

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

**RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR DE EDIFICACIONES DE BIENES
INMUEBLES POR VICIOS OCULTOS Y LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA
PARA LA HABITABILIDAD EN GUATEMALA**

CRISTIAN ALEXANDER GALVEZ PALACIOS

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2023

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

**RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR DE EDIFICACIONES DE BIENES
INMUEBLES POR VICIOS OCULTOS Y LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA
PARA LA HABITABILIDAD EN GUATEMALA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CRISTIAN ALEXANDER GALVEZ PALACIOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre de 2023

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

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



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, nueve de marzo de dos mil veintiuno.

Atentamente pase al (a) Profesional, RAQUEL ELEONORA GARCÍA RECINOS
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
CRISTIAN ALEXANDER GÁLVEZ PALACIOS, con carné 201312991,
 titulado RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR DE EDIFICACIONES DE BIENES INMUEBLES POR
VICIOS OCULTOS Y LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA PARA LA HABITABILIDAD EN GUATEMALA.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.



ÁSTRID JEANNETTE LEMUS RODRÍGUEZ
 Vocal I en sustitución del Decano



Fecha de recepción 16 102 12022 f)

(Handwritten signature of Raquel Eleonora García Recinos)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

RAQUEL ELEONORA GARCIA RECINOS
 ABOGADA Y NOTARIA





LICDA. RAQUEL ELEONORA GARCIA RECINOS
ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, 13 de julio del año 2022

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Doctor Herrera Recinos:

Le informo que de acuerdo al nombramiento de fecha nueve de marzo del año dos mil veintiuno procedí a la asesoría de la tesis del alumno **CRISTIAN ALEXANDER GALVEZ PALACIOS** titulada: **“RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR DE EDIFICACIONES DE BIENES INMUEBLES POR VICIOS OCULTOS Y LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA PARA LA HABITABILIDAD EN GUATEMALA”**, lo cual fundamento a partir de los siguientes aspectos:

- a) La investigación se realizó tomando en cuenta los criterios fundamentales del método científico y la técnica jurídica que sirvieron para exponer los elementos que determinan la responsabilidad civil del constructor de edificaciones de bienes inmuebles por vicios ocultos.
- b) Además, el sustentante llevó a cabo una adecuada aplicación de los procedimientos o métodos lógicos, comenzando con el analítico, el cual dio a conocer la importancia del derecho inmobiliario; luego el sintético, con el cual se determinó la responsabilidad civil del constructor de edificaciones; y el deductivo, estableció la problemática actual.
- c) En la recopilación de la información doctrinaria y legal de actualidad sobre el tema investigado, de acuerdo a la legislación inmobiliaria guatemalteca, el sustentante utilizó la técnica bibliográfica y documental.
- d) La redacción utilizada por el ponente para elaborar el informe final de tesis, evidencia el conocimiento del lenguaje jurídico propio del derecho en estudio como figura jurídica en particular.
- e) Los objetivos trazados en el plan de investigación fueron debidamente alcanzados por el alumno. El trabajo académico realizado por el tesista evidencia un importante aporte científico, lo cual resulta fundamental para la sociedad guatemalteca.



LICDA. RAQUEL ELEONORA GARCIA RECINOS
ABOGADA y NOTARIA

- f) Existe una coherencia lógica entre lo expuesto en el cuerpo capitular y la conclusión discursiva elaborada por el tesista, lo cual es el resultado de lo expuesto en los cuatro capítulos elaborados, lo que le permitió validar la hipótesis formulada.
- g) Durante toda la asesoría de la tesis, me encargué de guiar al sustentante en las correcciones, enmendaduras y ampliaciones que su investigación requería para lograr un trabajo final de corte académico. Se hace la aclaración que no existe parentesco dentro de los grados de ley entre la asesora y el alumno.

La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídica y Sociales y del Examen General Público, motivo por el cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente.

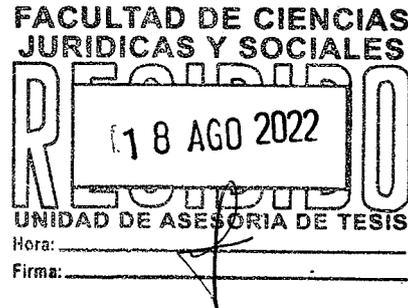
Licda. Raquel Eleonora Garcia Recinos
Abogada y Notaria
Colegiada 11,666

RAQUEL ELEONORA GARCIA RECINOS
ABOGADA Y NOTARIA



Guatemala 18 de agosto del año 2022

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Dr. Herrera Recinos:

Le doy a conocer que llevé a cabo las respectivas revisiones de manera virtual a la tesis del alumno **CRISTIAN ALEXANDER GALVEZ PALACIOS**, con carné número 201312991, que se denomina: **“RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR DE EDIFICACIONES DE BIENES INMUEBLES POR VICIOS OCULTOS Y LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA PARA LA HABITABILIDAD EN GUATEMALA”**.

La tesis cumple con lo establecido en el instructivo correspondiente de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y en ese sentido le indico que las modificaciones sugeridas fueron llevadas a cabo, por lo cual procede emitir **DICTAMEN FAVORABLEMENTE**.

Atentamente.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

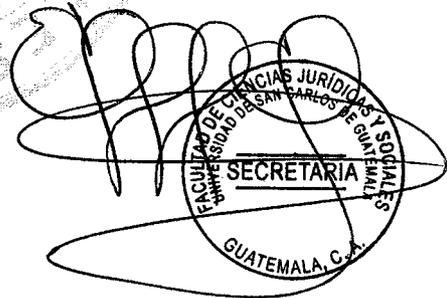
Lic. Alexander Fernando Cárdenas Villanueva
Docente Consejero de Estilo



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, veintiocho de octubre de dos mil veintidós.

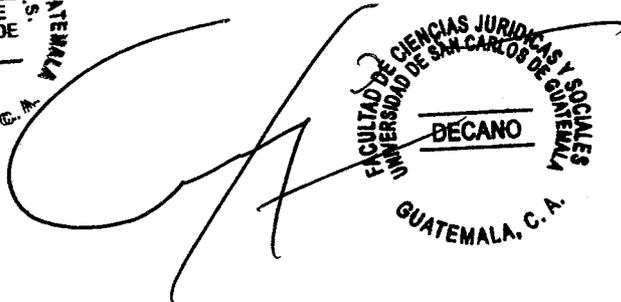
Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante **CRISTIAN ALEXANDER GALVEZ PALACIOS**, titulado **RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR DE EDIFICACIONES DE BIENES INMUEBLES POR VICIOS OCULTOS Y LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA PARA LA HABITABILIDAD EN GUATEMALA**. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO



SECRETARIA
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 GUATEMALA, C. A.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.
 UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
 GUATEMALA, C. A.



DECANO
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
 GUATEMALA, C. A.





DEDICATORIA

A DIOS:

Mi Padre y creador de todas las cosas, para Él sea toda la gloria y honra, por permitirme alcanzar mis sueños.

A MI ESPOSA:

Karen, mi amada, mi tesoro valioso, quien me ha entregado su amor de forma incondicional, quien me alentó y apoyó para poder culminar esta meta.

A MI HIJO:

Matías, el niño de mis ojos, mi regalo de Dios, quien es mi fuente de alegría e inspiraciones, quien me motiva a seguir mejorando cada día.

A MI MADRE:

Marlene, quien todo el tiempo creyó en mí y me ha dado su amor incondicional, por todo su sacrificio y esfuerzo durante todas las etapas de mi vida, la mejor madre que pude tener.

A MI HERMANO:

Miguel Ángel, quien es mi ejemplo y mi apoyo, quien ha compartido mis triunfos y sueños desde la infancia.

A MI FAMILIA:

A mi abuela, tías, primos, suegros, cuñados y sobrinos, quienes comparten esta alegría conmigo y me apoyan en todo momento.

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS:

Quienes sin esperar nada a cambio compartieron sus conocimientos, alegrías y tristezas. A todas



aquellas personas que durante estos años
estuvieron a mi lado apoyándome.

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS DE GUATEMALA:**

Especialmente a la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Sociales, por haberme acogido en
sus aulas y darme la oportunidad de una
educación superior. Sus catedráticos por
transmitir sus conocimientos y enseñanzas y ser
parte de mi formación profesional.



PRESENTACIÓN

La investigación cualitativa realizada señaló la responsabilidad civil de los constructores por los vicios ocultos existentes en los proyectos habitacionales que les venden a los consumidores a precios de mercado y que posteriormente resultan con vicios que hacen inhabitables las casas o su valor decae hasta un mínimo que resulta en perjuicio para el comprador.

La rama jurídica a la que pertenece esta investigación es al derecho civil, especialmente lo relativo a las responsabilidades civiles por vicios ocultos; mientras que el período de estudio fue de dos años en la República de Guatemala, desde el 2021 al 2022, siendo el sincrónico el tiempo que se investigó sobre la manera en que los vicios ocultos hacen impropia o inútil para el uso habitacional que se la destina o que disminuya este uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido.

El aporte fue establecer la importancia de que las municipalidades deben exigir que las constructoras contraten a un experto para que dictamine sobre la inexistencia de vicios ocultos, siendo demandable como tercero demandado si su dictamen careció de veracidad por dolo o culpa, con la finalidad de que se inhiba de llevar a cabo dictámenes con fines de favorecer a los constructores.



HIPÓTESIS

Para que la población tenga seguridad jurídica de que los proyectos habitacionales que le ofrecen no adolecen de vicios ocultos, el Estado debe exigir que las constructoras contraten arquitectos que dictamen la inexistencia de vicios ocultos en las viviendas que ofrecen las constructoras o inmobiliarias como soluciones habitacionales y así no perjudiquen a los consumidores que requieren una vivienda con garantías para que se pueda habitar y el Estado les dote de seguridad jurídica frente a cualquier vicio oculto o práctica deshonestas de las constructoras.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

A partir de haber sometido a prueba la hipótesis, la misma fue debidamente comprobada, para lo cual se utilizó el método deductivo, inductivo, analítico y sintético, puesto que se demostró que para evitar que las constructoras o inmobiliarias le ofrezcan a sus clientes proyectos habitacionales con vicios ocultos, las municipalidades, además de otorgar licencias de construcción, deben exigir a las empresas dedicadas a los bienes inmuebles para fines de vivienda, que antes de entregar la vivienda a los consumidores, deben contratar a un experto externo a la empresa para que revise y dictamine que el proyecto habitacional no adolece de vicios ocultos, estableciendo en el discernimiento del cargo de experto de que si la vivienda resulta con vicios ocultos el experto será tercero demandado de oficio por haber elaborado un dictamen con falsedades ideológicas o materiales, sin perjuicio de la responsabilidad penal que le corresponda.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. Derecho inmobiliario.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Importancia.....	5
1.3. Contenido.....	6
1.4. Características.....	7
1.5. Sistema registral inmobiliario moderno.....	11

CAPÍTULO II

2. Los bienes.....	17
2.1. Clasificación de las cosas.....	19
2.2. División de los bienes.....	25
2.3. Los bienes muebles.....	27
2.4. Los bienes inmuebles.....	28
2.5. Regulación legal.....	29

CAPÍTULO III

3. La habitabilidad.....	33
3.1. Conceptualización.....	34
3.2. Aseguramiento de la habitabilidad.....	36
3.3. Seguridad jurídica y la habitabilidad.....	40
3.4. Modelos de aseguramiento del derecho de habitabilidad.....	45
3.5. Registro de los derechos de habitabilidad.....	49



CAPÍTULO IV

4. La responsabilidad civil del constructor de edificaciones de bienes inmuebles por vicios ocultos y la falta de seguridad jurídica para la habitabilidad.....	53
4.1. La responsabilidad civil.....	53
4.2. Seguridad jurídica.....	54
4.3. Vicios ocultos en la construcción.....	55
4.4. Responsabilidad civil del constructor de edificaciones de bienes inmuebles por vicios ocultos y la falta de seguridad jurídica para la habitabilidad.....	56
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	67



INTRODUCCIÓN

El tema de tesis indicó que a partir de la existencia de mucha demanda de viviendas, algunos constructores de proyectos habitacionales no les importa ofrecerle a los compradores de vivienda soluciones habitacionales que adolezcan de vicios ocultos, lo cual va en perjuicio del comprador, quien no sabiendo que estos existen y que hacen impropia o inútil la vivienda para el uso habitacional que se la destina o que disminuya este uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido.

Un vicio oculto es aquél que no es visible durante el proceso de construcción e inspección, y puede que no sea evidente durante años. Es decir, que no ha sido detectado durante la inspección para otorgar el final de la obra, ni durante la inspección previa a la compraventa, siendo los vicios de construcción aquellos defectos observados al adquirir una vivienda, tanto en la propia casa como en la comunidad de vecinos donde se integre el inmueble en cuestión.

Los objetivos establecidos, que fueron debidamente alcanzados, se orientaron a definir lo que es el derecho inmobiliario, sus elementos jurídicos determinantes, la manera en que el mismo informa lo que es la vivienda y los proyectos inmobiliarios; asimismo, se estableció la importancia de los bienes y sus características, de acuerdo a lo que la doctrina y la ley han establecido y su utilidad en Guatemala, así como el contenido y significado de la responsabilidad civil para personas individuales o jurídicas que vendan viviendas con vicios ocultos.

Ante esa problemática se planteó como hipótesis, la cual fue debidamente comprobada, que las municipalidades deben exigir a las constructoras o inmobiliarias que ofrecen soluciones habitacionales a los guatemaltecos que contraten a un experto externo para que evalúe y dictamine la inexistencia de vicios ocultos en las casas que servirán de vivienda, advirtiéndole cuando se le discierna el cargo que será de oficio tercero demandado si se encuentra posteriormente que si existen vicios ocultos.



Los métodos utilizados fueron el deductivo, el comparativo, el analítico y el sintético mientras que se utilizaron las técnicas de investigación bibliográfica y documental, con lo cual se obtuvo la información necesaria orientada a tener los elementos teóricos y doctrinarios, de las normas legales vigentes y aspectos empíricos para alcanzar los objetivos, someter a prueba la hipótesis, elaborar los capítulos del informe final y redactar la conclusión discursiva.

El contenido capitular es de cuatro capítulos, siendo el primero orientado a explicar el derecho inmobiliario, definición, importancia, contenido, características y sistema registral inmobiliario moderno; el segundo, fue elaborado en función del significado e importancia jurídica de los bienes, clasificación, división, bienes muebles e inmuebles y regulación legal; el tercero se orientó a fundamentar jurídicamente la habitabilidad, conceptualización, aseguramiento, seguridad jurídica, modelos de aseguramiento y registro de los derechos de habitabilidad; mientras que en el cuarto, se expuso la responsabilidad civil del constructor de edificaciones de bienes inmuebles por vicios ocultos y la falta de seguridad jurídica para la habitabilidad.

Se recomendó a las municipalidades que antes de recibir las obras finalizadas relativas a los proyectos habitacionales, las constructoras o inmobiliarias a cargo de los mismos deben contratar a un experto externo para que evalúe el proyecto y dictamine sobre la inexistencia de vicios ocultos que afecten el derecho del comprador, quien de saber sobre los mismos no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido, con la finalidad de que el Estado guatemalteco, a través de las municipalidades garantice la seguridad jurídica en la adquisición de casas para vivienda a los guatemaltecos.



CAPÍTULO I

1. Derecho inmobiliario

El ordenamiento jurídico regula todo lo relacionado con los bienes inmuebles, conceptualizando los mismos como aquellos que no pueden ser transportados de un lugar a otro, como sucede con las tierras y las minas y lo que se adhiere permanentemente a ellos. También, se llama raíz o finca.

Es de anotarse que no existe una rama específica que clasifique claramente la reglamentación legal de los bienes inmuebles como parte del derecho inmobiliario, de lo cual deriva que todo lo que tiene relación con el mismo se rige a través de los principios relacionados con el derecho civil.

El estudio de la disciplina jurídica en mención es bien extenso, debido a que abarca desde sus antecedentes tanto históricos como legislativos, hasta lo relacionado con sus reglamentaciones de actualidad en las diversas figuras que pueden darse sobre los inmuebles, desde las formas que hayan sido adquiridas hasta los actos de disposición que pueden ser desarrollados por parte de los titulares de los derechos que sobre ellos recaen. Se tiene que indicar que de todos los derechos amparados en la legislación vigente, el derecho inmobiliario es tan complejo en relación a los derechos que de él se derivan, no únicamente para quien sea titular, sino a la vez para terceros.



El derecho inmobiliario encuentra sus raíces en la legislación romana y germánica, relación a los derechos reales y personales, otorgándole especial importancia al concepto de patrimonio, originario del derecho en estudio.

1.1. Definición

“El derecho inmobiliario es una rama del derecho que se encarga de regular todo lo relacionado con bienes inmuebles, derechos reales, propiedad, contratos de adquisición, venta y arrendamiento. Esto, debido a que se encuentran bajo la sujeción de un sistema registral y se encargan de asuntos relacionados con la gestión de licencias urbanas, y de otras comunidades de propietarios que se encuentran en unión con la normativa urbanística”.¹

Derecho inmobiliario es el conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de determinados derechos personales o de crédito mediante el Registro General de la Propiedad. El mismo se encuentra integrado por un conjunto de normas de sustancia o naturaleza civil. Por ende, no cabe la construcción del mismo como una rama legal autónoma, desvinculada con el derecho civil. Tampoco, puede admitirse la coexistencia de normas de derecho administrativo reguladoras del Registro General de la Propiedad.

¹ Sánchez Ruiz, Claudia Patricia. **Introducción al derecho inmobiliario**. Pág. 110.



“El derecho inmobiliario regula las diversas formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas. En los ordenamientos de inscripción registral declarativa de derechos, la naturaleza, requisitos fundamentales y elementos de carácter formal de sustancia no publicitaria de actos se encuentran bajo la consideración, tratamiento y estudio de los preceptos genéricos del derecho civil, reservándose para el derecho en estudio únicamente la regulación de los requisitos formales de finalidad publicitaria de los actos modificativos de los derechos reales”.²

Asunto diferente sucede en los ordenamientos en que se atribuye a la inscripción registral de eficacia constitutiva de las titularidades reales, en las cuales la forma de publicidad ha eliminado las constitutivas cumpliendo por sí mismas esa función, dando lugar a que el derecho inmobiliario se ocupe de la regulación de los actos modificativos en toda su extensión y bajo todos sus aspectos.

A pesar de que el derecho inmobiliario únicamente atiende la regulación de los derechos reales sobre fincas, ocasionalmente toma en consideración y extiende su normativa a determinados derechos personales o de crédito, a objeto de dotarlos de cierta garantía real, o de precisar las eventuales consecuencias en relación al dominio y demás derechos reales. El mismo da cumplimiento a sus fines de publicidad a través de un instrumento técnico. Ahora bien, de acuerdo al valor y eficacia de los asientos practicables, será mayor

² Ballesteros Iribarren, Jorge Mario. **Fundamentos del derecho inmobiliario**. Pág. 88.



o menor el ámbito de aplicación de las reglas de derecho inmobiliario. En los sistemas inmobiliarios de inscripción constitutiva a todas las fincas les es aplicable el derecho inmobiliario. En cambio, en los sistemas donde la inscripción es declarativa y únicamente les son aplicables las normas del derecho inmobiliario registral a las fincas que han sido inscritas en el registro por sus propietarios, es esencial la relación de los que no se sometieron al régimen de publicidad y les es aplicable en su integridad el sistema normal de derecho civil.

Por su parte, el derecho inmobiliario registral es el conjunto de normas de carácter civil y administrativo. Las primeras regulan el nacimiento, modificación, transferencia, extinción, efectos y eficacia de las relaciones jurídicas reales inmobiliarias; y las segundas determinan la organización, funcionamiento, principios y procedimientos registrales como instrumentos de publicidad.

Los abogados inmobiliarios se encargan de proporcionar asesoría cuando se tiene la intención de adquirir, alquilar o vender una casa, departamento, piso o cualquier inmueble. La intención de los mismos es hacer que la transacción comercial se ajuste por completo a la legislación para evitar posibles demandas posteriores al propietario, vendedor o comprador por algún fraude o incumplimiento y también la de resolver una variedad de problemas relacionados con los bienes raíces.

Algunas de las ventajas de contratar los servicios profesionales de un abogado que sea experto en derecho inmobiliario son: litigios en tenencia, propiedad, expropiaciones,



dominios, recuperaciones, asesoramiento en transacciones de compra, venta o permuta, atención de desalojos por distintos motivos, terminación de un contrato de alquiler, recuperación de un inmueble invadido, elaboración y estudio de contratos de planificación y construcción, establecimiento de condominios, desarrollo y asesoramiento de fondos inmobiliarios, asesoría en la creación y desarrollo de bienes raíces, condominios, urbanizaciones y cooperativas de viviendas.

1.2. Importancia

El sector inmobiliario es uno de los de mayor importancia en la actualidad y de tener conocimiento de su funcionamiento, así como de las normas que lo regulan es de gran utilidad para toda la ciudadanía guatemalteca. Esta rama de la actividad económica abarca un gran número de actuaciones y operadores como alquileres, contrato de arras y compraventa, escrituras notariales, Registro de la Propiedad que son algunas de las operaciones que se han de conocer y tratar con la mayor profesionalidad.

El mismo se encarga de la regulación de la forma en que se crean, transmiten, modifican, adquieren o extinguen los derechos que una persona física o jurídica tiene sobre una propiedad inmueble o parte de ella, así como de los impuestos y gravámenes que debe hacer frente por cada una de estas operaciones. También, abarca los aspectos referentes a la gestión de estos inmuebles, es decir, licencias urbanas, la posibilidad de hacer obras, así como las normas que regulan las comunidades de propietarios dentro de la normativa.



El derecho inmobiliario es una rama que se encarga de la regulación de todo lo relacionado con las transacciones de inmuebles. Es una de las herramientas para los actores del sector, quienes tienen que conocer las leyes, normas y todos los aspectos legales en el ejercicio de su actividad económica.

Estudia y contiene normas, reglas y leyes que regulan las transacciones comerciales de los bienes raíces de tipo privado. Algunas de las actividades que regula son la donación, compra-venta, alquiler, posesión y propiedad de bienes raíces.

De esa forma, el derecho en estudio tiene como objeto los impuestos ocasionados por las operaciones comerciales de los bienes raíces, debiendo resaltarse que esta rama jurídica rige las transacciones de propiedades de tipo privado de forma exclusiva, debido a que las de tipo público, se rigen por el derecho administrativo.

1.3. Contenido

Con fundamento en la conceptualización del derecho inmobiliario, tiene que indicarse que el mismo se encuentra formado por: el estudio del Registro General de la Propiedad, por la regulación de la forma de publicidad aplicable a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales, es decir, de los asientos del registro, forma y requisitos de los mismos, y por la determinación de los efectos que la forma pública establecida, es decir, de los efectos de los asientos que se tienen que practicar.



“Su contenido se divide en: derecho inmobiliario material y derecho inmobiliario formal. primero, se ocupa del estudio de los caracteres y de la determinación de la finca, así como de los principios fundamentales del régimen, la adquisición y pérdida de la propiedad, la constitución, transferencia, modificación y extinción de los derechos reales, contenido y rango del derecho amparado por la inscripción. En el segundo, se deben tomar en cuenta los presupuestos adjetivos de la inscripción, la organización registral, la apertura de libros y la jurisdicción registral”.³

El contenido se puede a la vez agrupar en dos categorías que son la sustantiva o material y la adjetiva o formal. En la parte material o sustantiva del derecho inmobiliario se incluyen las siguientes materias: finca, títulos y derechos susceptibles de inscripción, principios fundamentales del derecho inmobiliario, sistemas registrales en su aspecto material y sus presupuestos y asiento de inscripción.

1.4. Características

Las características del derecho inmobiliario son las siguientes:

- a) Es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria integrado por normas jurídicas de naturaleza tanto formal como material: a pesar de que existe tendencia a tomar en consideración que las normas de derecho inmobiliario registral son propiamente

³ **Ibíd.** Pág. 90.



formales por comprender que sustancialmente el régimen de inmuebles encuentra regulado por el derecho civil, las mismas tienen limitaciones para el establecimiento de las condiciones externas y de los requisitos formales dirigidos exclusivamente a complementar las normas materiales sobre los bienes inmuebles.

El registro como medio de publicidad ha sido tomado en consideración como un nuevo requisito de forma, pero el mismo tiene consecuencias materiales y establece la presencia del derecho sustantivo y material, cuya amplitud se encuentra bajo la dependencia del alcance de los principios de legitimación y de fe pública.

- b) Es un derecho legitimador de situaciones jurídicas: o bien de titularidades reales, o sea, este derecho aspira a contar con una garantía, en relación a las transacciones, no pudiendo limitar de ninguna manera las actuaciones registrales para publicar y dar a conocer los derechos reales inmobiliarios y sus respectivas modificaciones, sin reconocerle los efectos necesarios y específicos orientados a la protección y amparo de los mismos.

Sin el mismo presupuesto elemental indicado queda reducido por completo el simple papel de una oficina de información. La protección de las titularidades reales es obtenida por el derecho en estudio estableciendo claramente la presunción de la exactitud de la apariencia registral, cuando la misma no concuerda de ninguna forma con la realidad legal. Además, tiene que darse a conocer que se preocupa por el establecimiento de una serie de garantías previstas o presupuestos básicos y



necesarios para la inscripción que son tendientes a procurar que los asientos registrales tengan coincidencia con la situación jurídica, reforzando para el efecto los mismos con una presunción de concordancia con la realidad, en virtud de la cual quien tiene inscrito un derecho se ve beneficiado por la presunción de quien existe, a pesar de que no sea más que un titular aparente, mientras que el opositor a los pronunciamientos registrales deben acreditar la exactitud. El principio de legitimación impone la credibilidad registral, mientras que no se demuestre su inexactitud, de lo cual derivan los efectos procesales.

- c) Consiste en un derecho protector del tráfico jurídico inmobiliario: la necesidad del aseguramiento del tráfico o comercio inmobiliario y de resguardar la confianza en la apariencia dan lugar a que el contenido registral prevalezca sobre la realidad legal jurídica en discordia.

La presunción de exactitud registral opera en una doble dirección e intensidad, debido a que en determinados supuestos mantiene como auténtica la titularidad inscrita, mientras no se pruebe lo contrario, en otros la mantiene inoperante la demostración de su inexactitud o discordancia con la realidad registral.

“Si la presunción de exactitud registral opera en forma *iuris et de iure*, se está frente al principio de fe pública registral, en cuya virtud, a efecto de conseguir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, lo cual expresan los asientos registrales y se

reputan en beneficio legal".⁴ Además, el ser un derecho protector y asegurador del tráfico jurídico trae consigo una serie de consecuencias secundarias como el fomento del crédito territorial, la promoción y favorecimiento de la circulación de la riqueza inmobiliaria para la reducción del interés del dinero, evitando para el efecto los gravámenes ocultos e impidiendo con ello la doble venta.

- d) Hacer referencia esencialmente a las fincas constitutivas de la unidad básica del derecho inmobiliario: se refiere a la parte esencial de la determinación de la unidad y de su inmatriculación. Este derecho lo componen dos elementos. El primero el objetivo, en cuanto constituyen una serie de normas aplicables a las fincas; y otro, subjetivo, en cuanto se ocupa de los derechos que tienen una finca por objeto.
- e) Carece de sustantividad propia: en el sentido de no ser una disciplina independiente, a pesar de que goza de determinada autonomía científica al encontrarse dotada de determinados principios; autonomía legislativa, por tener un estatuto de registro propio; autonomía didáctica, por ser objeto de estudio de algunas facultades de derecho y en postgrados.

Pero, en su contenido subsisten normas de derecho civil, hasta el punto que la doctrina considera que es una parte integrante de esta disciplina y de derecho administrativo, en la medida en que registralmente le son aplicables estas normas.

⁴ Mellado Benavente, Francisco Javier. **La responsabilidad registral**. Pág. 56.



Las posiciones doctrinales son tendientes a la determinación de las relaciones entre el derecho civil y el derecho inmobiliario debido a que no son uniformes. Para algunos es más correcto hacer mención de la delimitación entre estas ramas que de relaciones, debido a que únicamente en el supuesto de que se tome en consideración el segundo como una rama legal independiente dotada de autonomía dentro del ámbito general de las disciplinas jurídicas se puede hacer mención de las relaciones entre ellos.

Otros toman en consideración al derecho inmobiliario como una rama independiente, dotada de propia y genuina sustantividad en virtud de la desintegración del derecho civil en varias ramas, como el derecho agrario y derecho mercantil. Para quienes comparten esa opinión, mientras el derecho civil analiza la estructura, contenido, caracteres, modos de adquirir y pérdida de los derechos reales, el derecho en estudio se encarga de la regulación de la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación y traslación.

1.5. Sistema registral inmobiliario moderno

A partir del surgimiento de los códigos civiles y de sus reformas, las leyes inmobiliarias y los Decretos, el Registro General de la Propiedad se ha consolidado, existiendo la tendencia de las legislaciones modernas del cumplimiento de determinados requisitos para lograr situarse dentro del concepto registral técnico.



Además, tiene que indicarse que existe la inclinación de atribuir la inscripción registral a los diversos efectos civiles mayormente acentuados en la esfera de los derechos reales inmobiliarios.

De esa manera las cosas, no serían suficientes en el registro para la existencia de limitaciones que tendrían que ser publicadas en relación a las titularidades, para el seguro resguardo de los titulares inscritos frente a quienes no se encuentren inscritos, ni siquiera en aras de la seguridad legal del tráfico inmobiliario para que el mismo mantenga su adquisición a quien contrato confiado de los asientos registrales, siendo necesario también que exista incidencia de los actos causales o títulos generadores de los derechos reales, dotando de valor constitutivo a la inscripción.

Las características intrínsecas de un sistema registral técnico y moderno son las que a continuación se indican:

- a) Adopción de la finca como unidad registral y del folio real como medio en que se tienen que llevar las inscripciones con una íntima relación y coordinación de un adecuado sistema registral.
- b) Establecimiento de la inscripción constitutiva en las adquisiciones.
- c) Rechazo de la figura del negocio jurídico dispositivo abstracto desvinculado del elemento causal.



- d) Fortalecimiento de los principios de legitimación y fe pública registral, destacando para el efecto la figura del tercer adquirente de buena fe como destinatario de la protección.
- e) Publicación de los registros de cargos y de los gravámenes realmente extinguidos a través de la intensificación de la caducidad de los asientos registrales.
- f) Regulación del rango registral de acuerdo al orden cronológico de los asientos de presentación.
- g) Ampliación de la función calificadora del Registrador.
- h) Simplificación del procedimiento de inscripción.
- i) Determinación de los derechos reales inscribibles con fundamento en el régimen de *numerus clausus*.
- j) Aumento de las actuaciones de oficio del Registrador.
- k) Empleo de los sistemas computarizados de información de reconocido valor técnico que aseguren la celeridad, eficacia y seguridad de los folios reales, los asientos y antecedentes registrales y que faciliten su consulta mediante redes de instituciones del sector.

- l) Profesionalización del funcionario responsable del registro. El Registrador moderno es un profesional del derecho con amplios conocimientos jurídicos en las disciplinas directamente relacionados con su función. El mismo, accede por concurso u oposición, y con ello asegura su idoneidad.

La experiencia en el servicio y la capacidad permanente le permiten acceder a una carrera e ir ascendiendo dentro de un escalafón en la medida en que resulten vacantes. Además, sus ingresos económicos le permiten vivir dignamente, su solvencia intelectual y moral asegurará la credibilidad y respeto a la comunidad a la cual le es de utilidad.

- m) Las inexactitudes que ocasionen perjuicio a particulares y el posible pago de indemnizaciones son cubiertas por el Estado o por un fondo común al que contribuyen todos los registradores cuando sus ingresos devienen de los particulares por una fianza personal que obtiene de una compañía de seguros que debe acreditar para ejercer el cargo y lo ampara por varios años una vez se retire del servicio.
- n) La colegiatura o asociación de registradores propugnará por la unificación de criterios, actualización y profundización de conocimientos, la selección de técnicas y tecnologías, la asesoría permanente a los registradores y al gobierno nacional, redacción y cumplimiento de la ética profesional y la representación de las instituciones similares de otros países.



- ñ) Las decisiones de los registradores se encuentran bajo el sometimiento a ser revisadas por el mismo funcionario y por una dirección o jefatura de los registros, con la finalidad de garantizar los derechos y evitar que interpretaciones erróneas ocasionen perjuicios que no sean reparables o impliquen cuantiosas indemnizaciones, sin perjuicio de la coexistencia de acciones que serán de competencia de la justicia ordinaria o contenciosa de conformidad con el caso. La jurisprudencia registral o administrativa son además vitales para la unificación de criterios.
- o) Respecto a los empleados y funcionarios vinculados al Registro General de la Propiedad es importante el grado de especialización propio del servicio, así como las calidades profesionales tienen que ser sometidas a un procedimiento de selección serio y técnico, capacitación permanente, salarios adecuados y suficientes que garanticen vivir dignamente con su familia, siendo el sentido de pertenencia con la institución a la cual presta sus servicios y una moralidad administrativa a toda prueba.





CAPÍTULO II

2. Los bienes

El estudio de los bienes supone claramente el análisis de forma detallada de todo lo relativo a los derechos reales, destacando para el efecto lo relativo a los derechos reales, así como sus características de orden personal.

En dicho sentido, mientras el derecho de obligaciones se encarga de la regulación del intercambio de bienes y servicios necesarios para la satisfacción de las necesidades de los seres humanos, la materia legal de los derechos reales se encarga de fijar o radicar los bienes en el patrimonio de cada individuo, determinando para el efecto los diversos poderes o facultades que tiene el sujeto sobre los mismos.

“Es fundamental la distinción entre cosa y bien, pudiendo afirmarse que para la legislación civil cosa es todo lo que ocupa un lugar en el espacio y puede percibirse a través de los sentidos humanos. Ese concepto es aplicable a las cosas corporales, y puede ser percibido por las personas”.⁵

Es bien difícil precisar en qué consisten las cosas incorpóreas, señalando para el efecto las entidades que no cuentan con copropiedad material. La legislación civil vigente tiene

⁵ Bermudez Macias, José Ignacio. **Clasificación de los bienes**. Pág. 131.

un criterio bastante discutible, y asimila de manera directa las cosas incorporales a los derechos, dejando para el efecto fuera la tipología relativa a las cosas que no tienen copropiedad física, así como tampoco son derechos en sí mismos. Estas son las cosas que usualmente se llaman inmateriales. Por su parte, en lo que respecta al bien, no existe consenso entre los autores. Ello, debido a que entre las cosas y los bienes existe una relación entre género a especie.

La etimología de la palabra bienes indica el carácter útil de las cosas que el derecho toma en consideración y es proveniente del adjetivo latino *bonus* que deriva del verbo *beare* que quiere decir realización. Realmente, aunque se contribuye al bienestar del ser humano por la utilidad moral, tiene que actuar de manera objetiva.

En la doctrina nacional, se tiene que hacer la distinción de dos corrientes doctrinarias que buscan hacer la distinción entre cosa y bien. Para la primera, cosas son únicamente las entidades de carácter material, las que constituyen una parte separada de la materia circundante, excluyéndose por ende de la noción de cosa a los derechos y a las cosas inmateriales. Para la segunda doctrina, cosa no es únicamente lo que forma parte del mundo exterior y se percibe, sino que son los sentidos, o sea, la inteligencia. Como puede claramente observarse, se incorpora aquí la noción de cosas inmateriales.

Los bienes por su parte, son las cosas materiales o inmateriales susceptibles de prestarle una utilidad al ser humano y ser objeto de derecho, o bien en otros términos susceptibles de apropiación efectiva o virtual por parte de los sujetos de derecho.



2.1. Clasificación de las cosas

El derecho se ocupa de llevar a cabo la clasificación de las cosas por distintos motivos prácticos como lo son: para la determinación de las reglas que se aplican a las distintas categorías de cosas, requisitos necesarios para adquirir y enajenar que no son comunes a todas las personas y que no son iguales los actos que una persona puede ejecutar con las cosas que se encuentran bajo su posesión.

- a) **Cosas corporales e incorporeales:** son cosas corporales todas aquellas que tienen un ser real y pueden a la vez ser percibidas por los mismos sentidos, como una casa o bien un libro; mientras que son cosas incorporeales, las que hacen referencia a los derechos, como sucede con los créditos y las servidumbres activas o derechos reales.

Estos preceptos consagran lo que en la doctrina se llama cosificación de los derechos, al tomar en cuenta las cosas y los bienes a los derechos, objetándose esa confusión, debido a que se asocian dos categorías esencialmente diferentes que son las cosas materiales y los derechos.

“Tiendo toda la clasificación la distinción entre dos o más partes de un mismo todo, lo que se refiere a las cosas corporales e incorporeales, y a estas últimas como derechos no es de esa forma, sino una agrupación arbitraria. Además, indica de



que aquellos son abstracciones jurídicas que tienen participación de características y condiciones jurídicas de las cosas materiales”.⁶

En Roma se excluía a los bienes incorpóreos al derecho real mayormente importante que era el dominio, siendo esa exclusión la que evitaba que se produjera la reiteración de propiedad en el sentido de que se tendría a la propiedad sobre el derecho en mención, lo cual resulta redundante, y se explica claramente en la circunstancia de que, tratándose del dominio, se tiene que llegar a hacer una clara identificación del derecho y del objeto sobre el cual recae.

Esa identificación o confusión entre el dominio y la cosa sobre la cual se ejerce, encuentra su justificación por el carácter totalizador de la cosa, de manera que se finaliza tomando en consideración el derecho de propiedad como cosa corporal, equivalente al objeto al cual se hace mención. Pero, tratándose de los demás derechos reales, que no abarcan toda la cosa y que no son completos, sí se hacía la distinción por parte de los romanos entre el derecho y la cosa a la cual el derecho se refiere. De esa manera, resulta admisible aludir al derecho el usufructo sobre el inmueble.

La distinción romana se reduce claramente a la antítesis entre el derecho de propiedad confundido con las cosas, por una parte, y los otros derechos, por otro

⁶ Valdivia Serrano, Joaquín Ignacio. **Derechos reales**. Pág. 89.

lado, lo cual es objetable, aunque mayormente amplio, debido a que también es derecho, al igual que el resto. Se tiene que indicar además que la distinción tradicional entre las cosas corporales e incorporeales no tiene sentido alguno, debido a que hace referencia a poner de un lado las cosas y de otro lado los derechos, o sea, las dos categorías que ningún carácter tienen, siendo de naturaleza diferente. La oposición que se lleva a cabo entre los derechos y las cosas, no es una clasificación, sino una comparación incoherente, que implica oponer los derechos al objeto de los mismos. Ello, tomando en consideración la doctrina mayoritaria que indica que es mayormente aceptable la posición tradicional del derecho romano de tomar en cuenta los derechos y las cosas incorporeales, así como la posición moderna que admite la categoría de las cosas incorporeales, pero únicamente para la designación de los bienes inmateriales, como las obras industriales, separando a los derechos de la noción de las cosas.

- b) Bienes incorporeales: las cosas incorporeales se dividen en derechos reales y personales.

Por derecho real se entiende aquél que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Es concebido como una relación persona-cosa, absoluta de un derecho en la cosa. Puede comprenderse como un poder que tiene un sujeto sobre una cosa. Cuando este poder es completo, o sea total, se encuentra en presencia del derecho real máximo de dominio, pero puede también ser parcial, como sucede con los demás derechos reales.

“El titular del derecho real puede ser una persona o varias, y en este último caso está ante una comunidad que se denomina copropiedad, si recae esa comunidad en el dominio. La cosa sobre la que recae el derecho real siempre tiene que ser determinada”.⁷

Pero, dicha concepción del derecho real como una relación persona-cosa ha sido bien discutida. Se tiene a la vez que la impropiedad de concebir una relación entre una persona y una cosa son circunstancias que en las relaciones jurídicas se establecen entre los sujetos, sin perjuicio alguno de que el objeto de esa relación y pueda recaer directamente en una cosa. Con lo anotado, se tiene que hacer referencia al respeto del ejercicio de las facultades sobre la cosa, y de la obligación de ese respeto, absteniéndose de perturbarlo.

La doctrina hace la indicación que el derecho real tiene necesariamente dos elementos que son:

- Sujeto activo o titular del derecho: quien tiene el poder de aprovecharse de la cosa, en forma total o parcial, o sea es el propietario y es quien tiene un poder jurídico de aprovechamiento total, debido a que únicamente se puede utilizar y gozar de la cosa, así como también destruirla o consumirla material o jurídicamente. Los titulares de los demás derechos reales tienen solamente un poder jurídico de aprovechamiento

⁷ **Ibíd.** Pág. 98.



parcial, que puede ser mayor o menor de acuerdo al derecho real del cual se haga referencia.

- Cosa objeto del derecho: tiene que ser siempre determinada individual o específicamente debido a que el derecho real siempre tiene por objeto garantizar el hecho de la posesión, que es necesariamente concreto y que únicamente puede existir tratándose de una cosa determinada.

La clasificación de los derechos reales es la que a continuación se indica: derechos reales de goce que permiten la utilización directa de la cosa, o sea, su uso y percepción de frutos. El primero de los mismos, es el de dominio, junto a él, se encuentran otros derechos reales de goce y con facultades limitadas como el usufructo, uso o habitación y la servidumbre activa. Por su parte, los derechos de garantía permiten el uso de las cosas de manera indirecta por su valor de cambio, así como contienen la facultad para lograr con el auxilio de la justicia su enajenación para la obtención de un producto y una prestación incumplida por la hipoteca y prenda.

Además los derechos reales por su contenido y absoluta y directa utilización sobre las cosas, se encuentran establecidos en la ley. Por lo general, los códigos civiles llevan a cabo una enumeración de lo que tiene que considerarse como derechos reales. Nada impide que otros preceptos legales establezcan otros derechos reales.



Parte de la doctrina alude a los llamados derechos reales administrativos como el derecho de aprovechamiento de aguas. Se ha planteado en el derecho comparado el problema de si solamente son los derechos reales los que la legislación establece como tales, o si es posible que los particulares puedan crear en sus convenciones otros derechos reales.

La doctrina no acepta la posibilidad de que los particulares puedan crear derechos reales. La razón mayormente frecuente alude al carácter de orden público que tienen las normas sobre las organización de propiedad, entre las que se encuentran las relativas a los derechos reales, lo que resta aplicación a la voluntad de los particulares. Naturalmente que esta voluntad origina derechos en concreto, pero ello supone que la figura jurídica se encuentre diseñada por la legislación. Lo que se excluye es que los particulares pueden celebrar, en sus pactos, un derecho real no contemplado en abstracto por los textos legales.

“Los derechos personales o créditos son los que pueden reclamarse de ciertas personas, que por un hecho propio o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas. El derecho en mención es la contrapartida de la obligación que tiene el deudor. Además, tratándose de estos derechos, el acreedor tiene la facultad de exigirle al deudor el cumplimiento de una prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer”.⁸

⁸ *Ibíd.* Pág. 151.



A diferencia de lo que acontece con los derechos reales, los derechos personales son ilimitados, pueden originarse libremente en la voluntad de los contratantes, sin perjuicio alguno naturalmente del respeto de la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

2.2. División de los bienes

Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles, de acuerdo puedan ser transportados de un lugar a otro sin cambiar su naturaleza. En el derecho moderno, se toma en consideración la clasificación mayormente importante de las cosas, siendo la misma la que hace la distinción entre muebles e inmuebles.

Por motivos históricos, se ha otorgado una mayor protección legal a los inmuebles. La tendencia en mención se mantiene hasta la actualidad, no importando que con la industrialización del Siglo XIX en adelante, se tomaba en consideración la manufactura de valiosos inmuebles.

“El régimen jurídico de los muebles e inmuebles es diverso, asunto que puede claramente apreciarse en diversos aspectos. La compraventa de bienes inmuebles es un contrato solemne tiene que llevarse a cabo por escritura pública, mientras que la compraventa de bienes muebles es un contrato consensual”.⁹

⁹ Esquirol Jiménez, María de las Nieves. **La ocupación de bienes inmuebles**. Pág. 120.



La tradición de los inmuebles se lleva a cabo por la inscripción del título respectivo, siendo la misma la entrega material o simbólica de las cosas a través de uno de los medios indicados legalmente que transfiere el dominio. Además, en materia de prescripción adquisitiva ordinaria, para los muebles se requiere un plazo estipulado, mientras que para los inmuebles difiere.

En materia de sucesión por causa de muerte, los herederos no pueden disponer de los inmuebles, mientras no se les haya otorgado la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante y se hayan practicado las inscripciones respectivas que confieran la posesión efectiva, en donde la inscripción especial de herencia señala la adjudicación en la partición. Tratándose de los bienes muebles, la ley no exige estas diligencias.

La enajenación de inmuebles tiene que llevarse a cabo con determinadas formalidades como la pública subasta, previo Decreto judicial. Excepcionalmente se sujetarán a las mismas exigencias, la enajenación de los muebles o de aquellos que tengan valor de afección. Además, la acción de resarcimiento por lesión únicamente procede en la venta o permuta de bienes raíces.

En lo que respecta a las cauciones reales se tienen que establecer dos instituciones diferentes que son la prenda y la hipoteca, de acuerdo a la garantía relacionada con un bien mueble o inmueble. En materia de modos de adquirir el dominio, la ocupación únicamente puede proceder en relación a los bienes muebles, tomando en consideración lo regulado en la legislación vigente.



En materia posesoria, la legislación únicamente resguarda a los inmuebles a través de acciones de posesión. La posesión de los muebles únicamente puede ser recuperada mediante la acción, que la ley indica de manera exclusiva al poseedor regular. Para los efectos de la accesión de cosa mueble a cosa inmueble, la ley considera como cosa principal al inmueble, aunque la cosa mueble tenga mayor valor.

En lo concerniente a la condición resolutoria cumplida se tiene que hacer la distinción entre los bienes muebles y los inmuebles enajenados a los terceros. El arrendamiento de los bienes muebles se rige por la legislación civil.

Existen derechos reales que siempre son inmuebles, como las servidumbres activas, la hipoteca, el derecho de habitación y el censo, mientras que el derecho real de prenda siempre será mueble.

La distinción entre cosas consumibles y no consumibles únicamente resulta aplicable a los bienes muebles. Únicamente las cosas muebles integran las universalidades de hecho, mientras que las universalidades jurídicas pueden encontrarse integradas por muebles o inmuebles.

2.3. Los bienes muebles

Son aquellos que pueden trasladarse fácilmente de un lugar a otro por cualquier medio, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se encuentran depositados. Los



mismos, por oposición a los bienes inmuebles son todos aquellos bienes personales depositados en las estancias, pero que uno no suele llevar consigo. Esto abarca, pero no se limita a los diversos elementos de una vivienda.

En el derecho tienen que incluirse diferentes objetos de esta denominación de acuerdo a la rama del mismo en que se esté operando. De esa manera en el derecho civil se consideran cosas muebles aquellas que naturalmente van adheridas al sujeto u otras superficies mientras que estas si son tomadas en cuenta para el derecho. Entre estos pueden encontrarse objetos de hogar.

2.4. Los bienes inmuebles

“Los bienes inmuebles se caracterizan por su posición fija, es decir, se mantienen inmóviles en el lugar que les haya sido asignado. Se tiene que indicar que se les conoce también como bienes raíces. Las tierras, los edificios, las construcciones o las minas son algunos ejemplos de los mismos”.¹⁰

Pueden dividirse:

- a) Bienes inmuebles por su naturaleza: en esta categoría se encuentran todos aquellos bienes inherentes al suelo.

¹⁰ Garret Dominich, María Cristina. **Los bienes inmuebles y su clasificación**. Pág. 190.



- b) Bienes inmuebles por incorporación: es la clasificación en la que se encuentran edificios o caminos que se encuentren en construcción.

- c) Bienes inmuebles por destino: se refieren a la clasificación que hace mención a los bienes para su utilización. Un ejemplo de lo indicado sería la maquinaria de un terreno que se encuentre destinada a una explotación por el propietario o a los abonos que se encuentren destinados para el cultivo de ese terreno. Al hacer mención de bienes inmuebles por destino se hace referencia a los bienes que se les adhieren a los muebles.

- d) Bienes inmuebles por analogía: son aquellos que pueden encontrarse en el apartado de las concesiones administrativas, como sucede con las concesiones hipotecarias que se presenten.

2.5. Regulación legal

Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y los mismos se clasifican en bienes muebles y bienes inmuebles. Además, pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no se encuentren excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición legal, estando fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.



Los bienes muebles se encuentran regulados en el Artículo 445 del Código Civil Decreto

Ley 106: “Son bienes muebles:

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

Se consideran bienes inmuebles los derechos reales sobre los inmuebles y las acciones que los aseguran, siendo parte integrante de un bien lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el mismo bien. Además, no pierden el carácter de parte integrante de un edificio los materiales que se han separado mientras se hacen las correspondientes reparaciones, siendo accesorio del bien todo lo que se encuentre aplicado permanentemente a su finalidad económica y se encuentre en una relación que responde a ese fin.

Los bienes inmuebles se encuentran regulados en el Artículo 445 del Código Civil Decreto

Ley 106: “Son bienes inmuebles:



- 1°. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2°. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- 3°. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4°. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5°. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6°. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
- 7°. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos de modo permanente a la finca”.





CAPÍTULO III

3. La habitabilidad

Cuando de adquisición del derecho de propiedad y habitabilidad se hace referencia, la seguridad y efectividad son constitutivas de los pilares esenciales de cualquier examen que se perfila. Ello, denota mayor importancia en presencia de terceros adquirentes, de lo cual deviene la oportunidad que se necesita para el estudio del aseguramiento de ese particular derecho de orden subjetivo, con énfasis en su esencia, razón y funciones, así como la determinación del modelo de aseguramiento que resulta mayormente eficiente, como garantía de la protección efectiva de esos sujetos.

Ha sido objeto de discusión el tema de la habitabilidad y sus diversos modos de transmisión y adquisición, así como los variados enfoques y puntos de vista e interés para la comunidad científica. Pero, de todos resultan de interés los que tengan relación directa con el derecho de propiedad que haya sido adquirido a través del contrato de compraventa de bienes inmuebles, si el transferente no tiene la legitimación suficiente y necesaria para la disposición del adquirente que no tiene conocimiento alguno de este hecho y de otros que pudieran llegar a encontrarse asociados al mismo.

De forma preliminar, es conveniente conceptualizar a los terceros adquirentes de bienes inmuebles como aquellos sujetos que obtienen por parte de sus transferentes el derecho de propiedad sobre bienes de esa naturaleza. Pero, al momento de la celebración del



contrato traslativo, los correspondientes transferentes efectivamente no gozan o bien han dejado de gozar de esa condición verdadera, motivo por el cual no cuentan con la facultad de disposición sobre dichos bienes.

“Una de las normas fundamentales que configuran el derecho de propiedad y de habitabilidad es referente a la facultad de disposición, de manera que, a pesar de que el acto o negocio fuere válido, la enajenación devendría ineficiente. Lo indicado, es bien sencillo, debido a que puede adquirirse válida y eficazmente el dominio de quien es propietario”.¹¹ Pero, se tienen a la vez que concebir excepciones para esta regla que tienen que tomarse en consideración debido a que suponen un quebrantamiento a la autonomía privada de los auténticos propietarios, surgiendo para favorecer la libre circulación de bienes, en virtud de las condiciones históricas y motivos de carácter económico en relación a la necesidad de flexibilización de la contratación y agilización del comercio.

3.1. Conceptualización

La habitabilidad de una vivienda es un concepto que no únicamente define el espacio físico, sino a la vez tiene relación con el entorno en donde se vive. Para su clara explicación puede indicarse que se trata del término habitable, y en particular de lo que tiene relación con determinadas normas legales, las cuales tienen un local o una vivienda.

¹¹ García Lamarca, Ludwing Ramiro. **Problemas de habitabilidad**. Pág. 140.



“Habitación es un término que procede de la palabra latina *habitare* y que quiere decir ocupar o lugar, aposento o edificio para habitar. El mismo, se trata de un concepto directamente relacionado con hogar, casa o vivienda”.¹²

El hogar es definido como un conjunto de personas que, residiendo en una misma vivienda, comparten los gastos que sean comunes por la utilización de la vivienda y los gastos referentes a la alimentación. Se pueden distinguir dos tipos de hogares: los unipersonales, formados por la misma persona; y los multipersonales, integrados por dos o más personas que se presenten.

La relación estrecha que existe entre habitabilidad y arquitectura se manifiesta de acuerdo a las culturas y épocas de la humanidad, pudiendo afirmarse que la vivienda, tanto a nivel espacial como constructivo, ha evolucionado a lo largo de la historia como producto de la aparición de nuevas actividades, de cambios en el modo de los integrantes de la familia y de los avances de la tecnología.

Pero, dicha evolución se ha ido presentando de manera diferente, principalmente debido a factores como el clima, los estilos de vida, los valores sociales, religiosos, entre otros, los cuales han determinado la forma, el color y tamaño de las viviendas, la presencia de determinados elementos de protección ambiental y la configuración general de las edificaciones.

¹² **Ibíd.** Pág. 181.



3.2. Aseguramiento de la habitabilidad

Como se deduce claramente de su etimología y literalidad, el aseguramiento quiere decir el acto o efecto de asegurar, lo cual es un término que en derecho resulta multívoco. La atribución de un significado concreto se encuentra bajo la dependencia en que se utilice, o la rama o disciplina específica a la que se haga alusión en el momento en que se emplea.

De esa manera, se hace referencia al aseguramiento de las cosas o personas ante determinados riesgos a través de contratos para reforzar, fortalecer y proteger el derecho subjetivo del acreedor ante una posible afectación derivada del incumplimiento, cumplimiento defectuoso o retardado del deudor, así como al aseguramiento de la efectividad del resultado procesal, a través de medidas cautelares.

De esas derivaciones del aseguramiento tiene que deducirse un común denominador, que es la seguridad, firmeza o fijación de algo en relación con la situación base que sirve de causa a la acción del aseguramiento. Por su conducto, ese alguien o algo se sujetan a un grado de protección superior que le coloca en un mejor resultado, ante la eventual ocurrencia de ciertos riesgos.

Ese rasgo característico y esencial del aseguramiento tiene que materializarse de igual manera en el campo de los derechos reales, pero su empleo resulta ser menos frecuente. Ello, se debe a que la generalidad de la doctrina civilista e hipotecaria enfocan el estudio y análisis del aseguramiento de la habitabilidad desde los tradicionales instrumentos de



publicidad inmobiliaria y publicidad registral como medios que contribuyen a la seguridad jurídica en el sector inmobiliario. Pero, a criterio propio resulta preferible concebir a los instrumentos de publicidad clásicos como modos de aseguramiento, debido a que al visualizarlos de esta manera el énfasis recae en la efectividad del derecho, más que en la misma función de publicidad.

“El aseguramiento del derecho de habitabilidad consiste y constituye el mecanismo jurídico tendiente a garantizar la titularidad, contenido y ejercicio de este derecho. Es la protección que se logra a través de instituciones más o menos rigurosas que coadyuvan, por lo general, a que la propiedad se encuentre protegida a la ocurrencia de hechos o actos que pongan en riesgo su eficacia. Lo indicado, es de esa forma debido a que se han materializado varias formas de aseguramiento, siendo emblemáticas la posesión y los registros, además del contrato de seguro, en su modalidad de seguro de títulos”.¹³

Ello, como su nombre lo indica busca la obtención de seguridad, ya sea desde el punto de vista jurídico o económico, así como la intensidad con que se manifiesta la seguridad que puede tener variaciones de un modelo a otro, de acuerdo a la articulación estructural y funcional de los mismos, lo cual se relaciona con su diseño institucional y gerencial. La seguridad jurídica, resulta, sin duda, la arista mayormente conocida y estudiada por los clásicos con este fenómeno, porque respecto a la llamada seguridad económica poco se ha establecido.

¹³ Acevedo Begoña, Luis Fernando. **Propiedad, vivienda y habitabilidad**. Pág. 72.



La seguridad jurídica en su dimensión pública, se erige como uno de los principios y valores irrenunciables de cualquier Estado de derecho, que se proyecta hacia todo el ordenamiento y constituye el referente de actuación de los poderes públicos, a quienes les corresponde su salvaguarda, al tiempo que se consagra como garantía de los derechos del ser humano. Pero, no puede dejarse por un lado, que tiene lugar en el ámbito de las relaciones existentes entre los particulares y lesiona el tráfico jurídico en general, y muy concretamente a los derechos subjetivos.

Dentro del ámbito inmobiliario, la seguridad jurídica goza de peculiar relevancia y se hace patente mediante los criterios de certeza y confianza que le son consustanciales. La certeza posibilita el conocimiento sobre la titularidad de los derechos, de las cargas y gravámenes, en tanto la confianza permite considerar y estimar esos derechos como se manifiestan externamente.

Se precisa entonces, en aras de generar la certeza y confianza necesarias para que el tráfico se desempeñe de forma ágil y segura, la existencia y el adecuado funcionamiento de instrumentos que garanticen la propiedad inmobiliaria.

Con ello, se alude a la implementación de medios de aseguramiento, así como de herramientas que permiten facilitar a los titulares reales, acreedores, potenciales adquirentes y terceros con interés en el tráfico, la organización de su conducta presente y futura, sobre el fundamento de determinada previsibilidad razonable.



La seguridad jurídica hace referencia al derecho como es, en todo su contenido propio, en el campo de los valores, sino en el de las titularidades de derecho. Se tiene que realizar la eficacia de la seguridad para los derechos subjetivos para el derecho en sí, manteniéndose inalterables ante los que se han consentido, o no han podido tener conocimiento los respectivos titulares. Este tipo de seguridad difiere de la seguridad económica o subsidiaria que no garantiza la titularidad del derecho, sino el valor convertido en indemnización.

De esa forma, la seguridad económica resguarda el patrimonio del titular del bien de los daños contingentes o efectivos y provenientes de ataques a terceros, no admitidos ni consentidos. Con ello se garantiza, en la medida de lo posible, que el patrimonio no padezca afectación alguna, o en caso de padecerla, ser compensado por ello. Este tipo de seguridad se consigue a través de dos vías, las cuales son incompatibles entre sí, a través del pago de una indemnización encaminada al ofrecimiento de una reparación por el daño ocasionado y los perjuicios padecidos como regla de responsabilidad.

Con el aseguramiento los titulares guatemaltecos no únicamente pretenden la certeza y mejor definición de su titularidad, sino a la vez buscan la seguridad frente a todos, que es en relación a cualquiera que pudiera en determinada ocasión vulnerar su derecho. El derecho de propiedad se encuentra seguro e implica, que sea reconocido y tomado en consideración por todos. La necesidad de encontrarse seguros en relación a la titularidad del derecho de propiedad que se busca adquirir, así como su contenido y alcance, constituyen un asunto de relevancia legal, que al mismo tiempo tiene implicaciones



económicas. Si no se contrata con el propietario, se celebra posteriormente el negocio sobre un bien que será supuestamente libre de cargas pero que realmente se encuentra gravado, o cuyos linderos son imprecisos u objeto de litigio, siendo probable que esos problemas deriven en graves perjuicios económicos.

Ello, debido a que a mayor nivel de seguridad en relación con el derecho, menos costos son los que generan cualquier transacción que pueda observarse de lo asegurado, y todo ello es lo que implica, sin lugar a dudas, un menor riesgo de poder resultar perjudicado económicamente.

Por ende, a pesar de que el aseguramiento de la propiedad sea directamente la seguridad legal, también cuenta con un impacto de la economía, que se proyecta hacia lo público y lo privado. En relación a lo primero, la seguridad jurídica es la que produce efectos económicos beneficiosos para toda la sociedad, debido a que permite el aumento de circulación de bienes y circulación de dinero, que son dos aspectos esenciales en la economía del país; mientras que el segundo, es la que consolida la posición de los titulares del derecho en el plano económico, al no padecer pérdidas patrimoniales o mantener la estabilidad económica a través de mecanismos reparadores como la indemnización.

3.3. Seguridad jurídica y habitabilidad

La seguridad del derecho de propiedad tiene incidencia de manera directa en el tráfico de los bienes y lo hace en la medida en que sea mayormente ágil y confiable. Lo primero, se



obtiene con la disminución de los costos de transacción; en tanto, lo segundo, con el estado de confianza razonable que dicha seguridad logre la creación en todas las personas interesadas en la adquisición del derecho. El tráfico de bienes favorece la riqueza y, en consecuencia, propicia el crecimiento y el desarrollo económico. Para conseguir los niveles de seguridad esperados se necesita de estructuras e instituciones eficientes que faciliten el intercambio, la inversión, la concesión de créditos y la realización del tráfico, sin tomar en consideración las garantías jurídicas que indican lo relacionado con el derecho de propiedad.

Los beneficios económicos que indica el aseguramiento del dominio tienen que proyectarse con fuerza dentro del ámbito jurídico. La seguridad económica estimula y moviliza a las personas para que tomen en consideración sus mismas adquisiciones y, con ello, se disminuye la aparición de conflictos relacionados con los derechos que son objeto de aseguramiento. Se fomenta, de esa manera la seguridad jurídica de los derechos, a la vez que el tráfico permite la obtención de la certidumbre y fortaleza.

La relación entre la seguridad jurídica y la económica es tan cercana que se presuponen una de la otra. De ello, deriva la necesidad de la articulación de sistemas de aseguramiento que sean tendientes a la efectiva protección del derecho de propiedad, o sea, que coadyuven, con eficiencia, a la consecución de ambas perspectivas de la seguridad. Únicamente de esa manera los propietarios pueden ejercitar sus facultades y prevenir futuros conflictos, al contar con medios dirigidos a ofrecer información oportuna en relación



con sus inmuebles que, al mismo tiempo, garanticen la estabilidad de la titularidad jurídica ostentada y del derecho mismo, evitando los riesgos que pudieran afectarlos.

El aseguramiento se produce en caso de riesgo o peligro, en la medida en que la propiedad se encuentre expuesta a la actuación de terceros, debiendo ser asegurada. Ello, en cuanto a la posibilidad de resultar dañado sin causa justificada, como motivación de ataques, intromisiones o perturbaciones ajenas, por sí solas, suficientes para proceder al aseguramiento del dominio, aunque se trate de un peligro potencial. La idea relacionada de que los contratos no provocan efectos para terceros, únicamente para las partes que los celebran o sus representantes o causahabientes, ha sido superada. En la actualidad la doctrina indica el hecho de que todo contrato provoca efectos indirectos en los terceros, los que también dentro de este ámbito, no únicamente en el de los derechos reales tienen que encargarse de respetar las relaciones jurídicas de orden obligatorio constituidas como consecuencia de su perfección.

Los contratos no únicamente provocan son oponibles, efecto que es conocido como oponibilidad del contrato en sentido estricto. Por ende, también los terceros pueden emplear la concertación de un negocio de esta categoría, siendo su contenido en este caso el que se opone contra las pretensiones de los mismos contratantes. A este efecto se le llama contrato utilizable, y no es más que otra especie de oponerse.

Para que sean oponibles los contratos tienen que exteriorizarse, en el sentido de hacerse de conocimiento. Sobre todo, se tiene que advertir que para que las situaciones jurídicas



alcancen ciertamente a todos, tiene que utilizarse un medio externo que asegure el conocimiento de ellas y el despliegue de su eficacia.

En un plano estrictamente teórico una relación jurídica valederamente constituida es la fuente creadora de situaciones jurídicas y puede gozar de eficacia total, potencialmente hablando, y no ser oponible a terceros, efectivamente hablando. Como resultado de lo indicado, las situaciones jurídicas no son oponibles una vez establecidas, sino que para conseguir dicho efecto se tienen que precisar los mecanismos jurídicos que coadyuven a la publicidad de los derechos integrados que eviten la comisión de riesgos que pongan en peligro la efectividad de estos, lo cual se obtiene con el aseguramiento.

La adquisición del tercero se torna ineficiente debido a que no surte los efectos que estaba llamado a producir. El efecto traslativo derivado del contrato de compraventa decae si el auténtico propietario reclama el bien comprado a través de la acción reivindicatoria, a menos que el mismo no alcance probar su titularidad real, la cual es anterior a la del tercero.

El adquirente ostenta un derecho que cede ante el derecho del verdadero propietario. Esta situación desemboca ante la pérdida del derecho de propiedad del tercero, como consecuencia de la restitución del bien al auténtico propietario y ocurre en la práctica porque el bien objeto de la transmisión es naturalmente reivindicable.

La situación de evicción provoca daños económicos considerables al tercero toda vez que el mismo ha cancelado una cantidad por adquirir el bien, y se ha quedado sin lo esperado.



Además, ha tenido que enfrentar un proceso contra una persona desconocida para defenderse, lo cual implica de manera inevitables gastos. De esa forma, pueden verse no realizados los rendimientos que obtiene el bien o las expectativas de explotación al respecto.

“La transmisión del bien gravado como si se encontrara libre de cargas reales también afecta al adquirente. Una vez más, el transferente no puede transferir con eficacia a un tercero las facultades reales pertenecientes a otra persona, debido a que el derecho de propiedad también se adquiere limitado o sujeto a una serie de garantías. Ello, genera una serie de problemas económicos, debido a que no puede aprovecharse de acuerdo a su interés y conveniencia, de los beneficios del bien que ha comprado, lo cual a su tiempo supone que tiene que respetar los derechos que hubieren sido constituidos en beneficio de otras personas hasta que terminen los plazos que hayan sido acordados o se extingan los mismos”.¹⁴

Además, tratándose de un bien inmueble, así como de su descripción física e inclusive de las condiciones tanto técnicas como de construcción en las que se encuentra, también resultan trascendentales al momento de la adquisición.

Las imprecisiones relacionadas con estos datos que requieren, en la práctica, señalan su exacta determinación y total claridad, induciendo a dudas en relación a la delimitación del

¹⁴ Garret. *Op. Cit.* Pág. 210.

objeto de la propiedad creando falsas expectativas en el adquirente por exceso o defecto que pueden lesionar patrimonialmente si se establecen conflictos entre ellos.

3.4. Modelos de aseguramiento del derecho de habitabilidad

En la modernidad ha sido trascendental la existencia de tres modelos de aseguramiento de la habitabilidad que son: la posesión, el contrato de seguro de títulos y los registros. En relación a ellos, es de importancia dar a conocer una aproximación para explicar lo que aportan al derecho de propiedad, así como de que brindan seguridad a los terceros con interés en contratar los bienes inmuebles.

- a) **Posesión:** de acuerdo a la doctrina esta figura es uno de los dos grandes sistemas de publicidad de los derechos reales, al lado de los sistemas registrales, siendo su importancia la de ser un instrumento de publicidad, y en definitiva tiene que indicarse que el mismo es el modo de aseguramiento de la propiedad que ha significado desde siempre cualquier tipo de bienes muebles o inmuebles al constituir un mecanismo natural de publicidad, lo cual genera una situación de apariencia de titularidad, que al mismo tiempo, crea un signo exterior de reconocimiento.

“Los bienes muebles pueden ser trasladados de un lugar a otro de acuerdo a su titular, motivo por el cual quien se encuentra en posesión de un bien tiene que encargarse del señalamiento de los rasgos visibles del bien produciendo eficacia



legitimadora en el tráfico. Este mecanismo se tiene que ajustar más a los bienes muebles que a los inmuebles”.¹⁵

Los bienes muebles pueden ser trasladados de un lugar a otro de acuerdo a su titular. Por ello, quien se encuentra en posesión de un bien de esta categoría señala a la colectividad del uso y disfrute de lo que se experimenta, así como de los rasgos visibles del bien, y originalmente, se tiene por propietario.

Desde el surgimiento y la consolidación de los registros públicos modernos, los mismos pasan a monopolizar la publicidad inmobiliaria. Ello, debido a las nuevas condiciones del tráfico, enmarcado dentro de una economía liberal que necesita de la agilidad en las transacciones y fomento del crédito territorial, lo cual deviene de un asunto esencial de consignar en una institución pública todos los aspectos de relevancia concernientes al inmueble.

- b) Contrato de seguro de título inmobiliario: para la prevención de los riesgos de evicción, ha sido concebido el contrato de seguro de título inmobiliario o, simplemente, el seguro de título. Este modo de aseguramiento es referente a la celebración de un contrato de seguro a través del cual la entidad aseguradora se obliga, a cambio del pago de una determinada prima, a la indemnización del asegurado quien es el propietario de un inmueble, ante la ocurrencia de

¹⁵ Bermudez. **Op. Cit.** Pág. 190.



determinados siniestros relacionados con la pérdida del bien en cuestión, consecuencia de la materialización de defectos o vicios ocultos.

La necesidad de esta figura obedece esencialmente a las peculiaridades de su modelo de publicidad inmobiliaria. Además, de su notoria descentralización territorial, estos registros se distinguen por organizarse a través de índices personales de transferentes y adquirentes, o sea, no se organizan, lo cual impide su búsqueda. De esa manera, se caracterizan por confluir con otras instituciones a las que se les tienen que atribuir prácticamente los mismos fines.

Ello, genera un proceso de investigación de los títulos y antecedentes, a cargo del eventual comprador o acreedor hipotecario, debiéndose llevar a cabo una evaluación de la validez y ajuste de cada uno de los títulos relacionados con la sucesión de titularidades que ha tenido en la realidad.

Al lado de una actividad mayormente compleja que necesita de un elevado nivel de diligencias se presenta un resultado impreciso debido a que no existen las condiciones para garantizar objetivamente que el depósito de títulos sea íntegro y exacto, para que con ello se conciba la modalidad de seguro de títulos para la reparación de los daños emanados de la aparición de cualquier eventualidad que ponga en peligro la adquisición inmobiliaria experimentada. La tipología proporciona a los eventuales adquirentes la seguridad económica que el sistema de publicidad no puede suministrar. La misma llega al destinatario una vez que el riesgo se haya



hecho efectivo y no de forma preventiva. Se logra, por la vía de la indemnización por los daños y perjuicios que la pérdida del derecho de propiedad ocasiona al adquirente asegurado no garantizándose la conservación del bien. De ello, deriva que el contrato de seguro de título inmobiliario estimula a potenciales adquirentes a comprar inmuebles, a pesar de que puedan perder propiedades en un momento posterior.

- c) Registros: el vocablo registro, circunscrito al ámbito del derecho, exhibe tan variados significados que se le ha llamado polisémico. Tanto el resultado de la acción de registrar como la oficina en la cual se asienta el libro en concreto donde se deja constancia, así como el conjunto más o menos estructurado de documentos y archivos pueden ser calificados como registros.

La dimensión que es de interés al término no corresponde exactamente con una misma de las acepciones indicadas, sino que consiste en una expresión de varias, toda vez que alude al registro como institución legal. Ello, a pesar de que en el derecho existan registros mobiliarios conocidos como registros de la propiedad o registros sencillamente.

A través de los registros en mención el Registrador ejercita sus respectivas competencias para hacer efectiva la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, lo cual significa un instrumento de poder que permite la imposición de determinadas decisiones que implican una restricción a la libertad del ser humano en donde la



función radica en el interés generalizado que surge de la idea de un criterio propio que resulta de importancia para comprender la dinámica y la eficacia registral. Ello, es un organismo establecido por el legislador con la finalidad de dar a conocer y publicar las titularidades reales sobre los bienes inmuebles.

Los cambios políticos, económicos y sociales que han sido experimentados en el ámbito internacional son fundamentales a partir del Siglo XVII, y propician con certeza las condiciones necesarias para el tráfico de bienes inmuebles, así como para que la contratación inmobiliaria transite de un escenario personal a uno impersonal.

Es de importancia indicar que este nuevo ambiente necesita del reforzamiento de los medios de aseguramiento existentes y motiva, en definitiva, la creación de los registros inmobiliarios.

3.5. Registro de los derechos de habitabilidad

Es de importancia el estudio del derecho registral, debiendo anotarse que el diseño organizativo y gerencial unido a la eficacia que se le dispense, determina el estudio diferenciado. Ello, genera la escisión de la categoría en dos tipos principales que son los registros de títulos o documentos y los registros de derechos o titularidades. Con lo anotado, se trata de los dos paradigmas esenciales de la registración moderna, sobre el



fundamento sobre el cual se instituyen los sistemas registrales concretos de los diferentes ordenamientos legales.

Ambos modelos comparten su condición registral, y en general, sus fines, especialmente en cuanto a su contribución a la publicidad, que consiste en el aporte mínimo a la seguridad jurídica que en ningún registro inmobiliario tiene que garantizar. Difieren, en cambio varios aspectos.

El registro de documentos, cuyo prototipo es el modelo cambio, en varios aspectos. El registro de documentos, cuyo prototipo es el modelo francés, se caracteriza por la prevalencia del título relacionado con el asiento en caso de discordia entre la realidad registral y la extrarregistral.

“Para que el aseguramiento de la habitabilidad sobre bienes inmuebles cumpla a cabalidad su cometido, los derechos tienen que encontrarse claramente definidos en las leyes correspondientes y únicamente de esa manera pueden ser invocados por las personas, respetados y aplicados por los órganos competentes”.¹⁶

A ello, tiene que adicionarse la adecuada titulación formal de aquellos que sin lugar a dudas, se erigen como otro de los presupuestos de la seguridad tanto jurídica como económica de los derechos que circulan en el tráfico.

¹⁶ García. **Op. Cit.** Pág. 289.



La inscripción registral con presunciones enérgicas como la de la integridad y exactitud de lo registrado, de conjunto con el efecto de la fe pública registral, asigna de hecho y de derecho el derecho de habitabilidad.

Los actos registrales resultan determinantes para la protección de forma efectiva a los terceros adquirentes de inmuebles. Este modo de aseguramiento relativamente moderno constituye un presupuesto de protección debido a que solamente quienes fundamentan su adquisición en lo publicado por el registro confían mediante la inscripción de la adquisición su especial tutela.

Por otra parte, la figura como única garantía eficiente contra la evicción, permite inhibir la pérdida del bien, lo cual coadyuva a la seguridad tanto económica como jurídica del nuevo titular registral o tercero adquirente.

La acertada conceptualización legal y formal de los derechos de habitabilidad así como su asignación mediante el sistema de aseguramiento indicado facilitan tanto la negociación como el intercambio de los bienes inmuebles, al reducir los costos de transacción, sin dejar a un lado la seguridad jurídica. Ello, garantiza desde la perspectiva privada, mayor eficiencia en el aprovechamiento de la habitabilidad y en el cumplimiento de los deberes correlativos.





CAPÍTULO IV

4. La responsabilidad civil del constructor de edificaciones de bienes inmuebles por vicios ocultos y la falta de seguridad jurídica para la habitabilidad

4.1. La responsabilidad civil

Es definida como la obligación de toda persona de pagar por los daños y perjuicios que cause en la persona o el patrimonio de otra. Es importancia anotar que su origen puede ser contractual o extracontractual. La primera, consiste en una sanción convenida por las partes para el caso de que una de ellas incumpla sus obligaciones; mientras que la segunda, es la que abarca las indemnizaciones derivadas de daños o lesiones que el perjudicado no tuviere el deber de tomar en consideración.

En el derecho comunitario se le conoce como responsabilidad cuasidelictual, el cual es un término de ayuda para el entendimiento del concepto. De esa manera, la indemnización de un accidente vehicular es de esa categoría debido a que no existe ningún contrato, en el que el responsable tenga que indemnizar a la víctima por los daños y perjuicios que le haya ocasionado.

“La responsabilidad civil se encuentra definida por la legislación civil, en la que se indica que las obligaciones surgirán de la ley, los contratos y cuasicontratos, los actos y omisiones o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Además, el hecho de que



determinados actos u omisiones ilícitos conlleven responsabilidad penal, no determina que esta sea incompatible con la civil".¹⁷

La responsabilidad civil exige la concurrencia de tres elementos:

- a) Elementos personales: se trata de las personas que provocan el daño y las que lo padecen. La primera es responsable civilmente de la reparación.
- b) Lesión: la lesión puede tener forma de cumplimiento contractual o de daño. Además, puede lesionar a la persona o al patrimonio del perjudicado. En el caso de la responsabilidad civil contractual se pueden establecer penalidades en el momento de indemnizar la lesión.
- c) Relación de causalidad: es necesario que entre la acción u omisión de quien provoca el daño y la propia lesión exista una relación de causalidad. De esa forma, nadie tiene que responder por los daños fortuitos o de aquellos imprevisibles o inevitables.

4.2. Seguridad jurídica

La seguridad jurídica consiste en un principio del derecho, universalmente reconocido, que se fundamenta en la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su

¹⁷ Castillo Polanco, Adán Israel. **Responsabilidad civil**. Pág. 156.



aplicación, y que quiere decir la firmeza de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.

El Estado, como mayor exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no únicamente establece las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido de crear un ámbito general de seguridad jurídica al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de aquellos. O sea, la seguridad jurídica es la certeza del derecho que tiene el individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales debidamente establecidos, previa y debidamente publicados.

4.3. Vicios ocultos en la construcción

Los ejemplos de vicios ocultos en la construcción que suelen ocurrir con frecuencia son los que a continuación se indican:

- a) Humedades y filtraciones como consecuencia de una mala impermeabilización o de defectos por la inadecuada instalación de red sanitaria.

- b) Grietas de consideración en muros y tabiques.
- c) Desprendimiento de ladrillos o material de revestimiento.
- d) Defectos en pinturas, soldaduras, acabados y azulejos como descoloraciones y desprendimientos.
- e) Mal funcionamiento de la red eléctrica, interruptores, luces y tomas de corriente.
- f) Tuberías que no funcionan adecuadamente o colocación de colectores defectuosos.

4.4. Responsabilidad civil del constructor de edificaciones de bienes inmuebles por vicios ocultos y la falta de seguridad jurídica para la habitabilidad

Por responsabilidad civil se entiende la obligatoriedad de una persona de resarcir a otra por los daños que el causante o responsable ha ocasionado, bien como consecuencia de un incumplimiento contractual o bien cuando no existía un vínculo anterior denominado responsabilidad extracontractual. La misma puede ser en especie o bien por un equivalente monetario, habitualmente a través del pago de una indemnización de perjuicios.



Es la sujeción de una persona que vulnera un deber de conducta impuesto en interés de otro, sujeto a la obligación de reparar el daño que haya sido producido. A pesar de que la persona que responde suele ser la causante del daño, existe la posibilidad de que se haga responsable a una persona diferente del autor del daño, caso en el cual se hace mención de la responsabilidad por los hechos ajenos.

“La responsabilidad civil es la obligación que tiene el sujeto que ocasiona un daño de resarcir a quien lo recibe, en razón a que toda persona tiene la obligación de no ocasionar daño, al tiempo que toda persona tiene el derecho a no recibir ninguno, y quien lo cause es responsable por ello debiendo resarcir o indemnizar”.¹⁸

La seguridad jurídica es uno de los valores que se propone alcanzar cualquier ordenamiento jurídico. A pesar de que se trata de un concepto abstracto, en la práctica se suele plasmar en una serie de derechos específicos alrededor de los cuales se articulan las relaciones entre los individuos y las autoridades, o bien entre los individuos entre sí, dentro de una determinada comunidad política.

La misma tiene una estrecha relación con el concepto del Estado de derecho en sentido formal, siendo el mismo el que puede comprenderse como el conjunto de normas jurídicas de carácter esencialmente procedimental que los órganos públicos tienen que respetar en su organización y funcionamiento internos y en su relación con los individuos que integran

¹⁸ *Ibíd.* Pág. 180.



una determinada comunidad política. Con lo indicado, se trata del concepto formal del Estado de derecho como Estado en el que las autoridades que se encuentran sujetas a la ley, o más en general a las normas jurídicas.

La idea de seguridad jurídica tiene variadas vertientes y se concreta en una pluralidad de significados. En el primero, se hace referencia a la sujeción de los poderes públicos del derecho y se relaciona directamente con la misión central que tuvo el primer constitucionalismo, que comprendía todo el sistema constitucional que se justificaba en la medida en que pudiera controlarse al poder por medio del ordenamiento jurídico.

La seguridad consiste en la protección otorgada por la sociedad a cada uno de sus integrantes para la conservación de su persona, de sus derechos y sus propiedades. Por ende, la seguridad jurídica se expresa en mandatos de carácter formal con respecto a la actuación del Estado y de sus órganos, preservando la idea de la división de poderes como sujeción funcional a una serie de normas con el objetivo de preservar la libertad de las personas que habitan en el mismo Estado.

El Artículo 1559 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “El enajenante está obligado al saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia o inútil para uso a que se la destina, o que disminuya este uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido”.



El enajenante no tiene responsabilidad alguna de los defectos o de los vicios manifestados o que se encuentren a la vista, ni tampoco de los que no lo estén si el adquirente, por motivo de su oficio o profesión, debe fácilmente conocerlos, a excepción del caso de que el enajenante haya declarado que la cosa la entregaba sin ningún defecto.

El Artículo 1561 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Por los vicios ocultos de la cosa tiene el adquirente derecho de ejercitar, a su elección, la acción redhibitoria para que se rescinda el contrato, o la acción estimatoria para que se le devuelva del precio lo que la cosa vale menos”.

Además, si se probare que el enajenante conocía los defectos de la cosa, se encuentra obligado a indemnizar daños y perjuicios, además de restituir el precio. Si los ignoraba, no se encuentra obligado sino a la restitución del precio y al pago de los gastos del contrato si se hubieren ocasionado.

El enajenante es quien sufre la pérdida de la cosa, enajenándose dos o más cosas con la cosa si perece por los vicios ocultos que tenía, pero si prueba que la destrucción pudo evitarse y no se evitó por culpa del adquirente, éste únicamente tendrá derecho a la reducción del precio. En las ventas judiciales no habrá lugar a la responsabilidad por los daños y perjuicios, pero sí a todo lo demás. Si la cosa enajenada fuere inmueble y resultare gravado con servidumbre no aparentes de las que no se dio noticia al adquirente al tiempo de contratar puede éste ejercitar la acción de reducción del precio, si no prefiere la redhibición, deberá intentar nuevamente.



Por el contrato de obra el contratista se compromete a la ejecución y entrega de una obra que le encarga otra persona, a través de un precio que ésta se obliga a pagar. El riesgo de la obra correrá a cargo del contratista o empresario hasta el momento de la entrega, a no ser que el que hubiere de recibirla incurriere en mora, o hubiere convenio expreso en contrario.

El contratista se encuentra obligado a hacer la obra de entera conformidad con las especificaciones del contrato y, a falta de ellas, en la forma, condiciones y calidades acostumbradas en el lugar en que la obra se ejecute y que sean necesarias para el uso a que se desea.

El mismo se encuentra a la vez bajo la obligación a sujetarse a los principios de la técnica y al plano o diseño que haya aceptado el propietario. Aceptado por el dueño el presupuesto, plano o diseño, no puede ser modificado sino por convenio expreso de ambas partes, y por escrito si el contrato constare en esa forma.

Además, el contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupen en la obra con su trabajo o con su material, y las mismas no tendrán acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que el mismo adeude al contratista cuando se hace la reclamación.

El contratista es responsable de la infracción de las leyes y reglamentos administrativos y municipales referentes a la obra que le encomendó y de todo daño o perjuicio que por la



construcción se ocasione por parte de un tercero. El dueño se encuentra obligado a pagar el precio en la forma y plazos convenidos y a falta de estipulación alguna, tiene que serle entregada la respectiva obra finalmente a entera satisfacción.

Los vicios ocultos en la construcción son los posibles defectos que puede tener una cosa que es objeto de compraventa y que no son reconocibles en su examen al momento de su entrega. Una de las obligaciones del vendedor es sanear la cosa objeto de la venta, o sea, entregarla al comprador en condiciones aptas para su utilización.

El Artículo 2014 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Si requerido el dueño de la obra para recibirla no concurre el día señalado o no lo hace, al recibirla, los reparos o reservas del caso, se entenderá que la recibe a su entera satisfacción, excepto en cuanto a vicios o defectos ocultos y a la responsabilidad especial relativa a la construcción de edificios”.

También, el Artículo 2015 del Código Civil Decreto Ley 106 indica: “El contratista es responsable por la destrucción o deterioro debido a dolo o culpa de su parte, durante cinco años, contados desde la fecha de la entrega.

Si el contratista y el ingeniero, arquitecto o constructor fueren personas distintas, la responsabilidad será solidaria”.

El Artículo 2016 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Igual responsabilidad corresponde cuando la destrucción o deterioro procedente de defectos en el terreno o



cimiento, si el contratista no hace al dueño las advertencias convenientes antes de emprender la construcción”.

Las cosas objeto del tráfico del comercio se clasifican en bienes muebles y bienes inmuebles, y su diferencia se encuentra en la posibilidad o no de transportarlas manteniendo la forma sin perder su integridad y funcionalidad. Los mismos, se caracterizan por su dificultad en detectarlos a sencilla vista, obstaculizando el aprovechamiento del bien que haya sido adquirido.

Si los mismos se detectan en inmuebles que hayan sido adquiridos y en posteriores transmisiones será aplicable lo que se indica en la legislación civil, clasificando las acciones en tres categorías a sencilla vista, obstaculizando el aprovechamiento del bien que haya sido adquirido. Si los vicios en estudio se detectan en inmuebles que hayan sido adquiridos en segundas y posteriores transmisiones será aplicable lo referente a acciones redhibitorias relacionadas con el derecho del comprador a rescindir el contrato de compraventa, recuperando los gastos de la operación si devuelve el bien pudiendo exigir una indemnización en caso de demostrar que el vendedor conocía los defectos; y acciones de saneamiento, relacionadas con el derecho de exigir al vendedor que adapte el bien de acuerdo a las condiciones acordadas.

Los vicios son defectos o errores en la vivienda, edificio o local, que no se aprecian en la entrega al cliente de la obra, pero pueden ser consecuencia de errores en la fase de ejecución de la obra o de deficiencia en el proyecto. Ante los vicios detectados en



inmuebles de nueva construcción, se tienen que sanear los vicios ocultos de construcción, en la cimentación y estructura que afecten la estabilidad del edificio, así como los que lesionen la habitabilidad del edificio y los de la construcción que afecten los elementos de la terminación o acabados del edificio.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

A partir de la demanda de vivienda en Guatemala, algunos constructores llevan a cabo la venta de opciones habitacionales sin señalar la existencia de vicios ocultos, los cuales afectan a los compradores cuando han recibido el bien inmueble y encuentran que existen deficiencias en la construcción, no están debidamente inscritos los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad u otros vicios ocultos que el comprador, de conocerlos, no habría adquirido ese bien inmueble.

Teniendo en cuenta la importancia de que la población cuente con opciones habitacionales que no tengan vicios ocultos, se recomienda que las municipalidades, además de otorgar las licencias de construcción necesarias debe exigir que previo a la entrega de los proyectos habitacionales, un experto independiente de las constructoras, lleve a cabo un estudio del proyecto y dictamine que no existen vicios ocultos que afecten el derecho del comprador y que será tercero demandado cuando se encuentre la existencia de vicios ocultos que en su momento de no haber visto o negado su existencia, para que las responsabilidades civiles por los vicios ocultos sean motivo para que actúen correctamente cuando evalúen el bien inmueble y emitan su dictamen.





BIBLIOGRAFÍA

- ACEVEDO BEGOÑA, Luis Fernando. **Propiedad, vivienda y habitabilidad**. 4ª. ed. Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 1990.
- BALLESTEROS IRIBARREN, Jorge Mario. **Fundamentos del derecho inmobiliario**. 5ª ed. Barcelona, España: Ed. IRM, 2004.
- BERMUDEZ MACIAS, José Ignacio. **Clasificación de los bienes**. 3ª. ed. México, D.F.: Ed. Jurídica, S.A., 2001.
- CASTILLO POLANCO, Adán Israel. **Responsabilidad civil**. 4ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. URIS, 1999.
- ESQUIROL JIMÉNEZ, María de las Nieves. **La ocupación de bienes inmuebles**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Levis, 1992.
- GARCÍA LAMARCA, Ludwing Ramiro. **Problemas de habitabilidad**. 6ª. ed. Barcelona, España: Ed. Aranzadi, 1995.
- GARRET DOMINICH, María Cristina. **Los bienes inmuebles y su clasificación**. 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. Tirant lo Blanch, 2001.
- GÓMEZ VILLANUEVA, María Esther. **Vicios ocultos y la construcción**. 5ª. ed. México, D.F.: Ed. Oxford Press, 1997.
- LUELMO GÁLVEZ, Erwin Doel. **Edificaciones y construcciones de inmuebles**. 3ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Legal, 2002.
- MELLADO BENAVENTE, Francisco Javier. **La responsabilidad registral**. 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. Dykinson, 1999.
- MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo. **Evicción y vicios de la construcción**. 8ª. ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 2002.



OROZCO LÓPEZ, Edgardo Manrique. **El derecho a la vivienda**. 4ª. ed. Guatemala: Universitaria, 1999.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 18ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1988.

SÁNCHEZ RUIZ, Claudia Patricia. **Introducción al derecho inmobiliario**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 1992.

VALDIVIA SERRANO, Joaquín Ignacio. **Derechos reales**. 9ª. ed. Barcelona, España: Ed. Pamplona, 1999.

Legislación:

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

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