la propiedad.

El Código Civil en el Artículo 1125 regula lo relacionado al registro de la propiedad en relación a que documentos se deben de registrar y preceptúa: "En el Registro se inscribirán:

- a) Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

- b) Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles y los contratos de promesa sobre los inmuebles o derechos reales sobre los mismos.



- c) La posición que conste en título supletorio legalmente expedido.
- d) Los actos y contratos que trasmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- e) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- f) Los títulos en que consta que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- g) Los ferrocarriles, tranvías, canales muelles u obras publicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.
- h) Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- i) Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.
- j) Derogado.
- k) La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.



m) La declaración judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.

n) Los edificios que se construyen en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas”.

1.4. El patrimonio

El patrimonio es definido por el Diccionario de la Lengua Española como el “Conjunto de bienes pertenecientes a una persona natural o jurídica, o afectos a un fin, susceptibles de estimación económica”⁶; es sumamente transcendental entonces, analizar de la importancia que conlleva de que todo lo que integra el patrimonio sea valorado en dinero, por el valor significativo que éste representa para la persona y su núcleo familiar, también para la sociedad.

El Doctor Rafael Rojina en cuanto al tema detalla “...el patrimonio de una persona estará siempre integrado por un conjunto de bienes, de derechos y, además, por obligaciones y cargas; pero es requisito indispensable que estos derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio sean siempre apreciables en dinero, es decir, que pueda ser

⁶ Diccionario de la lengua española. **Real academia española**, patrimonio. España. 2014 disponible en <http://lema.rae.es/drae/?val=patrimonio>. Fecha de consulta 3 de octubre de 2022



objeto de una valorización pecuniaria.”⁷

1.4.1 Definición

El jurista Roberto de Ruggiero citado por Puig Peña define el patrimonio como “el conjunto de relaciones jurídicas pertenecientes a una persona que tengan por utilidad económica y sean por ello susceptibles de estimación pecuniaria”.⁸; entendiéndose con esto que su uso propicia entonces no solo una valoración monetaria, sino que también esta misma tiene que ser protegida por la ley.

En cuanto a la teoría clásica o del patrimonio continua indicando, que el patrimonio manifiesta una “emanación de la personalidad y la expresión del poder jurídico de que una persona se halla investida como tal”⁹. En tal sentido el patrimonio es la acumulación de bienes que representan poder para la persona haciéndola sentir importante.

Se estima entonces que, si bien es el caso de que una masa de bienes tenga por cabeza a una persona en circunstancias especiales y provisionalmente la titularidad misma de los bienes, puede que se convierta a la masa en titular misma de los bienes como ocurre, por ejemplo, con la herencia yacente.

⁷ Rojina Villegas. **Op. Cit.** pag. 14

⁸ Puig Peña. **Op. Cit.** Pág. 578

⁹ Rojina Villegas. **Op. Cit.** Pág. 8

1.5. Derechos reales

Partiendo del orden de ideas de que una persona posee un patrimonio conformado por un conjunto de bienes, importante es el mencionar la facultad que la persona posee sobre los mismos, esto es a lo que se llama derechos reales, los cuales son otorgados por la ley, haciendo posible que el titular del patrimonio pueda disponer de ellos, ya sea que los done, los grave o los herede.

“La doctrina contemporánea ha explicado que los derechos reales consisten en una situación de poder jurídico que recae directamente sobre una cosa y que puede ser impuesto por su titular a cualquiera que lo posea o se interponga de alguna manera sobre el poder que al legítimo con derecho corresponda.¹⁰” Al analizar la explicación del tratadista cabe resaltar que el derecho real es esa facultad o sea ese poder que ejerce la persona sobre su patrimonio, en ese mismo sentido, los tratadistas Aubry y Rau, definen los derechos reales como: “aquellos que creando una relación inmediata y directa entre una cosa y una persona a cuyo poder ella se encuentra sometida de una manera más o menos completa.”

1.5.1. Definición

Asimismo, “La teoría clásica, representada principalmente por Aubry y Rau definen los

¹⁰ Aguilar Guerra, Vladimir. **Derechos reales**, Guatemala. 2ª edición. 2009. Pág. 12



derechos reales como aquellos que creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona a cuyo poder ella se encuentra sometida, de una manera más o menos completa, son por esto mismo susceptibles de ser ejercidos, no solamente contra una persona determinada sino frente y contra todos.¹¹ En ese mismo orden de ideas, los autores determinan a este derecho como una relación entre la persona y el poder que ejerce sobre la cosa, entendido este como un derecho real, ejercido frente a todos, para su disposición.

Por otra parte: “consideran que hay derecho real cuando una cosa se encuentra sometida, completa, o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata que se puede oponer a cualquier otra persona. En efecto esta definición señala lo importante del derecho real, ya que crea una relación entre la persona y la cosa¹²”. asimismo, es importante tener en cuenta que “En los derechos reales, debemos estudiar el aspecto activo que está constituido por un conjunto de facultades jurídicas que tiene el titular para usar, gozar, disponer o afectar un bien en garantía, según se trate de derechos de uso, de disfrute, de disposición o de simple garantía¹³”.

1.5.2. Clasificación de Derechos reales

El Código Civil establece la clasificación de derechos reales de la siguiente manera:

¹¹ Alessandri, Somarriva, Vonadovic. **Op. Cit.** Págs. 53 y 54.

¹² Planiol, Marcel y Georges, Ripert. **Tratado elemental de derecho civil**. Bolivia. Editorial Cárdenas. 1ª edición. 1991. Pág. 20

¹³ Rojina Rafael. **Op. Cit.** Pág. 45



Derechos reales de goce y disposición;

Derechos reales de mero goce y

Derechos reales de garantía.

Entre los derechos reales de goce y disposición se tienen: la propiedad y las formas especiales de propiedad, y entre ellas están: la copropiedad, la medianería, la propiedad horizontal. Entre los derechos reales de mero goce: el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre; como derechos reales de garantía están establecidos en el código civil la hipoteca y la prenda.

1.6. La propiedad

La propiedad es un derecho real de goce y disposición de bienes, oponible ante cualquier otro, es tener el dominio sobre el bien del cual se es propietario, gozar y disponer de él, la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 establece: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley" en ese orden de ideas se entiende que la propiedad es un derecho que el Estado garantiza, debiendo crear las condiciones necesarias para asegurar la protección de ese derecho.

1.6.1. Definición

El derecho de propiedad es esa facultad que el hombre posee sobre su patrimonio, el



tratadista define que: “La propiedad es, el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto¹⁴.”

Por otra parte, el Código Civil guatemalteco Decreto Ley 106 en su Artículo 464 establece que: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

1.6.2. Teorías que justifican la existencia de la propiedad

En ese mismo orden de ideas, la doctrina menciona varias teorías con respecto a la propiedad entre estas están: a) teoría de la ocupación; b) teoría del trabajo; c) teoría de la ley; d) teoría moderna: la teoría de la ocupación, se refiere en cuanto a su nacimiento que tiene que ver con el principio de la humanidad en la era primitiva, donde el que ocupa la propiedad se consideraba propietario debido a que las cosas no pertenecían a nadie, la teoría del trabajo: afirma que la propiedad deviene del trabajo del hombre como fruto de su esfuerzo; la teoría de la ley: establece que, la propiedad en cuanto a su origen debe ser establecida en la ley por lo tanto debe de legislarse en relación a ella.

La teoría moderna, indica que es la persona la que da origen a la propiedad, como una

¹⁴ Rojina, Rafael. **Op. Cit.** Pág. 78



necesidad familiar y social por lo que la intervención estatal se debe basar en el derecho a la igualdad, el Estado protege el ejercicio del derecho de propiedad y debe crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Con relación a la función social del derecho de la propiedad, el autor Alfonso Brañas opina: "Puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si beneficiar a la sociedad¹⁵".

1.6.3. Modos de adquirir la propiedad

Con respecto a los modos de adquirir la propiedad en cuanto a su naturaleza, los artículos 918 y 919 del Código Civil Decreto Ley 106, establecen la adquisición a título universal, en la que se transfiere el patrimonio como una universalidad jurídica, por ejemplo: la herencia; asimismo regulan la adquisición a título particular, en la que se transmiten bienes determinados, por medio de contratos y los legados.

En la adquisición de la propiedad de modo originario no se tiene una relación con un

¹⁵ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala. Ed. Universitaria de San Carlos de Guatemala. 1985. Pág. 309

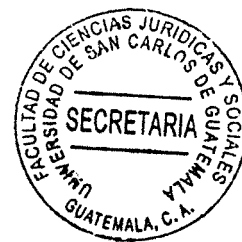


titular anterior; es decir, los bienes no han pertenecido a nadie, no han tenido dueño, por ejemplo: la ocupación, accesión y usucapión, la adquisición derivada, la cual tiene lugar como efecto de una relación jurídica que existe entre un titular anterior y el nuevo que la adquiere, ejemplo: el contrato y la herencia.

La adquisición a título oneroso, esto ocurre cuando el adquirente paga un precio en dinero, bienes o servicios por el bien que recibe en propiedad, entre estos encontramos el contrato de compraventa y el contrato de permuta.

En ese sentido, tenemos también la adquisición a título gratuito, consiste en que el adquirente recibe un bien sin tener que pagar nada a cambio, por ejemplo: La donación, herencia y el legado, que se encuentran establecidas en los artículos 918, 919 y 1855 del mismo cuerpo legal antes citado.

Por otro lado, además existe una clasificación en la adquisición de propiedad atendiendo a su causa: adquisición entre vivos, el Artículo 1517 del Código Civil Decreto Ley 106 menciona los contratos y la transmisión por causa de muerte, testamentaria o intestada.



CAPÍTULO II



2. La sucesión de los bienes

La sucesión de los bienes es la continuidad de la persona después de la muerte, la que se hace efectiva en los herederos, pues a ellos corresponde, gozar y disponer de los bienes derechos y obligaciones que en vida tuviera la persona titular de los mismos, importante es pues, el estudio de este tema que engloba bienes, derechos reales y sucesión hereditaria.

“La mayoría de los autores aseveran que la primera forma de sucesión que existió fue la legítima ya que, como lo afirma Puig Peña en su obra citada, no existió sucesión testada en los pueblos primitivos, porque desconocían la propiedad individual y en tan remota época, los bienes, una vez fallecido el causante, pasaban a la colectividad”¹⁶.

En la actualidad la legislación guatemalteca, en el Artículo 1074 del código Civil regula que los bienes del fallecido pasan a la colectividad, solamente cuando no existe testamento o no hay parientes, así como “a falta de estos, el Estado y las universidades de Guatemala sucederán por partes iguales.” En virtud de lo anterior expresado, se analiza que la ley establece como se ha de interpretar el derecho sucesorio.

¹⁶ Flores Juárez, Juan. **Derecho de sucesiones, apuntamientos**. Guatemala, Editorial Fénix. 2018. Pag.18.



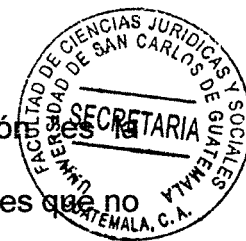
El Código Civil en el Artículo 917 establece que “La sucesión por causa de muerte se realiza por voluntad de la persona, manifestada en testamento y a falta de este, por disposición de la ley. La primera se llama testamentaria y la segunda intestada, comprendiendo en uno y otro caso todos los bienes, derechos y obligaciones, que no se extinguen con la muerte”.

Podemos ver entonces, que aun después de muerta la persona manifiesta su voluntad transmitiendo a sus herederos, todo aquello que en vida tenía, el disponer de sus bienes para después de su muerte, es un derecho, que debe ser protegido, así como también el derecho a gozar de los bienes que conforman la herencia o los legados, Ojeda Salazar con relación a la sucesión refiere que: “es el nombre exacto que corresponde a la adquisición de bienes por muerte del causante”

2.1. Definición

Para comprender del porque es importante el estudio de este tema en particular, es necesario definir que es la sucesión, para ello se ha consultado las obras de autores que han realizado sus aportes sobre el tema de las sucesiones y que han brindado descripciones muy acertadas de esta institución jurídica.

“La sucesión es el hecho a través del cual se realiza el cambio de una situación a otra; y ese hecho será jurídico cuando se refiera al tránsito de una situación jurídica a otra, es



decir, si produce un efecto jurídico”¹⁷. En ese mismo sentido, la sucesión es la transmisión de todos los bienes y derechos del difunto, así como las obligaciones que no se extinguen con la muerte”¹⁸. De acuerdo con lo anterior, se le llama sucesión hereditaria, a la adquisición de bienes originada de la muerte del causante.

“El sistema hereditario guatemalteco es romanista y sus principios fundamentales son los siguientes:

- a) La sucesión se produce inmediatamente desde el momento de la muerte del causante, sin necesidad de que el heredero manifieste su voluntad, presumiéndose su aceptación mientras no exprese lo contrario;
- b) No se reconocen más que dos formas de sucesión: la testamentaria y la intestada. La sucesión contractual está prohibida;
- c) Se da preferencia a la sucesión testamentaria, teniéndose como supletoria la intestada; y
- d) Se admite compatibilidad de las dos formas de sucesión; la herencia en parte testada y en parte intestada”;¹⁹

Esto se debe a que la persona no incluye en el testamento los bienes que, a futuro, adquiere es por ello que los bienes que están dentro del testamento ya están heredadas o legadas a persona o personas determinadas, pero los adquiridos posteriormente son los que forman parte del proceso intestado.

¹⁷ Flores Juárez, **Op. Cit.** Pág. 4

¹⁸ Brañas, Alfonso. **Op. Cit.** Pág. 355

¹⁹ Ojeda, Federico. **Exposición de motivos del código civil de Guatemala**. Editorial estudiantil Fénix. Guatemala. 2017. Pag.124



2.2. Derecho sucesorio

La doctrina define al Derecho Sucesorio como “el Conjunto de normas principios teorías que regulan la sucesión en las relaciones jurídico privadas transmisibles, de que era titular una persona fallecida”.²⁰ En relación al tema el autor define al Derecho Sucesorio como “Al conjunto de normas, principios y doctrinas que regulan e informan la transmisión de bienes, derechos y obligaciones de una persona después de su muerte; se le denomina Derecho de sucesiones”.²¹ Por lo tanto esta parte de la ciencia, regula la transmisión de los bienes que la persona hace a otra.

En ese mismo sentido, Federico Puig Peña al referirse al derecho sucesorio manifiesta que es el, “conjunto de normas que regulan la sucesión en las relaciones jurídico privadas transmisibles de que era titular una persona fallecida.” Asimismo, José Castan define al Derecho Sucesorio como: “La subrogación de una persona en los bienes y derechos transmisibles dejados a su muerte en favor de otros.”

Los tratadistas en mención, hacen alusión al conjunto de normas que han de regir al derecho de suceder al causante en relación a los bienes y derechos que en vida poseía por lo que es importante, legislar con relación a ello, para asegurar el goce de este derecho. Asimismo, se puede afirmar que existen varias clases de sucesión, la sucesión

²⁰ Morales, Marisol. **Contenido del curso de derecho civil II.** Universidad de San Carlos de Guatemala

²¹ Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 10



por causa de muerte la que a su vez puede ser voluntaria o legal y también se clasifica a título universal o por legados.

2.3. Clases de sucesión por causa de muerte

Antes de realizar el desglose de las divisiones en que está conformada, se debe de dejar en claro que es la sucesión por causa de muerte (mortis causa), la sucesión mortis causa hace alusión a la sustitución que una persona realiza en sus bienes y derechos transmisible –total o parcialmente- al momento de ocurrir su fallecimiento; y dentro de este mismo contexto, ocurren dos circunstancias diferenciadas, la desvinculación entre los derechos de su titular, que ocurre a partir de un hecho jurídico –el fallecimiento- y la obtención por el heredero beneficiario o legatario, producto de aplicar la ley o del negocio jurídico juntamente al acto jurídico de la aceptación.

Por consiguiente, los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte; asimismo, esta sucesión puede ser a título universal y a título particular, el Código Civil guatemalteco regula las clases de sucesión mortis causa por su forma:

- a) A título universal: “Cuando se sucede al causante en todos sus bienes y obligaciones transmisibles, a excepción de los legados. La asignación a título universal se llama herencia”. Según lo establecido en los Artículos 918 y 919 del cuerpo legal en mención.
- b) A título particular: “Cuando se sucede en uno o más bienes determinados. esta



asignación a título particular se llama legado”.

Por otro lado, ese mismo cuerpo legal, establece “la sucesión por el origen y la causa” esta puede ser:

- a) Testamentaria: existe cuando la persona expresa su voluntad a través del testamento;
- b) Intestada o legal: la determina la ley, porque es ella la que designa quienes son las personas llamadas a suceder. También se le conoce como ab-intestado o legitima. Es subsidiaria o secundaria, porque se da únicamente cuando no procede la sucesión testamentaria. Artículos 917 y 1068;
- c) Mixta: es parte testada y parte intestada. El causante dispone en su testamento en algunos bienes o parte de su patrimonio y la otra parte no la incluye por olvido o por haber adquirido bienes posteriormente. Artículos 1068 numeral 4º. 1075 y 919”

2.3.1. Sucesión por testamento

El testamento es el documento por medio del cual la persona dispone de sus bienes para después de su muerte, en el plasma su voluntad de suceder en su patrimonio a cualquier persona. “En la edad Antigua, ni los egipcios, hindúes, hebreos, germanos o atenienses conocieron el testamento; fue el derecho romano en el que la sucesión testamentaria se desarrolló, convirtiéndose en una forma típica y recurrente que convirtió a la sucesión legitima –reconocida y difundida en las XII Tablas- en una manifestación supletoria, que recibió, por tal razón, la denominación **de sucesión ab intestato**²²” en la actualidad en

²² Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 18



la legislación guatemalteca, en el Artículo 1074 del código Civil regula, que los bienes del fallecido pasan a la colectividad, solamente cuando no existe testamento o no parientes “a falta de estos, el Estado y las universidades de Guatemala sucederán”.

El Código Civil en el Artículo 935 conceptualiza el testamento y establece: “El testamento es un acto puramente personal y de carácter revocable, por el cual una persona dispone de todo o parte de sus bienes, para después de su muerte.” Este acto es realizado por el testador de forma personal en presencia de un notario y acompañado de testigos.

Asimismo, en cuanto al tema existe el denominado acto de la revocación del testamento, que no es otra cosa sino el dejar sin efectos jurídicos la voluntad del testador, manifestación que puede ser de forma expresa o tácita; El Artículo 983 del Código Civil establece: “Todo testamento queda revocado por el otorgamiento de otro posterior. Sin embargo, el testador puede de manera expresa dejar vigente en todo o en parte el testamento anterior”.

Lo anterior indica que expresamente, o sea, tiene que ser manifestado de palabra por el testador, cumpliendo con las solemnidades que establece la ley, y también de forma tácita, porque basta con el solo hecho de que el testador otorgue un nuevo testamento, en consecuencia, para que quede revocado el posterior no hay necesidad de que lo manifieste de forma expresa ya que el solo acto de realizar uno nuevo deja sin efecto el anterior, queda también revocado de forma tácita el testamento cuando el testador a



enajenado el bien o la cosa dejada en herencia, el Artículo 985 del referido cuerpo legal preceptúa: “por la enajenación que haga el testador del todo o parte de una cosa dejada en testamento, se entiende revocada su disposición relativa a la cosa o parte enajenada, a no ser que vuelva a su dominio”. Para concluir, es importante mencionar que según el Artículo 982 de ese mismo cuerpo legal: “El testamento no puede ser revocado en todo ni en parte sino con las solemnidades necesarias para testar” por lo tanto se debe cumplir con los mismos requisitos que exige la ley para la constitución de testamento.

El Código de Notariado Decreto 314 en el Artículo 42 regula las formalidades especiales para el testamento y otras escrituras, y entre estas se hace mención que el notario al recibir la voluntad expresa del testador le tiene que dar forma a través de una escritura pública, que se debe realizar en presencia de testigos, se debe dar fe de que el testador posee capacidad mental, en consecuencia, el testamento debe ser leído por el testador, por otra parte, si no habla el idioma español, tienen que intervenir dos intérpretes, asimismo: “el testador, los testigos, los intérpretes en su caso y el notario, deben firmar el testamento en el mismo acto”. La firma de los otorgantes es la manifestación del consentimiento que es requisito esencial en la elaboración del documento es su ratificación y aceptación.

2.3.2. De la forma de los testamentos

Por la forma de los testamentos estos pueden ser: comunes, que a la vez pueden ser

abierto o cerrado, y especiales, estos son: el testamento otorgado por el ciego y el del sordo, el testamento militar, el marítimo, testamento en lugar incomunicado, el del preso, y el realizado en el extranjero, importante es mencionar que los testigos en los testamentos especiales, solo son válidos si el testador muere en esa situación, el Artículo 954 del Código Civil de Guatemala establece que: “el testamento común abierto deberá otorgarse en escritura pública como requisito esencial para su validez”. Asimismo, el Artículo 959 del referido cuerpo legal establece: “en el testamento cerrado se observarán las solemnidades pertinentes prescritas para el testamento abierto”.

2.4. Sujetos del derecho hereditario

Al referirse a los sujetos del derecho hereditario se hace alusión a los elementos personales o subjetivos de la sucesión; “En el antiguo derecho germánico se consagra el principio de que los herederos son creados por Dios en virtud del vínculo consanguíneo, de tal manera que por testamento el de cujus solo puede instituir legatarios respetando la porción legítima de los herederos”²³. En ese mismo sentido es importante resaltar que además se debe tomar en cuenta quienes son los llamados a suceder según la ley.

2.4.1. El causante

El causante es el titular del patrimonio; es la persona que transmite sus bienes y sus

²³ Rojina. **Op. Cit.** Pág. 329

obligaciones por medio de testamento, es el que transmite su patrimonio a otros. pero que, no necesariamente deben ser parientes.

“La capacidad para testar está regulada en el Artículo 934 del Código Civil, el cual establece que toda persona capaz civilmente puede disponer de sus bienes por medio de testamento a favor de cualquiera que no tenga incapacidad o prohibición legal para heredar; la capacidad a la que alude el Artículo citado es el ejercicio y, al igual que toda facultad otorgada por la ley, no es absoluta”²⁴

No obstante, no todos tienen capacidad para testar, en lo que se refiere a esta limitación, el código Civil en su Artículo 945 establece: “Están incapacitados para testar:

- a) El que se halle bajo interdicción;
- b) El sordomudo y el que hubiera perdido el uso de la palabra, cuando no puedan darse a entender por escrito; y
- c) El que sin estar bajo interdicción no gozare de sus facultades intelectuales y volitivas, por cualquier causa, en el momento de testar”.

2.4.2. El heredero

El código de Napoleón regula: “Él heredero, es el asignatario a título universal y sucede al causante en la universalidad de sus bienes, en el derecho francés los herederos

²⁴ Ojeda, Federico. **Op. Cit.** Pág. 27



legítimos adquieren de pleno derecho los bienes, derechos y acciones del difunto con las deudas hereditarias, se llama primero a los parientes legítimos y a falta de ello a los hijos naturales”.

El Código Civil de Guatemala, en cuanto al tema establece: “La ley llama en primer lugar, a los hijos, incluyendo a los adoptivos, y al conyugue sobreviviente que no tenga derecho a gananciales; quienes heredaran por partes iguales” en otro artículo preceptúa: “los hijos biológicos o adoptivos, heredaran a sus padres por partes iguales...”

El derecho francés con el derecho guatemalteco tiene la similitud en cuanto que el heredero legítimo tiene primero el derecho a suceder al difunto, pero la diferencia entre ambas legislaciones estriba en que, en Guatemala cuando a la sucesión intestada se refiere, no es necesario que falten los herederos legítimos para que tengan derecho los hijos naturales, ya que estos se incluyen con los parientes legítimos llamados a la sucesión.

2.4.3. El legatario

El legatario es la persona que sucede a título particular uno o más bienes del difunto no así la universalidad, el Código Civil regula en el Artículo 921, que: “Cuando toda herencia se distribuya en legados, los legatarios serán considerados como herederos.” El heredero sucede al difunto en todos los bienes de la herencia, así como sus derechos y



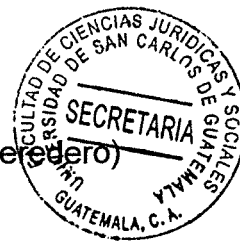
obligaciones, el legatario en cambio, solo responde de aquellas cargas impuestas por el testador sobre el bien legado, por tanto, si bien es cierto que el legatario solo responde por aquellas cargas impuestas por el testador, cuando toda la herencia es distribuida en legados, también le corresponde responder por las obligaciones y gozar de los derechos que incluye toda la herencia.

En esa misma línea, el autor Flores los describe como “elementos del fenómeno sucesorio”, y se refiere a ellos como: “a) El titular del patrimonio (también se le llama causante, de cujus o cujus) es quien con su fallecimiento, da origen a la traslación patrimonial; b) El sucesor (heredero o causahabiente) es el que recibe la transmisión universal; c) El Legatario, quien asume como lo dice la doctrina una relación sucesoria de segundo orden pues simplemente recibe un bien particular de la herencia”²⁵. En virtud del cual se da la sucesión a título universal o a título particular, en relación a lo anterior el Licenciado Salazar Ojeda refiere “al asignatario a título universal se le llama heredero y sucede al causante en la universalidad de sus bienes, la sucesión a título particular constituye legado, aunque el testador le llame heredero”

Importante es mencionar lo que el Artículo 946 de ese mismo cuerpo legal, “No es heredero ni legatario el instituido por error, cuando ese error recae sobre la persona designada.”²⁶ Rojina Rafael hace mención de los Elementos de la Sucesión Mortis causa y expresa que los elementos personales están constituidos por: “una persona que

²⁵ Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 15

²⁶ **Ibid.**



transmite (autor, causante de cujus) y otra que recibe (sucesor, causa habiente heredero) la cosa.”²⁷

2.4.4. De las incapacidades para suceder

Las incapacidades para poder suceder son: a) por indignidad del heredero, ya se trate de herencia testada o intestada, en el Artículo 926 del Código Civil se regulan las incapacidades para suceder por testamento.

- a) Los ministros de cultos, a menos que sean parientes del testador;
- b) Los médicos o cirujanos que hubieren asistido al testador en su última enfermedad, si este falleciere de ella, salvo que sean parientes del testador;
- c) El notario que autoriza el testamento y sus parientes, y los testigos instrumentales;
- d) El tutor, el protutor y los parientes de ellos si no se hubieren aprobado las cuentas de la tutela, a no ser que fueren parientes del pupilo; y
- e) Las instituciones extranjeras, cualquiera que sea su finalidad.”

2.4.5. Elementos reales u objetivos de la sucesión hereditaria

Al referirse a los elementos reales u objetivos, el profesor Flores Juárez los describe de la siguiente forma “son los que están constituidos por un conjunto de titularidades jurídicas, fundamentalmente patrimoniales, es la cosa que se transmite por la persona

²⁷ Rojina Rafael. **Op. Cit.** Pág. 12



fallecida con excepción de los derechos personalísimos, que por ser inherentes a la persona no pueden ser transmitidos”. En ese mismo sentido se analiza que son los bienes que importan, aquellos que tienen un valor pecuniario.

2.4.6. Elementos formales de la sucesión hereditaria

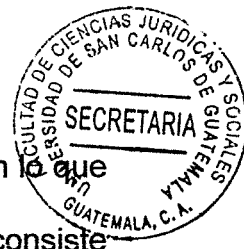
Los elementos formales de sucesión hereditaria están constituidos por el testador, los herederos, los legatarios, el testamento o la resolución judicial en caso de intestado algo importante es que el testador haya fallecido y que los herederos acepten la herencia. “Se refiere al título de sucesión -que la doctrina llama indistintamente delación llamamiento- y por la aceptación del heredero”²⁸.

El Código Civil en el Artículo 935 conceptualiza el testamento y establece: “El testamento es un acto puramente personal y de carácter revocable, por el cual una persona dispone de todo o parte de sus bienes, para después de su muerte” Este acto es realizado por el testador de forma personal en presencia de un notario y acompañado de testigos.

2.5. Representación hereditaria

La representación hereditaria se refiere al derecho que la ley otorga a los descendientes

²⁸ Flores Juárez. **Op. Cit.** Págs..15,16



del heredero fallecido antes que el testador, para que lo representen y heredaran lo que le correspondería a él si aún viviera. El derecho de representación hereditaria consiste en que una o más personas sean llamadas a heredar en lugar de otra, según el Código Civil pueden darse dos supuestos:

- a) Si el heredero fallece antes que la persona a quien iba a heredar. En este caso, los descendientes de la persona primeramente fallecida heredan en lugar de ella.
- b) Si el heredero ha renunciado la herencia o la ha perdido por indignidad.

El Código Civil establece en el capítulo III: Representación hereditaria que en su artículo 929 regula que el “Derecho de representación hereditaria, es el que tiene los descendientes de una persona para heredar en lugar de ella si hubiere muerto antes que su causante”. Al referirse al tema el autor Brañas puntualiza “Igual derecho existe cuando el heredero ha renunciado la herencia o la ha perdido por indignidad, en estos casos los hijos o descendientes tendrán derecho a heredar representando al repudiado o excluido; la persona que por indignidad perdiere el derecho a heredar, en ningún caso tendrá la administración de los bienes de los que entren a representarlo” ²⁹.

El Artículo 930 del citado cuerpo legal en relación a la representación en la línea colateral preceptúa: “corresponde la representación solamente a los hijos de los hermanos, quienes heredaran por estirpes si concurren con sus tíos, si los sobrinos concurren solos, heredaran por partes iguales”.

²⁹ Brañas, Alfonso. **Op. Cit.** Pag.359

La representación en herencia testamentaria, “solo se efectuará cuando los herederos y legatarios sean parientes del testador”. El derecho de representación es: “...aquel en virtud del cual son llamados a suceder parientes de grado más remoto, conjuntamente con otros de grado más próximo y en donde aquellos ocupan el lugar que le correspondería a la persona llamada originalmente a heredar si esta viviera o pudiera heredar”³⁰. Es importante señalar que la representación protege a la familia del heredero que ya sea por su fallecimiento antes del testador o por indignidad se ve imposibilitado de gozar de la herencia.

El autor Flores al referirse a la representación señala que: “...autores como Castan, le atribuye un fundamento objetivo humanitario y familiar al pretender reparar el perjuicio de los descendientes de una persona que fallece antes del causante y no excluirlos de la herencia y protege a la familia al velar por que estos sucedan por estirpes y no por cabezas, salvaguardando al resto de herederos³¹”.

Por otra parte, Juan Flores, citando a Eduardo Zannoni “considera que: el derecho de representación descansa en lo que él denomina vocación indirecta, explicando que” ... el llamado a ocupar el lugar de otro lo hace como consecuencia de un derecho propio, por lo que la calificación indirecta se origina únicamente del hecho de que el llamamiento original o la vocación directa, corresponde a la persona sustituida.” Para que proceda el derecho de representación es condición esencial que el representado haya fallecido.

³⁰ Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 107

³¹ Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 107



CAPÍTULO III

3. Derecho registral

El Derecho Registral es una especialidad jurídica que se encuentra vinculada a la seguridad jurídica que otorga el registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a terceros, ya que, a través esta, se brinda una titularidad sobre los hechos, actos o derechos inscritos.

3.1. Definición

El Derecho Registral es definido como: “el conjunto de normas y principios que tienen por objeto, reglar los organismos estatales encargados del registro de personas, hechos, actos y documentos o derechos; así como también la forma como ha de practicarse tales registraciones y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de estas.”³²

Asimismo, Villaro al referirse a esta área de conocimiento jurídico, define al Derecho Registral como: “el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles.”³³

³² Molinario, Angel E. **Curso de derecho registral inmobiliario**, Buenos Aires Argentina. Registro de la Propiedad de Inmueble, 1971. Pag.15

³³ Villaro, Felipe P. **Elementos del derecho registral Inmobiliario**, La Plata: Fundación Editorial Notarial, 1980. Pág. 22



Por su parte, Martín, Pérez (citado por García Coni) afirma que el Derecho Registral es; “un conjunto de normas que regulan las relaciones jurídicas que se perfeccionan sobre bienes susceptibles de generar actos erga omnes, producto de la publicidad de su registro, aclarando que esto es el Derecho registral objetivo; mientras que las facultades que se derivan de dichas relaciones jurídicas en contacto con el registro, conforman el Derecho Registral subjetivo.”³⁴

La anterior definición es más amplia, debido a que se extiende a mencionar, organismos estatales encargados del registro y en el estado existen varias instituciones encargadas de registrar personas, documentos, hechos, actos y derechos.

3.2. Clasificación de los registros

La clasificación de los registros a través del tiempo se ha llevado a cabo de distintas formas. Algunos autores los han clasificado en Registro Privados y Registros Públicos; otras, se han elaborado dependiendo de qué persona, hecho, acto o derecho se ha de registrar. Los estudiosos del tema también se han basado en los efectos que producen los registros, ya que estos pueden ser declarativos o constitutivos.

Por otra parte, se hace mención a aquellas clasificaciones que revisten más importancia práctica, tomándose como base de la registración, el elemento de la relación jurídica, por

³⁴ García, Coni, Frontini, **Derecho registral aplicado**, Buenos Aires, argentina: Depalma, 1993. Pag.49



lo que se clasifican en personales, reales y causales. Un registro es personal cuando se toma como base de imputación al sujeto del derecho y luego se pregona en relación a él, las mutaciones jurídicas que se vayan efectuando; ej. El registro inmobiliario...decimos que el registro es causal, cuando no se usa ni el sujeto ni el objeto como base de imputación, sino que se registra solo la causa (contrato, auto interlocutorio, etc.), por la cual el derecho se adquiere o transfiere.”

Los registros han clasificados doctrinariamente de distintas maneras porque los enfoque para catalogarlos atienden distintas cuestiones, algunos autores se basan en el sujeto que realiza el registro para clasificarlos en privados o públicos. Otros en la materia registrable, por lo que han dicho que existen registros de hechos, de derechos, de títulos, de contratos o de documentos. También se les ha clasificado por la forma de organización y procedimientos, criterio según el cual los registros son reservados, publicitarios, legitimadores, personales, reales de transcripción, de incorporación, de inscripción.”³⁵

En el mismo sentido y no menos importante, es la clasificación que el autor Daniel Matta presenta en su obra, ya que, al hacer esta categorización, se refiere a los registros existentes en Guatemala y estos son: “Registros de hechos, el registro civil es un típico registro de hechos. Se inscriben los hechos históricos de gran trascendencia, como el nacimiento y la muerte.” Asimismo, el Decreto 90-2005 establece además que este registro se encarga de emitir el documento personal de identificación y demás datos

³⁵ Fuentes Pacay, Pedro. **Derecho registral**. Tesis. Universidad Rafael Landívar. 2015 Págs. 40, 41



relativos al estado civil y a la capacidad civil de las personas.

Registro de derechos: a diferencia de las legislaciones latinas, el Código Civil Alemán ha limitado taxativamente el número y la naturaleza de los derechos reales. Sistema de números clausus versus el de números apertus en que el derecho real puede ser modelado por la voluntad de las partes aun cuando fuere condicionado tanto en su configuración como en su vigencia.

Registro de actos y contratos: son de esta naturaleza los registros en que la declaración de la voluntad de las partes se presenta ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento, es un registro de consentimientos. El Registro Notarial o protocolo es un registro de actos y contratos; en nuestro sistema institucional el notario autoriza el acto o contrato y lo envía al Registro de la Propiedad en forma de título.

Registro de documentos: es considerado como una variante del registro de hechos, mediante el cual se transcribe el documento o se les agrega a los libros del registro; el registrador no hace otra cosa que examinar su competencia por razón de territorio y de la materia, así como de los requisitos intrínsecos, para luego admitir el documento y hacerlo transcribir o razonarlo, ejemplo: es el Registro Mercantil de Guatemala.

Registro de títulos: muy relacionado con el registro de actos y contratos se diferencia, sin



embargo, marcadamente de este en las declaraciones de voluntad no se hace registrador, sino que deben llegar ya perfeccionados al registro en forma de títulos, es el sistema de Registro de la Propiedad.”³⁶

En ese mismo orden de ideas, otros tratadistas clasifican los Registros de la siguiente manera: Registro de sujetos privados, éste se refiere la clasificación por los sujetos que realizan el registro “los tratadistas Cabanellas y Osorio han establecido que el registro privado es aquel que realiza toda persona individual o jurídica, que no posee fe pública y que hace plena prueba contra quien realizó la anotación, siempre que conste de manera clara el pretender aprovecharse del mismo, pues también se debe aceptar en lo que perjudique.”³⁷

Cualquier persona puede realizar el registro privado, pero los efectos probatorios del registro, los mismos suelen ser bastante limitados. Las personas deben aceptar de éste registro, tanto lo que les favorezca, como también lo que no es de beneficio.

Registro de sujetos públicos: en relación a esta anotación Cabanellas ha establecido que: “por registro público se debe entender, aquella dependencia del Estado que tiene la obligación de llevar el control y archivo de los actos que por disposición legal están sujetos a inscripción.” (sic)

³⁶ Matta Consuegra, Daniel. **Op. Cit.** Pag. 109

³⁷ Fuentes Pacay. **Op. Cit.** Pág. 41



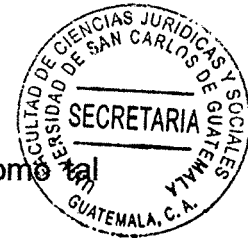
Otros tratadistas, como el abogado Manuel Ossorio y Florit aportan una concepción diferente, al afirmar que “debe entenderse que registro público es cualquiera de las oficinas públicas en que un funcionario debidamente autorizado y en forma legal o reglamentaria, da fe a ciertos actos con relación con sus atribuciones”.

Registro de hechos: se establece que “en estos registros se inscriben acontecimientos y comprobaciones, que pueden ser prueba reconstituida durante un proceso, dentro de estos hechos registrables, se mencionan los siguientes:

- a) Registro civil: se anota el nacimiento, el fallecimiento y circunstancias que modifican el estado civil de las personas.
- b) Registro público de comercio (en el caso de Guatemala, el Registro Mercantil) en se anota la condición de comerciante.
- c) Protocolo notarial: es un registro de hechos si se toman en cuenta determinadas actas de notoriedad”.³⁸

Por otra parte, el Doctor Atilio Cornejo hace énfasis en que “la inscripción no le agrega un elemento más al hecho, el cual se ha producido con independencia de su registración. Esta tiene como fin facilitar la prueba del hecho ocurrido y nada más. Así la partida de nacimiento y de defunción son medios probatorios del nacimiento o de la muerte.” (sic) Lo anteriormente indicado establece entonces, que lo que perfecciona el hecho en un acto jurídico, no es el registro del acontecimiento, sino la celebración del mismo. El

³⁸ García Coni. **Op. Cit.** Pág. 88.



registro únicamente establece la certeza y seguridad jurídica que el Estado como tal garantiza.

Registro de derechos: en relación a los registros donde se inscriben derechos, continua indicando el autor “esta clase de registros solo es posible en aquellos que, como el sistema alemán, mediante el llamado acto abstracto de enajenación, logran separar la causa del negocio, del efecto, esto es de la transmisión, siendo esto último lo registrable en esta clase de registros”.³⁹

El autor Raúl García Coni aporta que: “sobre este tipo de anotación, los registros correspondientes permiten derechos individuales los cambian en derechos reales a través de un procedimiento de registro, no admitiendo títulos sino únicamente documentos y crean la titulación con posterioridad a los hechos”.

Registro de títulos: para Atilio Cornejo este registro es “una variedad del registro de actos y contratos, ya que mientras que, en este último, los actos o contratos no existen si la manifestación de la voluntad no se hace frente el registrador; en el registro de títulos, los actos y contratos si existen, siempre que la manifestación de la voluntad se realice ante cualquier otro sujeto con la fe pública, que haya sometido dicha manifestación a un examen de legalidad”. El análisis de legalidad del título es más amplio en este registro, que en el de documentos propiamente.

³⁹ Atilio Cornejo, Américo. **Op. Cit.** Pág. 8.



En esta categorización, “el acto o contrato ingresa en el registro incorporado a un documento, pero en estos casos, el documento no es considerado como un hecho, sino como un elemento portante de un negocio jurídico causal (título), que es en definitiva, el objeto de la registración.”⁴⁰

En ese mismo orden de ideas es de suma importancia resaltar que, para esta clase de registros, es indispensable la presentación del título, con el objeto de verificar el cumplimiento de todos los requisitos de forma y así, brindar certeza y seguridad Jurídica correspondiente. Registro de contratos: el autor, en cuanto al tema manifiesta que “el registro notarial y el registro público de comercio son registros de contratos, cuando se ocupan de estatutos sociales”.⁴¹

En relación a este apartado “el acto jurídico o contrato no existe si no se celebra en el Registro Civil y ante el oficial publico competente para actuar en este registro. También es de actos y contratos el registro notarial a cargo de un escribano, por concesión del Estado, la escritura pública no existe sino es autorizada por un escribano publico titular o adscrito a un registro notarial y que actúa en la esfera de su competencia”⁴².

Registro de documentos: para esta clasificación, agrega “el de documentos, como el quinto tipo de registros y lo hace atendiendo a la materia registrable. Al respecto expone

⁴⁰ **Ibid.**, Pág.9.

⁴¹ García Coni. **Op. Cit.** Pág. 91.

⁴² Atilio Cornejo, **Op. Cit.** Pág. 8.



que es una variedad del registro de hechos, no el hecho en sí mismo. También cita a Falbo al decir, que se registra el documento como hecho, incorporándolo sin someterlo al análisis o calificación, salvo en lo concerniente a la propia competencia del registro.”⁴³

Registros reservados: en esta sección, García Coni ubica al registro de testamentos, ya que sus asientos, dan cuenta de la existencia de un testamento, pero no del contenido del mismo, y se limitan a producir informes cuando estos son solicitados por jueces cuando se acredita que el causante falleció. Por ello dice que el hecho de que un registro sea público, no lo hace publicitario pues únicamente es público para el testador y únicamente para hacer saber en cuanto a su existencia al notario o al juez.

En Guatemala el encargado de llevar a cabo esta función es el Registro General de la Propiedad, el que establece la obligación que tienen los jueces y notarios de dar aviso correspondiente cuando un testamento es otorgado, cumpliendo los requisitos contenidos en la ley.

Registros publicitarios: el autor antes citado ubica en estas inscripciones el de inhibiciones, que se lleva a cabo en el Registro de la Propiedad de Argentina. En este registro se anota la medida cautelar que lleva el mismo nombre, sobre los bienes muebles e inmuebles de un deudor, lo cual le impide a este, gravar o enajenar los mismos; en esta anotación no se califica, solo se informa. También refiere que, en estos registros cualquier

⁴³ Ibid Pág. 8



persona que invoque un interés legítimo, puede conocer los asientos que en constan, el Código Procesal Civil y Mercantil en el artículo 308 regula que "Todo embargo de Bienes inmuebles o derechos reales se anotara en el respectivo Registro de la Propiedad inmueble, para la cual librara el juez de oficio, el despacho correspondiente"⁴⁴.

El embargo tiene efectos similares a los enunciados por el tratadista mencionado, ya que en el Artículo 303 del mismo cuerpo legal, se establece que: "El embargo apareja la prohibición de enajenar la cosa embargada. Si esta prohibición fuese infringida, el embargante tiene derecho a perseguirla de cualquier poseedor, salvo que el tenedor de la misma opte por pagar al acreedor el importe de su crédito, gastos y costas de ley"⁴⁵. También se hace la aclaración de que los registros de hipoteca y demás derechos reales, también son publicitarios, pero producen otros efectos.

Registros legitimadores: la legitimación "supone la presencia de un oficial calificado que actúa en base de una investidura estatal y cuyo opus (obra)⁴⁶ es un instrumento público, en el caso de los derechos reales, la calificación intrínseca es atributiva al registrador"⁴⁷

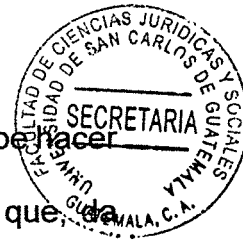
Por lo anterior queda claro que el registro General de la Propiedad se puede ubicar dentro de esta clasificación, ya que el mismo está a cargo de un registrador, quien es un servidor público que se encarga de realizar la calificación superpuesta a la naturaleza del

⁴⁴ Peralta Azurdia, Enrique, **Jefe de gobierno de la república de Guatemala**, Decreto ley 106.

⁴⁵ **Ibid.**

⁴⁶ Opus en sentido amplio significa obra.

⁴⁷ García Coni, Frontini. **Op. Cit.** Pág. 92.



instrumento público dentro del registro correspondiente en ese mismo sentido cabe hacer
mención del papel importante que desempeña dicho funcionario en cuanto a que, da
certeza pues ellos al igual que los notarios tienen fe pública para hacer constar, que es
veraz el documento presentado para su registro.

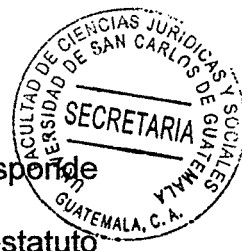
Registros personales: este tipo de registros son los que “tiene fundamentalmente en
miras al sujeto (personas físicas o jurídicas) no al objeto de la registración.”⁴⁸. La
anotación es personal cuando se basa en el sujeto, y que ese tipo de registraciones
pueden enfocarse en los aspectos generales de la persona, no a la relación de éstos con
los bienes, asimismo, estos son llevados en forma alfabética, tal es el caso, del Registro
Nacional de las Personas.

Registros reales: “son registros reales aquellos en que la compaginación de sus asientos
es efectuada tomando como modulo a la finca que es el elemento de mayor permanencia
y que ha originado la técnica del folio real.”⁴⁹. Para Guatemala, el órgano delegado para
este cometido es el Registro General de la Propiedad.

En ese mismo sentido en cuanto a los registros reales aclara: “en este sistema cada
inmueble está matriculado con su correspondiente número de orden, asignándole una
hoja especial llamada “folio real” donde se asienta toda constitución, transmisión o

⁴⁸ Atilio Cornejo, Américo. **Op. Cit.** Pág. 9.

⁴⁹ **Ibid.** Pág. 93.



extinción de los derechos reales que tiene por objeto el inmueble al que le corresponde dicho folio, bastando con el estudio del mismo, a los efectos de conocer el estatuto jurídico- real del inmueble”⁵⁰ .De esta forma al consultar el folio que corresponde a un determinado bien, puede conocerse el estado jurídico del mismo a efectos de conocer del estado jurídico del mismo, no solo el actual sino su historia completa.

Registros de transcripción: en relación a este se refiere: “en estos registros de tipo primitivo, el documento portador de los derechos inscribibles es transcrito íntegramente en los libros fundiales”⁵¹ de esta forma dice el autor funciono el registro francés hasta el año 1921; asimismo, agrega que algunos registros aún continúan funcionando de esa forma, pues no cuentan con personal capacitado que pueda extraer los elementos más esenciales del documento que contiene los derechos que se necesiten inscribir.⁵²

Registros de incorporación: es aquel que consiste “en el archivo sistematizado de un ejemplar del documento portador del derecho inscribible.”⁵³ En relación a esto, el tratadista contempla en estas líneas dos formas de registro e indica al respecto que: “la registración se efectúa mediante la transcripción literal o íntegra del documento o por medio de su incorporación o la de una copia.”⁵⁴ En virtud de lo anterior se puede analizar que, en el registro por incorporación, la función del registrador es más sencilla que en el registro por transcripción, pues en el primero, es el solicitante quien, por lo regular,

⁵⁰ Mariani de Vidal, Mariana **Op. Cit.** Pág. 470

⁵¹ García Coni, Frontini. **Op. Cit.** Pág. 93

⁵² **Ibid.**

⁵³ García Coni, Frontini. **Op. Cit.** Pág. 94

⁵⁴ Atilio Cornejo, Américo. **Op. Cit.** Pág. 10

proporciona el ejemplar del documento portador del derecho que se pretende inscribir, el registrador únicamente incorpora el documento o la copia al historial del bien que se afecta, solamente se van agregando legajos, es así que sobre un mismo bien se van acumulando varios contratos, anotaciones, gravámenes en fin como se menciona, una historia.

Registros de inscripción: en cuanto a estos, se llevan a cabo “cuando se parte de un documento autentico y rige el principio de matricidad, los registros no necesitan una versión integral del documento presentado, pues su texto ya figura in extenso en otro registro público (notarial), o en un expediente judicial, o en actuaciones administrativas, a donde se remite el asiento (fe pública notarial, judicial o administrativa, respectivamente)”⁵⁵ La inscripción en estos registros se realiza en base a una minuta o síntesis hecha por el solicitante, en Guatemala lo que se presenta para el registro es el testimonio de la escritura pública con un duplicado la solicitud de registro.

Registros declarativos: en estos registros “ la inscripción se exige solamente a los efectos de oponer el derecho a terceros, es decir, que sirve para declarar a estos, un derecho real ya existente entre las partes —es un mero medio de publicidad.”⁵⁶ La finalidad de esta inscripción es que los terceros conozcan que, sobre determinado bien, se creó, transmitió, modifico o extinguió un derecho, tal es el caso de las hipotecas que afectan un bien inmueble y que cuando el propietario cancela la deuda, presenta una carta total de pago

⁵⁵ García Coni, Frontini. **Op. Cit.** Pág. 94.

⁵⁶ Mariani de Vidal, Mariana **Op. Cit.** Pág. 470



para declarar que ya cumplió con la totalidad del pago solventada la deuda para declarar el derecho que le asiste a una persona de figurar como hijo.

Registros constitutivos: en relación a los mismos “la inscripción es una condición del derecho real, el cual no existe, ni entre las partes –menos frente a terceros- si no media la pertinente inscripción.”⁵⁷ En el registro constitutivo es necesaria la inscripción para que el derecho real nazca a la vida jurídica y produzca sus efectos entre las partes y frente a terceros, como ejemplo claro de los asuntos que tiene que ver con este tipo de registros tenemos en Guatemala la constitución de patrimonio familiar.

3.3. Registro General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad Inmueble, como institución, fue creada en 1877, por el gobierno de Justo Rufino Barrios, para el control legal de la propiedad de los bienes y raíces. Tiene su antecedente en una disposición del gobierno de Mariano Gálvez, en la cual se sustituyó el diezmo por un impuesto territorial, basado este en el registro de la propiedad inmueble. Sustituyó el archivo de la Propiedad Inmueble, creado el 24 de abril de 1866. El gobierno de José María Reyna Barrios construyó el edificio del Registro de la Propiedad Inmueble en la esquina de la novena calle y decima avenida de la zona 1 de la ciudad de Guatemala y que hoy es sede del museo de Historia (Diccionario Municipio de Guatemala, 2009). De lo anterior se puede determinar que crearse el registro con la

⁵⁷ Ibid.

finalidad de proteger el derecho a la propiedad surge como medio de control tributario

3.3.1. Origen de los registros

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de esta, la necesidad de la publicidad se manifestó cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal, que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro, que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así de ese modo nace el registro, como un medio de seguridad del tráfico jurídico.

3.3.2. Antecedentes históricos

“El antecedente más antiguo que se conoce sobre la existencia del Registro de la Propiedad en Guatemala, se remonta a la época de la colonia cuando por disposición del Rey de España Juan Carlos III se establece en Guatemala una oficina para registrar los gravámenes reales sobre inmuebles conocida como Oficio de Hipotecas. después de la Independencia de España en 1821 dicha tarea fue asumida por las jefaturas políticas y las de policía, con el advenimiento de la Revolución de 1871, se emitió el Código Civil que se puso en vigencia el 15 de septiembre de 1877, éste código crea una especie de



registro de la propiedad con el nombre de Toma de Razones Hipotecarias, cuyas atribuciones fueron estipular los títulos sujetos a inscripción, forma y efectos de las inscripciones, de las anotaciones preventivas, cancelaciones, de los registros, de los registradores, de los títulos supletorios entre otros.

En 1898 el registro se descentralizó en seis registros de la propiedad: Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Alta Verapaz y San Marcos, mismos que tenían a su cargo, la inscripción de inmuebles de los departamentos cercanos que les fueron indicados; es de hacer notar que el situado en San Marcos solo inscribía inmuebles situados en su jurisdicción departamental.

Para analizar la situación y los problemas de los seis registros, fue nombrada una comisión supervisora para establecer si estaban cumpliendo con las atribuciones que tenían asignadas; el estudio detectó errores y anomalías en algunos registros, por lo que para corregir tal situación se emitió un Acuerdo Gubernativo el 1 de noviembre de 1877 por el cual se suprimieron tres registros y quedaron funcionando los de Guatemala, Quetzaltenango y Jalapa, el de Jalapa se canceló posteriormente quedando el Registro de la Propiedad Inmueble con carácter del Registro General de la Propiedad Inmueble en Guatemala y el de Quetzaltenango, conocido como Segundo Registro de la Propiedad. Esta situación se legalizó con los Acuerdos Gubernativos del 1 de junio, 10 y 28 de julio de 1933 y 12 de junio de 1934.

Cabe destacar que en 1963, en virtud de la emisión y vigencia en ese año del nuevo



Código Civil , Decreto Ley 106, el Registro de la Propiedad de Inmueble cambia su denominación por el Registro General de la Propiedad, suprimiendo la palabra Inmueble, porque el nuevo Código Civil también autoriza la inscripción de bienes muebles identificables⁵⁸.

“Actualmente funcionan dos registros, el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con sede en la ciudad de Guatemala que atiende a dos departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, progreso, Izabal, Escuintla Peten, Alta Verapaz, este registro dispone de oficinas de recepción y devolución de documentos registrales en los municipios de Cobán Alta Verapaz, Flores Peten; Teculután Zacapa y Escuintla, así como en la zona 9 de la capital de Guatemala. El segundo Registro de la Propiedad, con sede en la ciudad de Quetzaltenango atiende a los departamentos de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiché y San Marcos⁵⁹”. En virtud de lo anterior se puede observar la necesidad de crear más registros.

3.3.3. Naturaleza Jurídica

En cuanto a la naturaleza, el Artículo 1122 del Código Civil establece: “El Registro de la Propiedad es una institución pública...” por consiguiente, su funcionamiento depende

⁵⁸ Registro General de la Propiedad. **Plan estratégico institucional 2019-2023**. Páginas 6 y 7

⁵⁹ **Op. Cit.** Pág. 8



directamente del presupuesto del Estado, el Artículo 237 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula que: “Los Organismos, las entidades descentralizadas y las autónomas podrán tener presupuestos y fondos privativos, cuando la ley así lo establezca, sus presupuestos se enviarán obligatoria y anualmente al Organismo Ejecutivo y al Congreso de la república, para su conocimiento e integración al presupuesto general, además estarán sujetos a los controles y fiscalización de los órganos correspondientes del Estado” asimismo la Ley Organica del Presupuesto en su Artículo 10 preceptúa “El presupuesto de cada uno de los organismos y entes señalados en esta ley será anual...”

3.3.4. Objeto del Registro de la propiedad

El objeto del Registro de la Propiedad se encuentra regulado en el Código Civil Artículo 1124, en el cual se establece que: “El Registro 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 que se constituyan de conformidad con la ley de Garantías Mobiliarias”.

3.3.5. Organización del Registro

La organización y función administrativa del registro, se encuentra establecida en el Reglamento de los Registros de la Propiedad en el Artículo 26 el cual regula: “para los



efectos administrativos, cada registro contara con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería, auditoria interna y el personal de apoyo que sea necesario cuyo régimen y funciones se fijaran en el reglamento que para el efecto deberá emitirse por conducto del Ministerio de Gobernación y a propuesta del registrador”.

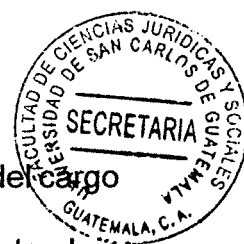
Comisión Nacional Registral

Antes de mencionar como está organizado el Registro, importante es dar a conocer de la existencia de la Comisión Nacional Registral, que es un órgano de alto nivel de los Registros según lo establece el Acuerdo Gubernativo 30-2005 en el Artículo 32 y la cual se encuentra integrada de la siguiente forma:

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

Para ser miembro designado de la Comisión se requiere la calidad de notario colegiado activo con un mínimo de quince años de ejercicio, ser de reconocida honorabilidad y prestigio profesional.

El Artículo 39 del mismo cuerpo legal regula: “Designación, Los integrantes de la Comisión será nombrados por el Presidente de la Republica, a propuesta de las entidades

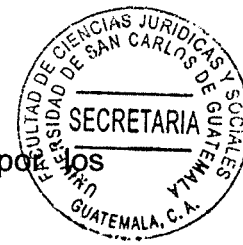


gremiales nominadores que indica el artículo anterior...” en cuanto a la duración del cargo el artículo 34 regula que: “La Comisión Nacional tendrá carácter permanente. Los miembros de la Comisión serán electos, a excepción de lo que indica el párrafo siguiente por un periodo de cinco años. La primera nominación que el Presidente de la Republica haga de miembros propuesto por la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial será por un periodo de dos años y medio; la de los miembros propuestos por la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, será por un periodo de cinco años”.⁶⁰

Dentro de sus principales funciones están:

- a) Velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que prestan los registros; en especial alcanzar y mantener la certeza jurídica propia de sus funciones.
- b) Ordenar la realización de los estudios y propuestas cuyo objetivo sea la modernización y funcionalidad de los Registros y velar por la ejecución de los que estime pertinentes; también podrá solicitar otros estudios y propuestas.
- c) Aprobar criterios que tiendan: a facilitar los trámites a los usuarios, a agilizar las labores registrales, a mejorar los procedimientos de inscripción y a tecnificar las funciones operativas.
- d) Aprobar los proyectos de presupuesto que sometan a su consideración los Registradores, supervisar y aprobar su correspondiente ejecución;
- e) Aprobar los proyectos de modernización tecnológica, de resguardo de los libros físicos

⁶⁰ Acuerdo gubernativo número 30-2005 Guatemala. **Reglamento del registro general de la propiedad.**
Pag. 8



o de modernización en general que sean sometidos a su conocimiento por los registradores.

f) Conocer y aprobar cualquier modificación a los aranceles de los Registros, previo a someterla al Presidente de la Republica, tomando en cuenta que se trata de prestación de un servicio.

g) Promover e impulsar programas, estudios, análisis y cuanto sea necesario, en coordinación con el Registrador General de la Propiedad, para obtener la unificación y coordinación de los Registros públicos del país, especialmente en el campo de la tecnología, presentando las propuestas que estimen convenientes;

h) Designar y aprobar la contratación, cada año, de la persona o entidad que deberá efectuar la Auditoria Externa de la contabilidad de los Registros de la Propiedad,⁶¹ dictarle los parámetros bajo los cuales deberá rendirla y recibir de esta, en forma directa los resultados y recomendaciones que sean del caso; esta función es importante porque dependiendo de la calificación que la comisión nacional haga de cada funcionario que contrata así será la calidad del servicio que se presta.

i) Aprobar los sistemas que aseguren el resguardo de la información electrónica conforme la tecnología evolucione y contemple métodos que hoy no existen, designar y aprobar las auditorias de procesos de riesgo que estimen convenientes;

j) Elaborar anualmente, su memoria de labores.⁶²

Dentro de la estructura del Registro General de la Propiedad se encuentran:

⁶¹ Ibid.

⁶² Registro General de la Propiedad, Zona Central. **Manual de organización y funciones**. 2019 págs., 28,29,30



El Despacho General: este depende de la presidencia de la República de Guatemala, es el responsable de regir todas y cada una de las relaciones internas de la institución, asimismo, tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que estime necesario.

Dentro de sus principales funciones están:

- a) Establecer las directrices para el adecuado funcionamiento de la institución;
- b) Cumplir y hacer que se cumpla el ordenamiento jurídico en los diversos asuntos de su competencia;
- c) Dirigir y coordinar las actividades del Registro General de la Propiedad, así como la administración de los recursos financieros, humanos, tecnológicos y físicos bajo su responsabilidad, velando por la eficiencia y eficacia en el empleo de los mismos;
- d) Velar por el eficiente desenvolvimiento de todas las unidades administrativas y operativas del Registro General de la Propiedad;
- e) Efectuar el nombramiento y promoción y remoción del personal que conforma el Registro;
- f) Regir todas y cada una de las relaciones internas de la Institución.
- g) Llevar a cabo todas las tareas concernientes al ramo y que puedan ser requeridas por el Presidente de la Republica y que tengan como finalidad asegurar el correcto funcionamiento del Registro General de la Propiedad.
- h) Informar periódicamente al Presidente de la República de Guatemala sobre el desarrollo y avances de las actividades asignadas;

i) Otras funciones que correspondan al ámbito de su competencia⁶³

y que en un futuro les fueran asignadas.

Asesores y Consultores: son los encargados de llevar a cabo todas las tareas de asesoría técnica y profesional que puedan ser requeridas por el Registrador General y que tengan como finalidad asegurar el correcto funcionamiento del Registro General de la Propiedad también el de Informar periódicamente al Registrador General sobre el desarrollo y avances de las actividades asignadas, así como otras funciones que correspondan al ámbito de su competencia.⁶⁴

Unidad de Auditoria Interna: depende del Despacho General, es la responsable de evaluar la aplicación, por parte de las distintas Unidades Organizacionales del Registro General de la Propiedad de la Zona Central, de los sistemas y procedimientos con criterio independiente, dicha evaluación contempla: procesos, actividades financieras, actividades administrativas y el ambiente de control interno adoptados por la entidad. Con el propósito de agregar valor en cada uno de los trabajos realizados, por medio de recomendaciones técnicas y viables, de acuerdo a los resultados de las evaluaciones realizadas.⁶⁵

Unidad de Comunicación Social: la unidad de Comunicación Social depende del

⁶³ Ibid.

⁶⁴ Registro General de la Propiedad. **Manual de organización y funciones**. 2023. Pag. 4

⁶⁵ Op. Cit. Pág. 15

Despacho General, es la responsable de ejecutar actividades de comunicación interna y externa, elaboración de boletines institucionales y comunicados, organizar conferencias de prensa y atender a medios de comunicación, crear artes, tutoriales, campañas y material gráfico institucional, así como el manejo de las relaciones públicas e imagen del Registro General de la Propiedad Zona Central.⁶⁶

Unidad de Planificación y Seguimiento: esta depende del Despacho General y es la responsable de la formulación y monitoreo y seguimiento de los planes institucionales a corto, y mediano plazo, garantizando que los mismos se enmarquen dentro de las funciones y objetivos institucionales y apegados a lo establecido en la ley Organica del Presupuesto y a los lineamientos emitidos por la Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia –SEGEPLAN- y las políticas internas, así como de coordinar el proceso de elaboración o actualización de instrumentos administrativos necesarios para el buen funcionamiento de las distintas Unidades Organizacionales de la institución.⁶⁷

Despacho Sustituto: Depende del Despacho General, es el responsable de apoyar al Despacho General en la gestión administrativa y operativa del Registro General de la Propiedad de la Zona Central.⁶⁸

Unidad de Información Pública: esta depende del Despacho Sustituto, es la responsable

⁶⁶ Op. Cit. Pág 16

⁶⁷ Op. Cit. Pág. 18

⁶⁸ Op. Cit. Pág. 19

de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 57-2008, ley de Acceso a la Información Pública.⁶⁹

Secretaria General: la Secretaria General depende del Despacho General, es la responsable de dirigir, coordinar y supervisar el trámite y operación registral d los documentos que ingresen al Registro General d la Propiedad de la Zona Central.⁷⁰

Registradores auxiliares: los Registradores Auxiliares dependen de la Secretaria General y son los responsables de analizar, revisar, calificar y firmar las razones de los documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones.⁷¹

Operadores registrales: dependen de la Secretaria General y les corresponde las funciones de: analizan la información registral para determinar los derechos que se establecen en los bienes muebles inmuebles y calificar los documentos susceptibles de inscripción en el Registro general de la Propiedad sobre los derechos de los bienes inscritos, así como verificar la información previamente inscrita y realizar la inscripción correspondiente; inscribir, suspender o rechazar lo solicitado en los documentos ingresados en el Registro General de la Propiedad, observar la aplicación correcta de lo estipulado en las leyes aplicables en el proceso de inscripción de los documentos, controlar que el témpate o plantilla de operación registral, sea idóneo para el acto o

⁶⁹ Op. Cit. Pág. 20

⁷⁰ Op. Cit. Pág. 22

⁷¹ Op. Cit. Pág. 23

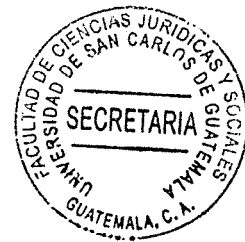


contrato inscribible, llevar a cabo todas las tareas concernientes a los operadores registrales que puedan ser requeridas por la secretaria general y que tengan como finalidad asegurar el correcto funcionamiento de la institución.⁷²

Funciones del Registro General de la Propiedad: Las funciones del Registro de la propiedad se encuentran reguladas en los Artículos 1124 y 1125 del Código Civil Decreto Ley 106, entre las cuales se mencionan:

- a) Inscribir los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
- b) Inscribir los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; así como en los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
- c) Inscribir la posesión;
- d) Efectuar la inscripción de ferrocarriles, canales, muelles y obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- e) Registrar concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas nacionales, explotación de la actividad minera y otras inscripciones especiales;
- f) Llevar el registro de los testamentos que se otorguen y también el control de los avisos notariales.

⁷² Op. Cit. Págs. 24 y 25



3.4. Registro Nacional de las Personas

La creación de este registro surge de la necesidad de implementar una normativa jurídica que regule lo relativo a la documentación personal; es por ello la necesidad de crear el Registro Nacional de la Personas, como “una entidad autónoma de derecho público, patrimonio propio y con plena capacidad para adquirir derecho y contraer obligaciones y cuya sede se encuentra en la capital de la Republica”, siendo “ la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta su muerte, así como la emisión del Documento Personal de Identificación.”⁷³

3.4.1 Naturaleza jurídica y objeto

La naturaleza jurídica del registro en mención es de ser una institución pública, esta tiene por objeto “organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificar desde su nacimiento hasta su muerte, así como la emisión del documento personal de identificación. Su naturaleza es pública.”⁷⁴ También se hace necesario atender a otra definición que destaca, que el registro civil es “la oficina pública,

⁷³ Decreto número 90-2005 del Congreso de la república. **Ley del registro nacional de las personas.** Arts. 1º y 2º.

⁷⁴ **Op. Cit.** Págs. 6 y 7



confiada a la autoridad competente, y a los necesarios auxiliares, donde consta de manera fehaciente, salvo impugnaciones por falsedad, lo relativo a los nacimientos, matrimonios, emanaciones, reconocimiento y legitimación de hijos, adopciones, naturalizaciones, vecindad y defunción de las personas físicas o naturales.”⁷⁵

Las definiciones antes descritas conducen a un punto en común, que el registro civil lo que busca es asentar en su tiempo y asimismo acreditar, con el respectivo documento el estado civil de las personas, haciéndose necesario entonces, establecer que es el estado civil; este estado es definido como: “la condición del individuo dentro del orden jurídico, que influye en sus facultades, su capacidad y obligaciones. Así, son, los factores del estado civil, la calidad de nacional o extranjero, la edad, la condición de casado, soltero, viudo o divorciado (acepción común), la de hijo o padre, el sexo, etcétera.”⁷⁶ En relación al estado civil el diccionario de la Real Academia lo define como: “Situación en que se encuentra alguien o algo.”

3.4.2. Antecedentes históricos del registro civil en Guatemala

“El Código Civil de 1877, instituyó el registro civil en Guatemala, este código dispuso que los actos concernientes al estado civil de las personas se hicieran constar en el registro destinado a ese efecto; que en la capital desempeñara el cargo un ciudadano

⁷⁵ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Tomo IV. Buenos Aires, Editorial Heliasta, 1997, pág. 514

⁷⁶ Osorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Buenos Aires, Editorial Eliasta, 1999, Pág. 400

guatemalteco de origen, abogado de los tribunales de la república, y en las demás poblaciones que tuviesen municipalidades, a juicio ejecutivo estuviera a cargo de los funcionarios especiales o del secretario municipal, guatemalteco de origen.

Cabe resaltar que la comisión codificadora tomo en cuenta en aquel tiempo las siguientes características: que Guatemala carecía de un Registro Civil, donde constaran los nacimientos, la ciudadanía el domicilio de los extranjeros, los matrimonios, el reconocimiento de hijos legítimos, las adopciones y defunciones.

El registro de nacimientos, matrimonios y defunciones estaba confiado a los párrocos, ellos inscribían los nacimientos porque los católicos les llevaban a sus hijos para que los bautizaran y las defunciones porque los panteones estaban bajo sus órdenes, sin embargo, los párrocos no inscribían la ciudadanía, el domicilio de los extranjeros, los hijos ilegítimos que habían sido reconocidos y las adopciones se consideraban que esa materia no pertenecía a la Iglesia.

Las necesidades en el Estado en esa época eran grandes, deseaban conocer quiénes eran ciudadanos y quienes eran extranjeros, que hijos legítimos habían sido reconocidos y que adopciones se habían verificado, pero esta información no se encontraba en los libros parroquiales, destacó con más firmeza la publicidad del registro que hizo obligatorio llenar libros de nacimientos, e insubsistencias del matrimonio y reconciliación; tutelas, pro tutelas y guardas; ciudadanía; extranjeros; y defunciones.”⁷⁷ Posteriormente, debido a

⁷⁷ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Págs. 187 y 188

que la Cedula de Vecindad era un documento perecedero y carente de confianza, y derivado del Acuerdo de Paz específicamente en el tema de documentación se adoptan las reformas Constitucionales y Régimen Electoral reguladas en el Decreto número 90-2005.

En la actualidad, funciona en Guatemala el Registro Nacional de la Personas que es “una entidad autónoma de derecho público, patrimonio propio y con plena capacidad para adquirir derecho y contraer obligaciones y cuya sede se encuentra en la capital de la Republica, siendo la entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta su muerte, así como la emisión del Documento Personal de Identificación;”⁷⁸

3.4.3. Estructura Organica del Registro Nacional de las Personas

En cuanto a cómo está estructurado y organizado este registro, el decreto 90-2005 en el artículo 8º. establece: Organización. Son órganos del Registro:

- a) Directorio;
- b) Director Ejecutivo;
- c) Consejo Consultivo;
- d) Oficinas Ejecutoras;

⁷⁸Decreto 90-2005 Op. Cit. Págs. 6 y 7.



e) Direcciones Administrativas.

El Directorio: el Artículo 9º. de ese mismo cuerpo legal regula que: el Directorio es el órgano de dirección superior del RENAP y se integra con tres miembros:

- a) Un Magistrado del Tribunal Supremo Electoral;
- b) El Ministro de Gobernación;
- c) Un miembro electo por el Congreso de la Republica.

El Tribunal Supremo Electoral elegirá dentro de sus magistrados titulares un miembro titular y un miembro suplente. El ministro de gobernación podrá delegar su representación en uno de sus viceministros, designando específicamente mediante Acuerdo Ministerial, el Congreso de la Republica elegirá a un miembro titular y uno suplente, duraran en su cargo cuatro años, pudiendo ser reelectos.

Son atribuciones del directorio:

- a) Definir la política nacional en materia de identificación de las personas naturales, supervisar y coordinar la planificación, organización y funcionamiento del sistema de las personas naturales.
- b) Promover medidas que tiendan al fortalecimiento del Registro Nacional de las Personas y el cumplimiento de sus objetivos, en relación a los actos propios de la institución, aprobar los manuales de organización de puestos y salarios.
- c) Aprobar los convenios, acuerdos, contratos y cualesquiera otras disposiciones que se



celebren con instituciones públicas, privadas, organizaciones no gubernamentales, nacionales o internacionales, para su funcionamiento ordinario y para el cumplimiento de sus objetivos.

d) Emitir y aprobar los reglamentos pertinentes para el adecuado y eficiente funcionamiento de los sistemas integrados del Registro Civil de las Personas, conocer, en calidad de máxima autoridad, de los recursos administrativos contemplados en la ley de lo Contencioso Administrativo.

e) Velar porque las instituciones a las que se les requiera información, colaboración y apoyo para el cumplimiento de las funciones inherentes a la institución, la entreguen en forma eficiente y eficaz, aprobar las contribuciones que se le otorguen a la institución y en general las remuneraciones que sean precisas para atender los costos de operación, mantenimiento y mejoramiento de calidad de los productos y servicios que preste y ofrezca la institución, en la actualidad estos servicios son prestados de forma electrónica lo que hace más eficiente el servicio, evita al usuario el incurrir en gastos al trasladarse de un lugar a otro.

Autorizar la prestación de servicios por parte del Registro Nacional de las Personas al sector público y privado que permitan acceder a información relativa a:

- a) los nombres y apellidos;
- b) Código Unico de Identificación;
- c) fecha de nacimiento;

- d) sexo;
- e) vecindad;
- f) estado civil;
- g) ocupación, profesión u oficio;
- h) nacionalidad;
- i) fecha de defunción;

Director ejecutivo: el director ejecutivo es el superior jerárquico administrativo del Registro Nacional de las Personas; ejerce la representación legal y es el encargado de dirigir y velar por el⁷⁹ funcionamiento normal e idóneo de la entidad, es nombrado por el directorio para un periodo de cinco años pudiendo ser reelecto.

Dependencias de apoyo del director ejecutivo: son dependencias de apoyo del director; el personal profesional, técnico, administrativo que sea necesario, así como dependencias de apoyo para mejorar la gestión institucional en temas específicos que serán adscritas a la dirección ejecutiva, estas dependencias son: secretaria general, inspección general, comunicación social y auditoría interna.⁸⁰

Oficinas ejecutoras: son las encargadas, de centralizar la información relativa a los hechos y actos inscritos en los registros civiles de las personas, de la organización y

⁷⁹ **Ibid.**

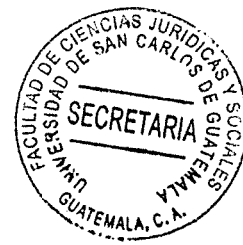
⁸⁰ Registro Nacional de las Personas. Guatemala 2017. **Reglamento de organización y funciones.**
Pág. 9



mantenimiento del archivo central y administra la base de datos del país, para el efecto, elaborará y mantendrá el registro único de las personas naturales y la respectiva asignación del código único de identificación; asimismo enviará, la información aprobada o improbada a donde corresponda, para la emisión del documento de identificación o para iniciar el proceso de revisión, tendrá a su cargo los Registros Civiles de las Personas que establezca el Directorio en todos los municipios de la Republica, así como los adscritos a las oficinas consulares y el Registro de Ciudadanos.

Así mismo, las Oficinas Ejecutoras se estructuran de la siguiente forma:

- a) Subdirección del Registro Central de las Personas
- b) Departamento del Registro Civil de las Personas
- c) Departamento de Atención al Migrante y Servicios en el Extranjero:
- d) Departamento de Asesoría Registral:
- e) Subdirección de Apoyo Registral:
- f) Departamento de Archivo Central:
- g) Departamento de Ciudadanos y Control de Datos Registrales
- h) Departamento de Atención y Servicio al Usuario;
- i) Departamento de Prevención y Erradicación del Subregistro;
- j) Dirección de Procesos;
- k) Subdirección de Procesos;
- l) Departamento d Biometría y Grafotecnia;
- m) Departamento de Análisis y Verificación de información Biográfica;
- n) Departamento de impresión;



- ñ) Departamento de Control de Calidad;
- o) Departamento de Auditoria de Procesos y Mejora Continua;
- p) Dirección de Verificación de Identidad y Apoyo Social;
- q) Departamento de Verificación de Identidad;
- r) Departamento de Notariado;
- s) Dirección de Capacitación;
- t) Escuela de Capacitación del Registro nacional de las Personas.⁸¹

Direcciones Administrativas

Para la realización de sus actividades administrativas, el Registro Nacional de las Personas cuenta con las siguientes dependencias:

- a) Dirección de Informática y Estadística
- b) Subdirección de Servicios Críticos;
- c) Departamento de Infraestructura Informática;
- d) Departamento de Soporte Técnico;
- e) Departamento de Seguridad Informática
- f) Subdirección de Sistemas y Estadística;
- g) Departamento de Análisis y Estadística;
- h) Departamento de Desarrollo de Sistemas;
- i) Departamento de Base de Datos;
- j) Departamento de Análisis de Sistemas de Información;
- k) Dirección de Asesoría Legal;

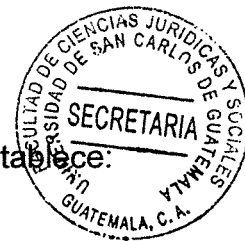
⁸¹ Op. Cit. Pág. 16



- l) Subdirección de Asesoría Legal;
- m) Departamento de Asesoría Legal de Derecho Constitucional y Derecho Administrativo;
- n) Departamento de Asesoría Legal de Contrataciones;
- ñ) Departamento de Asesoría Legal laboral;
- o) Dirección Administrativa;
- p) Subdirección Administrativa;
- q) Departamento de Seguridad;
- r) Departamento de Compras;
- s) Departamento de Servicios Generales;
- t) Departamento de Mantenimiento Servicios Básicos;
- u) Departamento de Archivo y Gestión Documental;
- v) Subdirección de recursos Humanos;
- w) Departamento de reclutamiento y Selección.⁸²

3.4.4 Funciones del Registro Nacional de las Personas

En Guatemala la Ley del Registro Nacional de las Personas Decreto número 90-2005 regula las siguientes funciones: "Artículo 5. Funciones principales. Al RENAP le corresponde planear, coordinar, dirigir, centralizar y controlar las actividades del registro del estado civil y capacidad civil e identificación de las personas naturales señaladas en



la presente ley y sus reglamentos así mismo el Artículo 6 de la ley en mención, establece:
son funciones específicas del RENAP:

- a) Centralizar, planear, organizar, dirigir, reglamentar y racionalizar las inscripciones de su competencia;
- b) Inscribir los nacimientos, matrimonios, divorcios, defunciones y demás hechos y actos que modifiquen el estado civil y la capacidad civil de las personas naturales, así como las resoluciones judiciales y extrajudiciales que a ellas se refieran;
- c) Mantener en forma permanente y actualizado el registro de identificación de las personas naturales;
- d) Emitir el documento personal de identificación a los guatemaltecos y extranjeros domiciliados, así como, las reposiciones y renovaciones que acrediten la identificación de las personas naturales;
- e) Emitir las certificaciones de las respectivas inscripciones;
- f) Enviar al Tribunal Supremo Electoral la información de los Ciudadanos inscritos dentro de los ocho (8) días siguientes a la entrega del Documento Personal de Identificación DPI- al titular del mismo: y la información que el Tribunal Supremo Electoral solicite para el cumplimiento de sus funciones, deberá entregarse en un plazo no mayor de ocho días;⁸³
- g) Promover la formación y capacitación del personal calificado que requiera la Institución;⁸⁴

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Op. Cit. Pág. 24.

- h) Proporcionar al Ministerio Publico, a las autoridades policiales y judiciales y otras entidades del Estado autorizadas por el Registro Nacional de las Personas -RENAP-, la información que estos soliciten con relación al estado civil e identificación de las personas naturales;
- i) Velar por el irrestricto respeto del derecho a la identificación de las personas naturales y demás derechos inherentes a ellas, derivados de su inscripción en el RENAP;
- j) Dar información sobre las personas, bajo el principio de que la información que posee el RENAP es pública, excepto cuando pueda ser utilizada para afectar el honor o la intimidad del ciudadano. Se establece como información pública sin restricción solamente el nombre y los apellidos de la persona, su número de identificación, fecha de nacimiento o defunción, sexo, vecindad, ocupación, profesión u oficio, nacionalidad y estado civil, no así la dirección y su residencia;
- k) Implementar, organizar, mantener y supervisar el funcionamiento del registro dactiloscópico, facial y otros que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones de inscripción y los demás actos que señale la ley;
- l) Plantear la denuncia o constituirse en querellante adhesivo en aquellos casos en que se detecten actos que pudieran constituir ilícitos penales en materia de identificación de las personas naturales; y
- m) Cumplir las demás funciones que se le encomienden por la ley;
- n) Subsanan las incongruencias, errores o duplicidades, notificados por el Tribunal Supremo Electoral, debiendo reponer el Documento Personal de Identificación al titular.

CAPÍTULO IV



4. La necesaria coordinación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro General de la Propiedad.

La creación de los registros tiene como propósito brindar certeza y seguridad jurídica a los actos que en ellos se inscriben, y a los hechos que en el transcurso de la vida de la persona ocurren, así como su identificación. Para comprender la forma de cómo se lleva a cabo esta actividad, es necesario examinar el funcionamiento de la administración pública, analizar su dinámica y descubrir la forma de obtener mejores resultados.

4.1 Fases de la función administrativa

Para el estudio del proceso que constituye la función administrativa, se hace necesario establecer cuáles son las principales actividades que debe realizar la administración pública para lograr cumplir con su finalidad, que según establece el Artículo 1º. De la Constitución política de la República de Guatemala “El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común.” Asimismo, el Artículo 2º. De ese mismo cuerpo legal preceptúa, “Es deber del Estado garantizarles a los habitantes de la república la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de las personas,”. Siendo los registros entidades públicas, son responsables de cumplir con los fines del Estado, como aspecto importante de este



estudio, es la seguridad registral, y tomando en cuenta que los registros son dependencias del Estado, importante es analizar las fases de la función administrativa, necesarias para el cumplimiento de sus atribuciones.

4.1.1. Planificación

Planificar es ver hacia el futuro, es prever con anticipación todo aquello que pudiera suceder en determinado momento, es un proceso mental por el cual consideramos cuales serían los elementos necesarios para lograr el fin deseado.

A nivel gubernamental, esta fase consiste, en el establecimiento de una estructura coherente al servicio del progreso nacional o del bienestar público, en términos más sencillos “significa hacer un estudio de las necesidades para en el futuro realizar las acciones para satisfacerlas.”⁸⁵ La encargada de esta función es la Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia, creada por medio de la Ley Del Organismo Ejecutivo Decreto 114-97 del Congreso de la Republica, dicha secretaria depende del Organismo Ejecutivo.

4.1.2. Coordinación

“Es la armonización de toda la organización y sus componentes en los que se puede involucrar tanto a órganos centralizados como a órganos descentralizados de la

⁸⁵ Barrios Osorio, Omar. **Folleto: Derecho administrativo, la administración pública.** Pág. 3



administración pública e incluso otros organismos del Estado.”⁸⁶ Coordinar consiste en identificar, adquirir e integrar los elementos requeridos para la ejecución de lo planificado.

En Guatemala desarrolla esta actividad la Secretaria de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia sus funciones se encuentran establecidas en la Ley del Organismo Ejecutivo Decreto 114-97 del Congreso de la Republica Artículo 11.

4.1.3. Dirección

La palabra dirección, proviene del verbo “dirigere” se forma asimismo, por el prefijo “di” que es intensivo, y “regere” que significa regir gobernar, el licenciado Calderón, citando al autor Reyes Ponce al definir dirección indica “es aquel elemento de la administración en que se logra la realización efectiva de todo lo planeado, por medio de la autoridad del administrador, ejercida basándose en decisiones, ya sea todas directamente, ya con más frecuencia delegando dicha autoridad, y se vigila simultáneamente que se cumpla en la forma adecuada todas las ordenes emitidas.”⁸⁷ Por lo tanto, dirigir significa guiar la actividad administrativa realizada por los subordinados de forma delegada.

4.1.4. Control

El control es medir los resultados de lo ejecutado, comparándolo con lo planeado y

⁸⁶ Calderón Morales, Hugo Haroldo. **Teoría general del derecho administrativo**. Tomo I. Pág. 24

⁸⁷ *Ibid.* Pág. 25



corregir, mejorar y formular nuevos planes. Para que los medios de control sean válidos y se lleven a cabo sin ningún obstáculo, es necesario que sean regulados por normas jurídicas para que sean efectivos.

El Licenciado Classon Mazariegos proporciona una atinada clasificación de clases de control:

- a) Control Interno: el control que realizan las instituciones sobre su propia ejecución financiera a través de las auditorías internas;
- b) Control Directo: el control que realizan los particulares sobre las resoluciones de la administración pública, por medio de los recursos de reposición y revocatoria y la consecuente tramitación del proceso contencioso administrativo. Asimismo, también es necesario mencionar que además de estos también existen otros medios de control, a saber;
- c) Control Judicial: es el ejercitado por los Tribunales de Justicia;
- d) Control Constitucional: es aquel que, con fundamento en el Artículo 268 de la Constitución Política de la República de Guatemala, ejerce la Corte de Constitucionalidad;
- e) Control Parlamentario: este tipo de control lo realiza con exclusividad el Congreso de la República de Guatemala a través de las herramientas que proporciona la Ley Organica del Organismo Legislativo Decreto 63-94 de Congreso de la Republica y la Constitución Política de la República de Guatemala, tales como la Interpelación y las Citaciones;
- f) Control de Respeto a los Derechos Humanos: este tipo de control es necesario debido

a las vejaciones que puede ser objeto el Estado como conglomerado social, resultado de resoluciones administrativas que lejos de buscar el bien común limitan el ejercicio de los derechos humanos, lo ejercita el procurador de los Derechos Humanos, con fundamento en los Artículos 27 y 25 de la Constitución Política de la República de Guatemala;

g) Control del Gasto Publico: este tipo de control es el que se ejerce directamente sobre los fondos que en el ejercicio de su función administra cada gobierno y es realizado por la Contraloría General de Cuentas, atendiendo a lo que establece el Artículo 232 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el Artículo 2 de Decreto 31 -02 del Congreso de la Republica, Ley Organica de la Contraloría General de Cuentas;

h) Control Social: este control es ejercido por los particulares sobre los actos que realiza la Administración Publica, al realizar este control no es necesario que la resolución emitida sea objeto de recursos administrativos. En Guatemala existen sociedades civiles y políticas organizadas únicamente con el fin de realizar el denominado "Control Social".

4.2. Procedimiento de sucesión testamentaria ante el notario

Como ya se ha expuesto con anterioridad, la sucesión es la trasmisión de todos los bienes, derechos y obligaciones del difunto, lo que constituía su patrimonio; la presente investigación, deviene de la necesidad de proteger la voluntad del testador plasmada en el testamento, así como los derechos que los herederos puedan tener al fallecer la persona, por lo que es importante analizar de cómo se realiza el procedimiento de la sucesión testamentaria y describir la forma que establece la ley para poder gozar y



disponer de lo que poseía el difunto.

Para hacer efectiva la voluntad del testador es necesario que se inicie el trámite sucesorio ya sea, ante un notario de forma extrajudicial o directamente ante un juez, más, sin embargo, “En cualquier momento el proceso extrajudicial podrá transformarse en judicial solicitando cualquiera de los presuntos herederos que el expediente se remita a juez competente.

También puede suceder el caso contrario que se inicie ante un juez y se solicite el cambio de procedimiento y se traslade a un notario. Aquí el acuerdo de voluntades de todos los que intervengan es esencial.”⁸⁸

El procedimiento que se tramita ante un notario, tiene diferentes etapas las que se describen a continuación:

- a) El proceso se inicia con el requerimiento del que tenga interés, que bien puede ser el cónyuge, los herederos o legatarios, la Procuraduría General de la Nación, los acreedores del causante, el albacea, o aquellos a quienes la ley llama según el orden de la sucesión hereditaria intestada, de este requerimiento se levanta un acta, seguidamente el notario dará su primera resolución, en la que resuelve solicitar, informes a los Registros de la Propiedad y realizar la junta de herederos;
- b) Posteriormente, el notario solicita los informes a los Registros de la Propiedad para

⁸⁸ Muñoz, Nery. **Jurisdicción voluntaria notarial**. Décimo cuarta edición. Guatemala C. A. 2018. Pag.46



establecer si el causante otorgó testamento o donaciones por causa de muerte, ya que por disposición del Artículo 45 del Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la Republica el notario que autorice testamento está obligado a remitir aviso al Registro de la Propiedad.

c) Remitido el aviso correspondiente, se realiza la junta de herederos, en la cual debe hacerse constar, que los presuntos herederos expresan su aceptación de la herencia. El cónyuge supérstite podrá pedir que se haga constar lo relativo a los bienes gananciales. La inasistencia justificada de algún heredero no impedirá que la junta se realice, pudiéndose hacer constar posteriormente ante el notario lo que convenga a su derecho. Posteriormente, se nombra un experto valuador, con el objeto de que se contabilicen y se otorgue un valor en dinero a todos los bienes del causante.

d) Emitidos los informes del valuador, el notario debe proceder a fraccionar el acta notarial de inventario, especificando detalladamente los bienes, derechos y acciones que constituyen el activo, con su valor actual, el pasivo lo constituye las obligaciones, gastos deducibles y las costas que gravan la herencia, derivado de la operación matemática se observará de cuánto será la cantidad a pagar en concepto de impuesto.

e) También indicará lo relativo a bienes gananciales y litigiosos. Al acta se adjuntará los documentos que justifique el pasivo. Para redactar esta acta, se debe de atender lo indicado en el Artículo 555 y subsiguiente del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto



ley 107, en ella se deberá usar valores numéricos y columnas;

f) A continuación deberá presentarse el expediente a la procuraduría General de la Nación para que con su dictamen favorable pueda proseguirse el trámite; no obstante lo establecido en el Artículo 3 de la Ley de lo Contencioso Administrativo Decreto 119-96 del Congreso de la Republica, respecto del valor vinculante de los dictámenes; para el caso de que la sucesión sea intestada o testamentaria, el dictamen que emite la Procuraduría General de la Nación debe ser favorable, sino lo fuere el notario no puede seguir conociendo el trámite y deberá presentar el expediente ante juez competente.

“Con el dictamen favorable de la Procuraduría General de la Nación en vista de lo actuado y los documentos aportados, el notario dictara la resolución final en forma razonada reconociendo como herederos legales a quienes corresponda de acuerdo al Artículo 494 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107; y considerando el orden de sucesión intestada regulada en los artículos 1078 a 1084 del Código Civil.”⁸⁹

En la fase de titulación y registro “El notario está obligado a compulsar testimonio de las partes conducentes del proceso, debiendo insertar en todo caso los pasajes que contengan el reconocimiento de los herederos, la aprobación de las actuaciones y la liquidación fiscal.”⁹⁰ En el mismo sentido, establece el autor que “Este testimonio con duplicado se debe presentar a los registros correspondientes dentro de los quince días siguientes a su compulsación y dará además los avisos que correspondan para los

⁸⁹ Op. Cit. Pág. 49

⁹⁰ Ibid



traspasos.”⁹¹

g) Una vez cumplidas todas las diligencias el notario remitirá el expediente al Archivo General de Protocolos. Si previamente es requerido, el notario procederá a realizar la partición de los bienes. Finalmente, el expediente se enviará al Archivo General de protocolos.

4.3. Formas de notificación en el Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad es la entidad encargada del resguardo de todos los documentos que hacen constar los derechos de los propietarios sobre los bienes inmuebles y demás anotaciones y modificaciones que se llevan a cabo sobre los mismos, todas las entidades estatales deben mantener una comunicación efectiva esto con la finalidad de lograr un servicio eficiente, por lo regular esta interrelación se realiza por medio de notificaciones.

Por lo anterior, surge la necesidad de investigar cómo se llevan a cabo las notificaciones del Registro General de la Propiedad para confirmar si se realizan notificaciones actualmente y cuál es el procedimiento, y para ello, se ha consultado al Registro general de la Propiedad, específicamente al jefe de Información Pública, el Licenciado Sergio Gabriel Calderón Herrera quien a través del oficio número DSR/80-2022 manifiesta: “En

⁹¹ Op. Cit. Pág. 50

el Registro General de la Propiedad el procedimiento para poder verificar quien es el propietario de un bien inmueble, es un servicio para todo público y se realiza por medio de una Consulta Electrónica, en donde al brindar Finca, Folio, Libro y Departamento se despliega la información, este trámite es presencial, así mismo se puede verificar por medio de consulta a distancia.”

En ese mismo orden de ideas, debido a la situación actual, en cuanto a los casos de robo de propiedades, que se lleva a cabo por medio de la usurpación de la persona propietaria, según informes de la fiscalía de delitos de usurpación del Ministerio Público, es importante que en el Artículo 7º. de la citada Ley se incluya la coordinación entre los registros mencionados en el párrafo anterior, para que el Registrador de la Propiedad pueda realizar en base a la notificación de defunciones que le envíe el Registro Nacional de las Personas, la anotación sobre la propiedad y con esto evitar el Registro de Propiedades de personas ya fallecidas.

Importante es analizar que siendo la máxima autoridad del Registro Nacional de las Personas el directorio y el cual dentro de sus funciones está según lo establece La Ley del Registro Nacional de la Personas Decreto número 90-2005, Artículo 15 inciso f) “ Aprobar los convenios acuerdos, contratos y cualesquiera otras disposiciones que se celebran con instituciones públicas, privadas y organizaciones no gubernamentales, nacionales o internacionales, para su funcionamiento ordinario y para el cumplimiento de sus objetivos”.

En virtud de lo anterior, surge la posibilidad que, a través de un Acuerdo interinstitucional, se establezca un procedimiento de notificación electrónica de las defunciones para el Registro general de la Propiedad e instruya al Director Ejecutivo del mencionado registro para que, por medio de la Secretaria General, se realicen las notificaciones internas correspondientes.

Asimismo, se hace necesario que el Registro General de la Propiedad dentro del procedimiento de inscripción de propiedades incluya en el reglamento que el registrador previo a la inscripción de contratos de compraventa de propiedades verifique en la notificación de defunciones, si las personas que figuran como propietarios se encuentran entre los fallecidos.

4.4. Problemática del robo de propiedades y las acciones realizadas por el gobierno de Guatemala para prevenir el delito.

En Guatemala desde hace mucho tiempo las personas se ven afectadas por el robo de sus propiedades por parte de personas que se dedican a cometer delitos de usurpación, falsedad material e ideológica y estafa; el Código Penal Decreto 17-93 ubica estos delitos dentro de los que afectan el patrimonio el Artículo 256 establece: “Comete delito quien con fines de apoderamiento o aprovechamiento ilícitos despojare o pretendiere despojar a otro de la posesión o tenencia de un bien inmueble o un derecho real constituido sobre el mismo o quien ilícitamente con cualquier propósito invada u ocupe un bien inmueble.



La permanencia en el inmueble constituye flagrancia en este delito. La Policía, el Ministerio Público o el Juez están obligados a impedir que los hechos punibles continúen causando consecuencias ulteriores, ordenándose o procediéndose según corresponda, al desalojo”.

El Artículo 46 del Código Procesal Decreto 51-92 establece: “El Ministerio Público, por medio de los agentes que designe tendrá la facultad de practicar la averiguación por los delitos” asimismo el Artículo 107 del mismo cuerpo legal preceptúa: “El ejercicio de la acción penal corresponde al Ministerio Público como órgano auxiliar de la administración de justicia” las diferentes entidades del Gobierno para prevenir esta situación han llevado a cabo diferentes acciones para brindar seguridad a las personas en cuanto al derecho de propiedad, pero aun así estos delitos se siguen incrementando hoy en día.

En relación al delito de estafa el Artículo 263 establece: “Comete estafa quien induciendo a error a otro, mediante ardid o engaño lo defraudare en su patrimonio en perjuicio propio o ajeno” al referirse al delito de falsedad material el Artículo 321 preceptúa; “Quien hiciere en todo o en parte un documento público falso o alterar uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años, asimismo en cuanto al delito de falsedad ideológica el Artículo 322 establece: “quien con motivo del otorgamiento autorización o formalización de un documento público insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento deba probar de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis meses”.

Es cierto que tanto los Notarios como los Registradores poseen fe pública, pero esta

facultad no los exime de estar propensos a realizar los delitos de falsedad ideológica o material, actualmente se ha observado que, dentro de los partícipes en el despojo de propiedades, se encuentran notarios y funcionarios del Registro General de la Propiedad.

Dentro de estas actuaciones, es importante mencionar que en el mes de agosto del año 2013 se realizó un convenio entre el Registro General de la Propiedad, el Ministerio Público y la Comisión Internacional para la Impunidad en Guatemala con el objeto de coordinar y propiciar la comunicación y cooperación entre las tres instituciones, con la finalidad de permitir a las autoridades alcanzar el éxito en su lucha contra la criminalidad del país así mismo la Registradora Anabella de León se refiere a que: “En Guatemala están proliferando las redes del crimen organizado que se están dedicando al robo de inmuebles, por ello el Registro está implementando mecanismos de protección para evitar que se cometa este delito, aseveró.”

Asimismo, “de León “calificó como un crimen el despojo de un inmueble a un ciudadano quien ha logrado comprar una vivienda por el esfuerzo de su trabajo. De cada 10 bienes despojados, 3 son de guatemaltecos migrantes que se han ido a trabajar al exterior y fruto de ese trabajo han logrado comprar una casa.”⁹² En el año 2021, el Ministerio Público inauguró la fiscalía contra el robo de propiedades, esto debido al incremento de denuncias de robo de viviendas, por medio de falsificación de escrituras y usurpación de propiedades, “lo que se ha convertido en un serio problema”, manifestó la Fiscal.

⁹² <https://www.cicig.org/Comunicados-2013-c/registro-general-de-la-propiedad-mp-y-cicig-firman-convenio-de-cooperacion/>

“En el Centro Histórico de Guatemala se ha dado varios casos de esta naturaleza, en el modus operandi de las bandas criminales dedicadas a la usurpación identifican bienes inmuebles aparentemente abandonados, los ocupan y luego con ayuda de funcionarios corruptos inician el proceso de legitimar el bien usurpado, que en muchos de los casos es el patrimonio de generaciones.”⁹³

El 17 de marzo del 2021 se lanzó el observatorio de derechos de propiedad, con el objetivo de monitorear y comunicar información sobre los casos de violaciones a los derechos de propiedad, utilizando fuentes de información oficial, que permitan transparentar el actuar de la institución pública a cargo de garantizar esos derechos.

Dentro de sus finalidades, dicho observatorio establecía la creación de lazos de comunicación y apoyo con entidades clave del sector público y privado, situación que se llevó a cabo posteriormente al firmar los primeros convenios de cooperación con el centro de Defensa a la Constitución -CEDECON-, el Ministerio Público -MP-, el Registro General de la Propiedad -RGP-, y el Segundo Registro de la Propiedad -SRP-.

Sin embargo, el objetivo a mediano plazo –como lo instituía su misión- era agregar más instituciones relacionadas con el tema, como el Ministerio de Gobernación, Policía Nacional Civil, Procuraduría de los Derechos Humanos, Organismo Judicial, La Asociación de Municipalidades de la República de Guatemala, entre otras.

⁹³ <https://www.hispantv.com/noticias/Guatemala/500139/fiscalía-robo-propiedades>

“Entre el 2013 y el 2021, el Ministerio Publico ha reportado 19 mil 051 denuncias por año, desconociéndose cuantas de estas ha avanzado a su fase de investigación o cuantas de ellas fueron resueltas. En los primeros 70 días del año 2021, el Ministerio Publico ha acumulado 550 denuncias sobre esta materia.”⁹⁴

Según informe proporcionado por el Ministerio Publico, por el delito de usurpación desde el año 2016 hasta el año 2022 se han registrado 11,049 denuncias, y por el delito de usurpación agravada 4845 denuncias, haciendo un total de 15,894 denuncias; por el delito de Estafas al Registro de la Propiedad se han registrado 2077 denuncias a partir del año 2016 al año 2022.

Trabajo de campo: para obtener información de las diferentes instituciones del Estado, actualmente es necesario solicitarla en la oficina de Información Pública de cada institución, las cuales fueron creadas para dar acceso a la información; el fundamento legal de su creación se encuentra en el Decreto 57-2008 del Congreso de la Republica, Ley de Información Pública, el Artículo 2 de la ley en mención preceptúa: “La presente Ley es de orden público, de interés nacional y utilidad social; establece normas y los procedimientos para garantizar a toda persona, natural o jurídica, el acceso a la información”; por lo que se procedió a hacer la solicitud por escrito de la información requerida a las diferentes instituciones por lo que el Ministerio Publico a través de una resolución, envió datos estadísticos en relación a uno de los delitos que se comenten

⁹⁴ <https://www.prensalibre.com/En-guatemala-hay-seis-denuncias-diarias-por-el-delito-de-usurpacion/>

cuando se pretende despojar de propiedades a las personas: esta institución da a conocer que entre los años 2016 al 2022, se han presentado 11,049 denuncias por el delito de usurpación y 4,845 por usurpación agravada, haciendo un total de 15,894 denuncias.⁹⁵ Asimismo, informa que por el delito de estafas al Registro General de la Propiedad desde el año 2016 hasta el 2022, se han presentado 2,077 denuncias.

Los datos estadísticos proporcionados, muestran la alta incidencia que hay con respecto al delito de usurpación, pero es importante tomar en cuenta las denuncias relacionadas con el Registro General de la propiedad que se refieren al delito de estafa pues estas, constituyen un número significativo y preocupante debido a que es función del Registro, proporcionar seguridad jurídica.

Por otro lado, el Registro Nacional de las Personas, con respecto a la información proporcionada en relación a la coordinación que hace el Registro con diferentes entidades del Estado, la forma y la frecuencia con que informan, manifiesta: “El Registro Nacional de las Personas a través de sus Registradores Civiles, dan aviso al Registro de Ciudadanos del fallecimiento de toda persona mayor de dieciocho años dentro de los ocho días siguientes a la fecha de asiento de la partida de defunción y, con base en tales avisos, se harán las anotaciones respectivas cancelando la inscripción del ciudadano. En ese contexto Los registros Civiles de la Personas a nivel nacional dan aviso semanalmente por medio del reporte de fallecidos.”⁹⁶

⁹⁵ Ministerio Público, Guatemala. **Unidad de información pública**. Resolución UDIP/G 2023-000850/komg.

⁹⁶ Registro Nacional de las Personas, Guatemala. **Resolución UIP No. 177-2023**.

En la resolución, citó el artículo 24 del decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, Código de Notariado: “El registrado Civil al asentar la partida de defunción de un Notario, si esta ocurriere en la capital, dará inmediatamente aviso al director del Archivo General de Protocolos y si ocurriere en un departamento al juez de Primera Instancia jurisdiccional, a efecto de que puedan, según el caso, exigir el cumplimiento del artículo anterior.”

Los Registradores Civiles de las personas tienen la obligación de dar aviso al Director del Archivo general de protocolos y al Juez de Primera Instancia jurisdiccional, asimismo, el Decreto número 66-88, Ley de Clases Pasivas Civiles del Estado, hace mención de que el Artículo 55 establece: “Los Registradores Civiles de la Republica quedan obligados a informar mensualmente dentro de los primeros diez días de cada mes, a la Oficina Nacional de Servicio Civil, de las defunciones registradas en el mes inmediato anterior.”

El Registrador Civil de las Personas remite un informe mensualmente mediante oficio a la Oficina Nacional de Servicio Civil -ONSEC-; asimismo, la oficina de información pública del Registro Nacional de las Personas, en relación al tema expresa: “En cuanto al Registro general de la Propiedad, a esta institución no se le Remite ninguna información.”.⁹⁷

Del análisis de la información recabada, se resuelve que el Registro Nacional de las Personas mantiene comunicación con el registro de Ciudadanos, y con el Archivo General

⁹⁷ Op Cit. Pág. 2

de Protocolos, también con la oficina Nacional de Servicio Civil pero no así con el Registro Nacional de la Propiedad.

En la investigación realizada en el Registro General de la Propiedad, con respecto al procedimiento de inscripción de propiedades y el procedimiento para la inscripción de herencias, el Sub-Director de la Dirección Jurídica manifiesta que: “ de conformidad con lo establecido en el Artículo 1124 del Código Civil Decreto Ley 106, del Jefe de Gobierno, el cual establece que el Registro General de la Propiedad es una institución 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 a las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”.⁹⁸

“Cuando un documento es ingresado y luego de la calificación registral efectuada, determina que no es inscribible o carece de los requisitos legales necesarios, puede suspender o denegar la inscripción, pronunciamiento que únicamente puede realizar luego de presentado para su inscripción cualquiera de los documentos que señala el artículo 1125 del Código Civil”.⁹⁹ En relación a las formas de notificación a los notarios por parte del Registro en mención, El jefe de departamento de Servicios Registrales, manifiesta que “En el Registro General de la Propiedad el procedimiento para poder verificar quien es propietario de un bien mueble o inmueble, es un servicio para todo

⁹⁸Registro general de la propiedad. Dirección jurídica Oficio CO-255-2022. Pág. 1

⁹⁹ Op. Cit. Pág. 2



público, y se realiza por medio de una consulta electrónica en donde al brindar finca, folio, libro y departamento se despliega la información, este trámite es presencial, asimismo se puede verificar por medio de una consulta a distancia”.¹⁰⁰

Al analizar la anterior información se puede notar que, para adquirir certificaciones e información en el Registro de la Propiedad, no se requiere de mayores requisitos, así como de mayores formalidades, ya que esto lo puede realizar cualquier persona.

Importante es hacer mención que debido a como se obtiene la información actualmente, se ve limitada la observación de los procesos y la interrelación con los empleados y funcionarios para poder recabar información sobre los procedimientos y la realización de entrevistas o cuestionarios de forma personal, situación que no ha permitido ahondar más en la investigación, pero el distanciamiento se debe a las medidas de seguridad que ha implementado el Estado de Guatemala con el único fin de disminuir el contagio, de la enfermedad producida por el Covid y que afecta a todo el mundo.

4.5. Propuesta de notificación de defunciones del registro Nacional de las Personas al Registro General de la Propiedad.

Debido a que la importancia de la presente investigación, se basa en mejorar la seguridad

¹⁰⁰ Op. Cit. Pág. 2

y certeza del Registro General de la Propiedad, se considera importante la implementación de un procedimiento de notificación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro General de la Propiedad ya que hoy en día no existe, esto con el propósito de informar las defunciones que a diario se registran y proporcionar un medio de consulta al registrador, que permita la realización de su función de forma eficiente y efectiva.

Derivado a que, en el país, según datos estadísticos, se registra un alto índice de despojo de propiedades, esto a través de diferentes delitos, es necesario que antes de proceder al registro, de documentos, modificaciones o anotaciones sobre bienes inmuebles, o cuando se extienda algún certificado, se verifique, la existencia de las personas en vida haciendo la consulta en la notificación de defunciones.

Asimismo, los notarios también deben de tener acceso a esta notificación de defunciones antes de faccionar las escrituras públicas, para que puedan cerciorarse de que los comparecientes no figuren dentro del listado de defunciones, lo que le permitirá con esta acción, tener un respaldo a sus actuaciones, previniéndole de situaciones que en el futuro podrían afectar su ejercicio profesional y la seguridad jurídica que debe brindar al faccionar el instrumento público.

Derivado del problema detectado en cuanto a la falta de coordinación entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro General de la Propiedad, se presenta a

continuación el procedimiento que podría evitar que las propiedades sean trasladadas a suplantadores que se dedican al robo de bienes de personas ya fallecidas, y que utilizan para el caso, documentos falsos para despojarlas de su propiedad.

4.5.1. Descripción del Procedimiento de Notificación

El procedimiento de notificación propuesto contiene varias etapas, las que se describen a continuación:

- a) El Registro Nacional de las Personas por medio de la Dirección de Informática y estadística enviara a través de su servidor, la notificación de las defunciones diariamente al servidor del Registro General de la Propiedad;
- b) El Registro General de la Propiedad creara una plataforma de consulta;
- c) El Registrador previo al registro de las escrituras que le presenten, consultara en el sistema, para revisar si la persona que figura como propietario del bien inmueble se encuentra en el listado de los fallecidos;
- d) A la plataforma también tendrán acceso todos los notarios;
- e) Posteriormente a la consulta podrá imprimir la constancia de encontrarse o no en el listado de fallecidos;
- f) Si se encuentra en el listado de fallecidos la persona propietaria del bien inmueble; el registrador se abstendrá de registrar la escritura, procediendo a realizar la anotación sobre el bien inmueble para su inmovilización y dará aviso a las autoridades del hecho que se presenta;
- g) En el caso de que la consulta fuera realizada por un notario, este se abstendrá de



faccionar la escritura requerida, si del testimonio de la escritura que le presentan, corrobora que el que figura como propietario del bien inmueble objeto del contrato, se encuentra dentro del listado de los fallecidos y la fecha de su fallecimiento fue antes de faccionarse la escritura el notario procederá a dar aviso a las autoridades del con respecto al hecho.

Ver anexos en las páginas números 98 y 99.



CONCLUSION DISCURSIVA

El Registro General de la Propiedad es la entidad encargada del registro de los bienes inmuebles y anotaciones sobre los mismos, el Código Civil en el Artículo 1180 establece que: “Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan relativas a los bienes inscritos en el Registro. Dichas certificaciones se solicitarán por escrito y se extenderán sin citación alguna” el problema es que cualquier persona puede obtener sin mayores requisitos certificaciones de cualquier bien inmueble situación que es aprovechada por personas suplantadoras que se dedican al despojo de propiedades de personas fallecidas, de forma fraudulenta.

Asimismo, pesar que actualmente no existe coordinación alguna ambos registros antes mencionados, La Ley del Registro Nacional de las Personas Decreto 90-2005 en el inciso h del Artículo 7°. deja abierta la posibilidad de coordinar con cualquier otra institución de derecho público o privado.

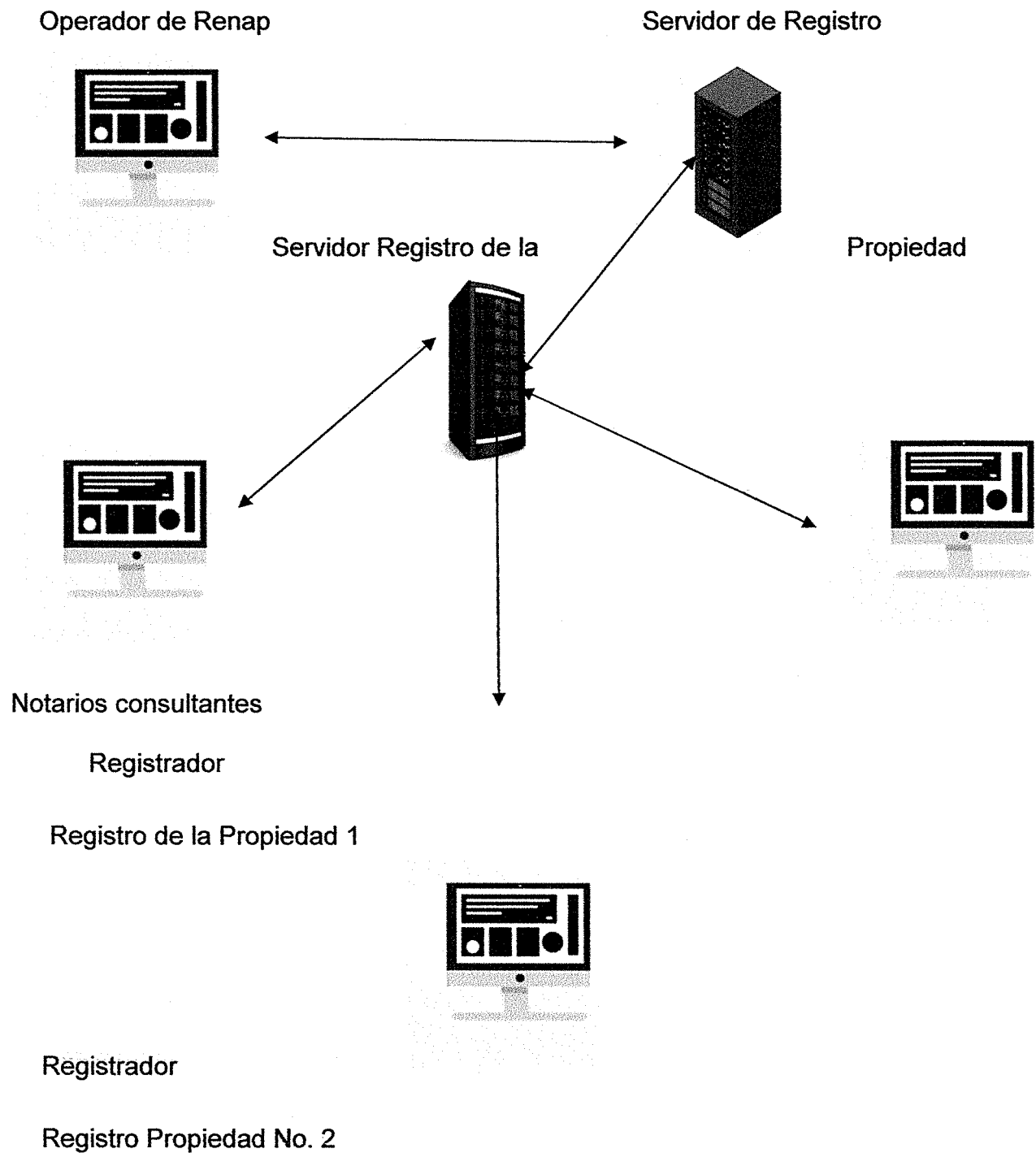
Por lo que se recomienda a la Comisión Nacional Registral, el análisis y la implementación del procedimiento de notificación de defunciones entre el Registro Nacional de las Personas y el Registro de la Propiedad a nivel nacional, con el fin de brindar mayor seguridad y certeza, asimismo evitar el riesgo de inscribir documentos con irregularidades o se emitan certificados de propiedad en un estatus legal dudoso.

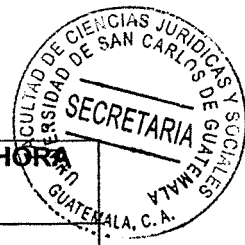


ANEXOS



Esquema del Procedimiento de Notificación Electrónica del Registro Nacional de las Personas al Registro General de la Propiedad.



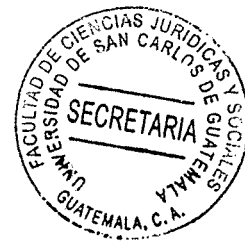


	DE SECRETARIA GENERAL AL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD	FECHA DE EMISION	HORA
	INFORME DE FALLECIDOS CORRESPONDIENTES AL MES DE MARZO DE 2023		

Guatemala 31 de marzo de 2023
Licenciado: José Miguel Gutiérrez Anzueto Registrador General de la Propiedad Guatemala Atentamente me dirijo a usted con el propósito de informarle de las defunciones que se registraron en el mes de marzo del año 2023. Atentamente: Secretaria General Registro Nacional de las Personas

No. orden	Nombre Completo del fallecido	Código Unico de Identificación Personal	Fecha de fallecimiento





BIBLIOGRAFIA

AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman, **Derechos reales**. Guatemala. 2ª edición. 2009.

ALESSANDRI SOMARRIGA, Vodanovic. **Tratado de derecho civil**.

BARRIOS OSORIO, Omar. Folleto: **Derecho administrativo, la administración Pública**.

BRAÑAS CASTELLANOS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Ciudad de Guatemala. Ed. Universidad de San Carlos de Guatemala. 1985

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Buenos Aires. 12ª. Edición, Helixta S.R.L. 1979.

CALDERÓN MORALES, Hugo Haroldo. **Teoría general del derecho administrativo**. Guatemala. 2011 Tomo I.

CLASSON MAZARIEGOS, Arturo. **Estudio sobre el presupuesto**, El presupuesto Nacional su planificación, ejecución y fiscalización y control, organización de la oficina técnica del presupuesto, organización y métodos de trabajo en la administración pública. Guatemala, Tipografía Nacional. 1968.

CORNEJO, Atilio Américo, **Derecho registral**, Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo de palma, 1994.

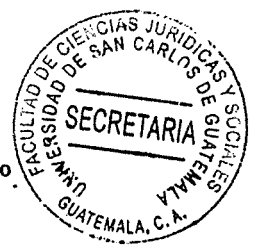
Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**, patrimonio. España. 2014

FLORES JUÁREZ, Francisco. **Derecho de sucesiones apuntamientos**. Guatemala. Editorial Fénix. 2018.

GARCÍA CONI, Frontini, **Derecho registral aplicado**, Buenos Aires, argentina. Depalma, 1993.

Registro General de la Propiedad. **Manual de organización y funciones del registro**. 2023.

MARIANI DE VIDAL, Mariana, **Derechos reales**, Buenos Aires: Zavalia. 7ª. Dicción Actualizada, 2004.



MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. 4ª. Edición. 2021. Guatemala.

MOLINARI, Angel E. **Curso de derecho registral inmobiliario**, Buenos Aires, Argentina.

MUÑOZ, Nery. **Jurisdicción voluntaria notarial**. Décimo cuarta edición. Guatemala C. A. 2018.

Registro General de la Propiedad **Oficio CO-255-2022**. Dirección Jurídica.

Registro General de la Propiedad **Oficio No. DSR/-2022**. Departamento de Servicios Registrales.

OJEDA, Federico. **Exposición de motivos del código civil de Guatemala**. Editorial estudiantil Fénix. Guatemala. 2017.

OSSORIO, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Guatemala: Datascan, S.A. 1ª. Edición Electrónica.

PLANIOL Marcel y GEORGES Ripert, **Tratado elemental de Derecho Civil**. Bolivia. Editorial Cárdenas. 1ª. Edición. 1991.

PUIG, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 2ª. Edición. Pamplona. España. Editorial, Aranzadi. 1979.

PUIG, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 2ª. Edición. Pamplona. España. Editorial, Aranzadi. 1979.

Registro General de la Propiedad. **Plan estratégico Institucional 2017-2020**.

Ministerio Publico. **Resolución UDIP/G 2023-000850/komg**. Unidad De Información Pública, Guatemala.

Registro Nacional de las Personas. **Resolución UIP No. 177-2023**. Guatemala.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. 41 edición; México, 2008.

SOTO ALVAREZ, Clemente, **Prontuario de Introducción al estudio del derecho y nociones del derecho**.



FUENTES, Pedro. **Tesis derecho registral**. Universidad Rafael Landívar. Guatemala 2015.

VILLARO, Felipe P. **Elementos del derecho registral Inmobiliario**, La Plata: Fundación Editorial Notarial, 1980.

<https://www.hispantv.com/noticias/Guatemala/500139/fiscalia-robo-propiedades>.
(Consultado: 13 de diciembre de 2022).

<https://www.prensalibre.com/en-guatemala-hay-seis-denuncias-diarias-por-el-delito-de-usurpacion/> (Consultado: 21 de diciembre de 2022).

<https://www.cicig.org/comunicados-2013-c/registro-general-de-la-propiedad-mp-y-cicig-firman-convenio-de-cooperacion/> (Consultado: 12 de enero de 2023).

<http://lema.rae.es/drae/?val=patrimonio>. Fecha de consulta 3 de octubre de 2022.

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente. Guatemala. 1985.

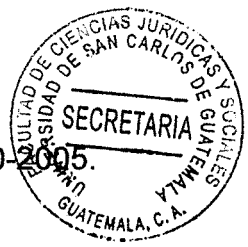
Código Civil. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto 107, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala. 1964.

Código Penal. Decreto 17-73 Congreso de la República de Guatemala.

Código Procesal Penal. Decreto 51-92 Congreso de la República de Guatemala.

Ley del Registro Nacional de las Personas. Decreto 90-2005. Congreso de la República de Guatemala, 2005.



Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo 30-2005.
Guatemala.

Código Notariado. Decreto 314. Congreso de la República de Guatemala.

Ley de lo Contencioso Administrativo. Decreto 119-96. Congreso de la República de Guatemala.