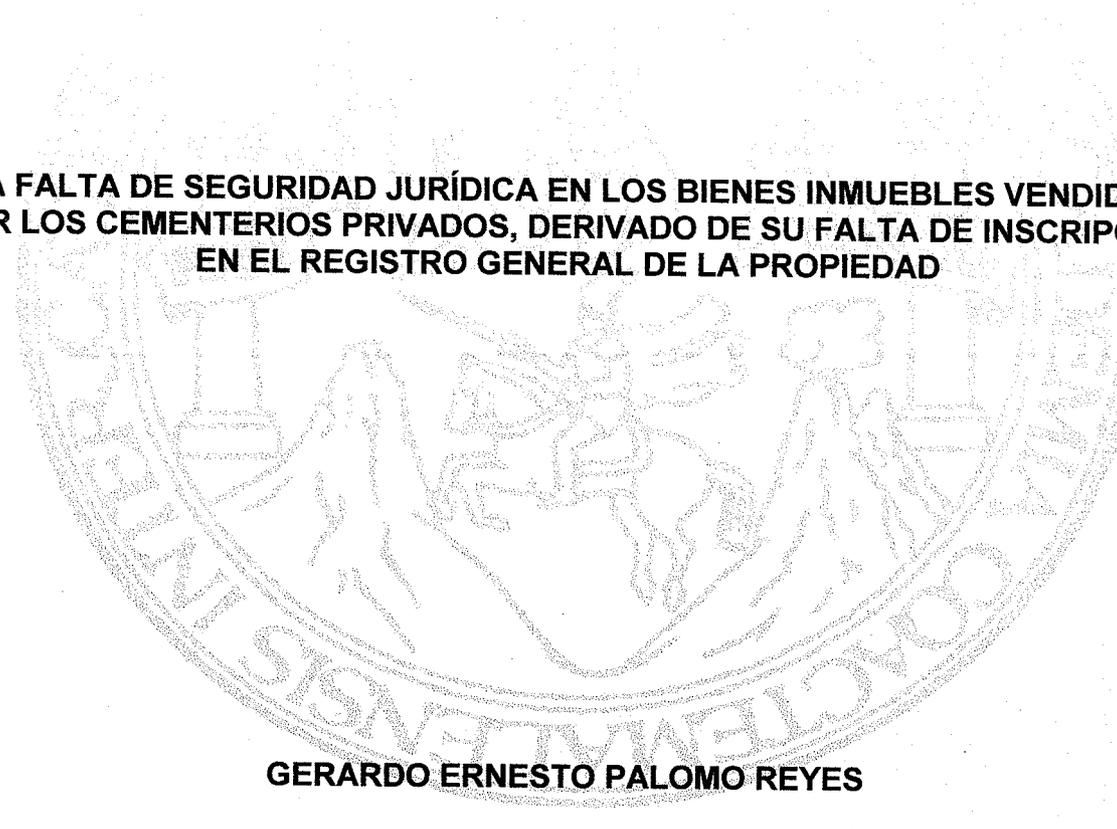


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS BIENES INMUEBLES VENDIDOS
POR LOS CEMENTERIOS PRIVADOS, DERIVADO DE SU FALTA DE INSCRIPCIÓN
EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**



GERARDO ERNESTO PALOMO REYES

GUATEMALA, AGOSTO DE 2023

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

**LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS BIENES INMUEBLES VENDIDOS
POR LOS CEMENTERIOS PRIVADOS, DERIVADO DE SU FALTA DE INSCRIPCIÓN
EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

GERARDO ERNESTO PALOMO REYES

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, julio 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).



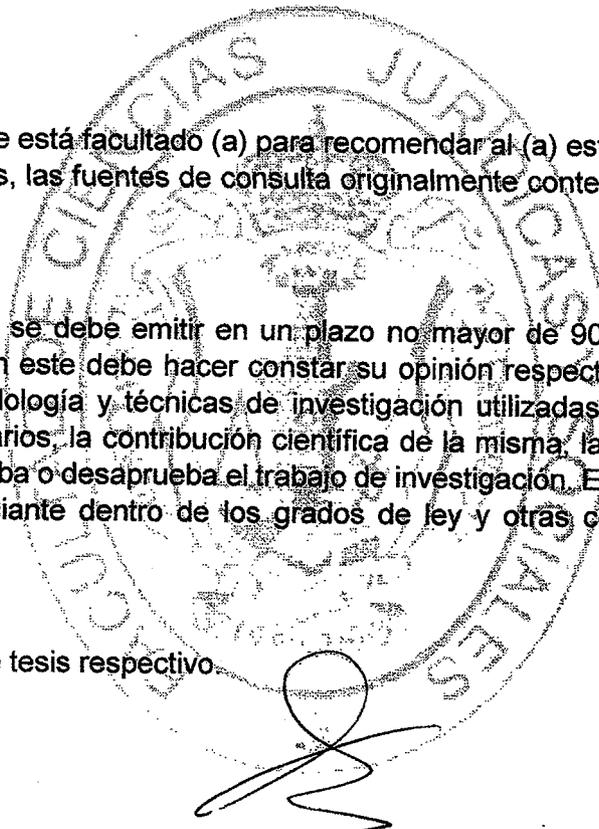
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 17 de abril de 2023

Atentamente pase al (a) Profesional, **GUILLERMO DAVID VILLATORO ILLESCAS**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **GERARDO ERNESTO PALOMO REYES**, con carné 200019212, intitulado: **LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS BIENES INMUEBLES VENDIDOS POR LOS CEMENTERIOS PRIVADOS, DERIVADO DE SU FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD.**

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

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

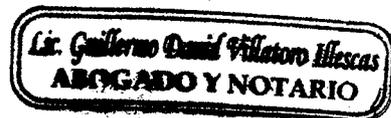
Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.



CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS

Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

SAQO



Fecha de recepción 19 / 04 / 2023

Asesor(a)



Lic. Guillermo David Villatoro Illescas
Abogado y Notario
Colegiado 12,743



Guatemala 08 de mayo del año 2023

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
Su Despacho.



Dr. Herrera Recinos:

De acuerdo con el nombramiento emitido de fecha diecisiete de abril del año dos mil veintitrés, en el cual se me faculta para realizar los cambios de forma y fondo del trabajo de tesis como asesor del alumno **GERARDO ERNESTO PALOMO REYES** me dirijo a usted haciendo referencia con el objeto de informar mi labor y emitir el dictamen respectivo:

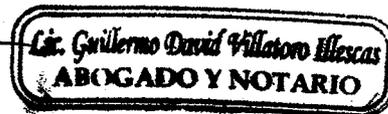
1. La tesis se denomina: **“LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS BIENES INMUEBLES VENDIDOS POR LOS CEMENTERIOS PRIVADOS, DERIVADO DE SU FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**.
2. Durante la asesoría le sugerí modificaciones a sus capítulos, presentación, hipótesis, comprobación de la hipótesis, bibliografía, citas bibliográficas y conclusión discursiva, las cuales fueron atendidas. El contenido científico y técnico del trabajo llevado a cabo abarcó los tópicos de importancia del tema investigado.
3. Las técnicas y métodos de investigación se adaptan claramente a los capítulos de la tesis desarrollados y permitieron la recolección de documentos bibliográficos relacionados con el tema que se investigó.
4. El tema cuenta con una redacción adecuada y con una estructura formal compuesta de una secuencia ideal que lleva al lector al buen entendimiento de la problemática actual y al cumplimiento del procedimiento de investigación científico.
5. La hipótesis formulada fue comprobada al señalar los problemas que genera la inseguridad jurídica en los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivado de su falta de inscripción registral. La conclusión discursiva se comparte con el investigador y está debidamente estructurada. Además, la bibliografía y presentación final es correcta.
6. Además, el tema es de un gran interés para la sociedad guatemalteca, estudiantes y profesionales del derecho. Se hace la aclaración que entre el asesor y el alumno no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

Lic. Guillermo David Villatoro Illescas
Abogado y Notario
Colegiado 12,743

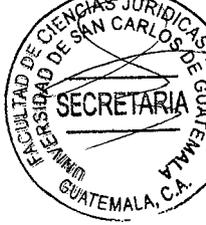


La tesis que se desarrolló por el sustentante efectivamente cumple con los requisitos que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar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

Muy atentamente.

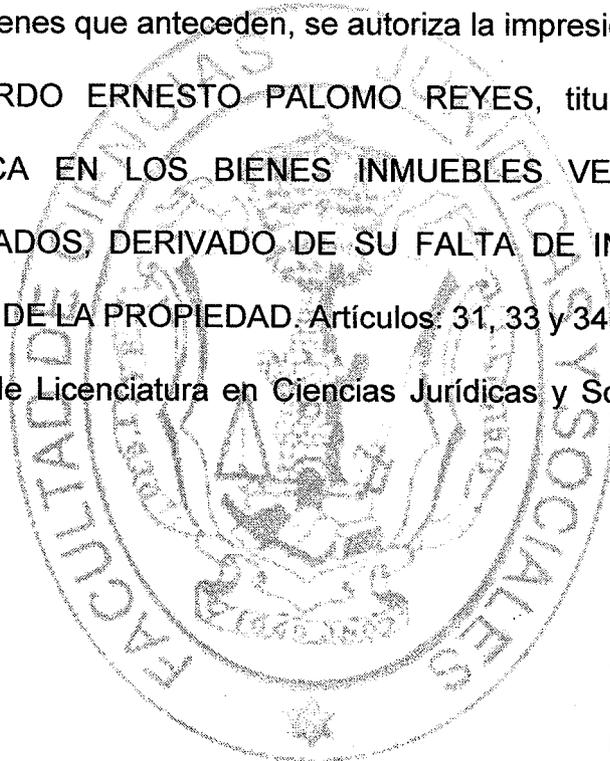


Lic. Guillermo David Villatoro Illescas
Asesor de Tesis
Colegiado 12,743



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, cuatro de julio de dos mil veintitrés.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante GERARDO ERNESTO PALOMO REYES, titulado LA FALTA DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LOS BIENES INMUEBLES VENDIDOS POR LOS CEMENTERIOS PRIVADOS, DERIVADO DE SU FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. 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



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

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





DEDICATORIA

- A MI MADRE:** Elvira Reyes Gonzales.
- A MIS HERMANOS Y HERMANAS:** Francisco, Carla, Salvador, Victor, Constanza y Hector Palomo Reyes.
- A MIS SOBRINAS:** María Alejandra Chevez Palomo y Tiffany Saban Palomo.
- A:** Raquel del Alba Velásquez Rosales.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



PRESENTACIÓN

La investigación llevada a cabo fue de tipo cualitativo puesto que se reflexionó sobre la falta de seguridad jurídica de los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivada de su falta de inscripción en el Registro General de la Propiedad, siendo la rama del derecho que sirvió para la reflexión jurídica el derecho registral y el derecho inmobiliario.

El contexto diacrónico fue del año 2018 al año 2022, mientras que el sincrónico fue el requerido para obtener la información de campo y la recolección de libros, así como leyes que permitieran comprender la situación actual del traslado de dominio de los terrenos que compran las personas en los cementerios. Siendo el objeto de investigación el traslado de dominio de los terrenos comprados en los cementerios privados, mientras que los sujetos fueron los compradores y vendedores de esos terrenos para mausoleos.

El aporte académico realizado es recomendarle al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social que requiera a su Dirección o unidad jurídica que supervise que los cementerios, legamente inscritos o que funcionan con permiso temporal, hayan realizado el traslado de dominio de los terrenos comprados por particulares para que estos puedan inscribir su dominio en el Registro General de la Propiedad para que su compra tenga seguridad jurídica.

HIPÓTESIS



A partir de que los cementerios privados, con inscripción y los que funcionan con permiso temporal, han tenido la práctica de que, aun cuando el particular haya pagado la totalidad del precio del terreno, no le entregan el testimonio de la escritura traslativa de dominio para que inscriba su propiedad en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, siendo el Ministerio de Salud el que debe supervisar que lo realicen y si no lo hacen imponerles multas por afectar la seguridad jurídica de los compradores de esos terrenos.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Luego de llevar a cabo la investigación utilizando los métodos analítico, sintético y deductivo, fue comprobada la hipótesis, pues se demostró que los cementerios privados, han tenido la práctica de no entregar el testimonio de la escritura traslativa de dominio, lo cual genera inseguridad jurídica sobre el dominio sobre su terreno en el cementerio, por lo que el Ministerio de Salud a través de su departamento jurídico debe supervisar que le entreguen el traslado de dominio al comprador en un plazo perentorio sino que les impongan multas por afectar la seguridad jurídica de los compradores de esos terrenos.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. Derecho registral.....	1
1.1. Concepto.....	2
1.2. Principios registrales.....	4
1.3. La función registral.....	8
1.4. Naturaleza jurídica.....	10
1.5. Sistemas registrales.....	10
1.6. Clases de inscripción.....	15

CAPÍTULO II

2. Seguridad registral.....	17
2.1. Seguridad jurídica registral.....	18
2.2. Clases.....	20
2.3. Publicidad registral.....	21
2.4. Fe pública.....	22
2.5. Clasificación de la publicidad registral.....	24
2.6. Clases de Registro.....	25
2.7. Función notarial garante de la seguridad jurídica registral.....	25
2.8. Función calificadora registral.....	26

CAPÍTULO III

3. Los bienes.....	29
3.1. Clasificación de los bienes.....	29
3.2. Los derechos reales.....	32
3.3. Teoría del patrimonio.....	33
3.4. Los bienes y las cosas.....	34
3.5. La propiedad.....	35
3.6. Modos de adquirir la propiedad.....	36
3.7. La copropiedad.....	39
3.8. La posesión.....	40
3.9. La prescripción de los bienes.....	41

CAPÍTULO IV

4. Falta de seguridad jurídica en los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivado de su falta de inscripción en el Registro General de la Propiedad.....	43
4.1. Los bienes inmuebles.....	43
4.2. Registro General de la Propiedad.....	46
4.3. Los cementerios privados.....	48
4.4. Clases de cementerios.....	49
4.5. Inexistencia de seguridad jurídica en los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivado de su falta de inscripción en el Registro General de la Propiedad en Guatemala.....	50
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	67



INTRODUCCIÓN

El tema de investigación se escogió porque existen muchas denuncias en los medios de comunicación de compradores de terrenos en cementerios privados para mausoleos, a quienes los dueños de estos cementerios no les han entregado el testimonio de la escritura pública donde está la compraventa del terreno, lo cual conlleva a que no puedan demostrar su propiedad pues no han inscrito el traslado de dominio en el Registro General de la Propiedad, generando con ello inseguridad jurídica para los compradores de estos terrenos.

Los objetivos que fueron debidamente alcanzados se orientaron a exponer las consecuencias jurídicas de la falta de escritura de traslado de dominio para que, con el testimonio de la misma, el comprador inscriba su dominio en el Registro General de la Propiedad y así garantice que el terreno formará parte de su patrimonio material; también se definieron los elementos que determinan al derecho registral y los elementos que fundamentan al derecho inmobiliario.

La hipótesis establecida fue que, a partir de que los cementerios privados, con inscripción completa y los que funcionan con permiso temporal, han tenido la práctica de que, aun cuando el particular haya pagado la totalidad del precio del terreno, no le entregan el testimonio de la escritura traslativa de dominio para que inscriba su propiedad en el Registro General de la Propiedad de Guatemala. El Ministerio de Salud debe supervisar que lo realicen y si no lo hacen imponerles multas por afectar la seguridad jurídica de los compradores de esos terrenos.

El contenido capitular de la tesis es de cuatro capítulos, siendo el primero orientado a explicar el derecho registral, concepto, principios registrales, función registral, naturaleza jurídica, sistemas registrales y clases de inscripción; el segundo, expuso la seguridad registral, clases, publicidad registral, clasificación de la publicidad registral, función notarial garante de la seguridad jurídica registral y función calificadora registral; el tercero, sirvió para describir los aspectos fundamentales de los bienes, clasificación, derechos



reales, teoría del patrimonio, bienes y cosas, la propiedad, modos de adquirir la propiedad, copropiedad, posesión y prescripción de los bienes; mientras que el cuarto, se orientó a explicar la falta de seguridad jurídica en los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivado de su falta de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Los métodos utilizados fueron el deductivo, el analítico y el sintético con los cuales fue posible ordenar la información obtenida y así alcanzar los objetivos propuestos y someter a prueba la hipótesis formulada; mientras que las técnicas fueron la investigación bibliográfica y la documental.

La investigación fue importante porque permitió al investigador conocer los elementos jurídicos que conforman la regulación legal de los cementerios, así como la importancia de que los propietarios de los cementerios privados le entreguen el testimonio de la escritura pública de compraventa del terreno que el particular compra en el cementerio con la finalidad de que inscriba a su nombre el terreno comprado y así garantizar que el mismo formará legalmente parte de su patrimonio material o inmobiliario.



CAPÍTULO I

1. Derecho registral

El derecho registral es un conjunto de principios y normas legales que tienen por finalidad la reglamentación de los organismos del Estado encargados del registro de personas, hechos, actos, documentos y derechos, así como también la forma que deben practicarse esos registros y los efectos que derivan de los mismos.

La disciplina jurídica en estudio es una especialidad que se encuentra vinculada a la seguridad legal que otorga el Registro mediante la publicidad de ciertos derechos que tengan importancia frente a terceros, debido a que a través de la misma se brinda una titularidad sobre hechos, actos o derechos inscritos. Ello, se hace con la finalidad de que tengan conocimiento de cualquier alteración y evitar con ello que éstas les afecten.

La finalidad principal de los Registros es garantizar a través de la publicidad registral la certeza y seguridad jurídica de los bienes o derechos que hayan sido inscritos, otorgándoles la presunción de la verdad legal, oponible a terceros. Los asientos registrales se encuentran bajo el amparo de los tribunales y son productores de todos sus efectos mientras no se declare su nulidad.

“Por Registro se entiende a la institución que el Estado ha creado para el cumplimiento del deber constitucional de resguardar el derecho de propiedad. La inscripción, por su parte



constituye una carga que el legislador ha impuesto al titular de ese derecho para la obtención de su protección jurídica y la eliminación de la amenaza de una posible pérdida. Los Registros Públicos son instituciones de carácter legal que se han organizado de manera específica por el Estado y que han sido puestos a su servicio y al de los particulares para la consolidación de la seguridad jurídica”.¹

1.1. Concepto

El derecho registral es el conjunto de principios y normas jurídicas que tienen por objeto la reglamentación de los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, derechos, documentos o derechos, así como también la manera en la que tienen que practicarse esos registros, efectos y consecuencias jurídicas.

También, puede anotarse que el derecho en estudio es el conjunto de normas y principios que regulan el registro de la constitución, modificación, transferencia y extinción de derechos sobre inmuebles y la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad. Además, el derecho registral es el conjunto debidamente sistematizado de normas jurídicas reguladoras de tráfico inmobiliario con efectos de publicidad.

“Derecho registral es el conjunto de normas y principios que regulan la organización, el funcionamiento y los efectos de la publicidad registral, en función de la constitución,

¹ Rodríguez Lasala, Edgardo. **Fundamentos de derecho registral e inmobiliario**. Pág. 80.



transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre inmuebles. Las normas a las que se hace mención pueden ser de derecho civil, además que la publicidad tiene que ser llevada a cabo a través de funciones registrales que abarquen las garantías de los derechos de crédito, es decir, gravámenes hipotecarios”.²

El derecho anotado es el conjunto de principios y normas que tienen por finalidad reglar los organismos estatales encargados de registrar a las personas, hechos, actos, documentos y derechos, así como también la forma en que tienen que practicarse esos registros, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.

La conceptualización indicada es una de las mayormente amplias que ofrece la doctrina en relación al tema, debido a que abarca la actividad de diversos tipos de registros, a pesar de que siempre es de carácter público, debido a que se indica que el derecho registral regula los organismos estatales que tienen a su cargo el registro de las personas, hechos, actos, documentos y derechos.

Además, es de importancia indicar que en el país se hace mención del Registro Nacional de las Personas, Registro Mercantil General, Registro de la Propiedad Intelectual, Registro de la Propiedad Industrial, Registro de Procesos Sucesorios, Registro de Garantías Mobiliarias y del Registro de la Propiedad. De ello, deriva que la actividad registral no únicamente se encuentra relacionada con los derechos reales.

² García Laneri, José Manuel. **Derecho registral aplicado**. Pág. 121.

1.2. Principios registrales

Los principios referentes al derecho registral son las orientaciones esenciales que informan la disciplina jurídica en análisis y dan lugar a la solución de la problemática jurídica

- a) Principio de rogación: se llama a la vez principio de instancia, petición o solicitud y se refiere únicamente al momento de inicio de cualquier trámite en el Registro, debido a que una vez realizada la presentación deberá la misma ser a instancia de parte. Todo el procedimiento registral se lleva a cabo de oficio, observando detalladamente que cuando los documentos son presentados para su inscripción no se hace ninguna petición formal, sino que por el mismo hecho de la presentación se comprende tácitamente la solicitud de inscripción.

En las solicitudes de toda clase de certificaciones, se presenta este principio de rogación, pero se tiene que hacer la aclaración que únicamente se presenta en el momento de la solicitud, pudiendo darse a la vez cuando un calificador observa por medio de escritos o rectifica a través de una escritura pública, de acuerdo al caso, que operen de hecho lo cual queda a la aplicación de las normas legales el caso concreto en aceptarlo o bien rechazarlo.

El principio en mención, también es conocido como principio de rango, siendo el mismo el que establece que el acto o contrato registrable que ingresa primero al Registro, tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el



documento fuera de fecha anterior, la prioridad se presenta por la presentación de cualquier clase de documento registral.

- b) Principio de especialidad: también es llamado principio de determinación y se refiere a la determinación de los hechos, actos, documentos o derechos inscribibles, llevando un historial completo de todo lo que se presenta en el Registro, surta o no efectos jurídicos.
- c) Principio de tracto sucesivo: “Este principio es llamado a la vez tracto continuo. El registro no se produce de manera aislada, sino en unión a determinados asientos, surgiendo así el requisito de la previa inscripción, para que de manera paulatina se vaya elaborando el historial jurídico de los hechos, actos o derechos”.³

Para que se presente este principio es necesario que el titular tenga al inscrito que sea de utilidad y antecedente para el nuevo acto o contrato a inscribir, y esa nueva inscripción servirá como antecedente para otra gestión que se realice en el futuro, así sucesivamente sirviendo estas inscripciones para que se anoten otros derechos y obligaciones que no impliquen su cancelación.

- d) Principio de legalidad: es el que hace referencia a la documentación presentada en el Registro, debiendo ser valedera y perfecta, para que de esa forma pueda pasar a

³ Scotti, Edgardo Antonio. **Principios de derecho registral**. Pág. 90.



la inscripción, debido a que presentando un instrumento en el Registro, se lleva a cabo un detallado examen, que se inicia desde el momento de la presentación, hasta que el Registrador por medio de su función calificadora, toma la decisión de la inscripción o por el señalamiento de los defectos que adolezca el instrumento para su inscripción. De este principio emana la función calificadora que consiste en el análisis del Registrador hace de los instrumentos.

Todo título que se trate de inscribir en el Registro se encuentra sometido a un examen previo, también llamado verificación o calificación, con la finalidad de que únicamente tengan acceso los asientos registrales y los títulos válidos.

O sea, consiste en el análisis que lleva a cabo el Registrador en relación a la licitud del acto o contrato que busca inscribir o anotar de manera preventiva, así como la compatibilidad de estos actos con las normas legales vigentes y los asientos registrales y existentes.

La legalidad se tiene que asegurar en los sistemas de desenvolvimiento técnico, mediante innumerables requisitos y detalles, partiendo como primera base de la capacidad técnica y científica de un funcionario especializado, a quien se encomienda la ejecución de la función calificadora.

- e) Principio de publicidad: se denomina principio de fe pública registral. Este principio se cumple de dos maneras. La primera, mediante la exhibición de los asientos de



inscripciones y por medio de certificaciones e informes. La exhibición de los asientos se conoce como publicidad material y la expedición de certificaciones e informe como publicidad formal. La publicidad es la razón de ser y la finalidad de los registros ya que los mismos han sido creados para evitar o combatir las operaciones ocultas sobre los bienes, documentos, hechos, actos o derechos.

Debido a este principio, se presume que toda persona se encuentra enterada del contenido de las inscripciones; es decir, nadie puede alegar ignorancia o desconocimiento del contenido de los asientos de inscripción.

- f) Principio de prioridad: “Se refiere de manera directa al tiempo, debido al reconocimiento de determinados hechos que tienen prioridad sobre los posteriores. Se fundamenta en los derechos que se otorgan a los registros, y que se encuentran determinados por la prioridad en el tiempo de la inscripción. Esta prioridad en el tiempo se determina por la fecha, día y hora en que un determinado título se presenta al Registro”.⁴

- g) Principio de legitimación: de acuerdo a este principio se presume que el contenido de las inscripciones, produce todos sus efectos mientras que las mismas no sean anuladas o rectificadas.

⁴ Rodríguez. **Op. Cit.** Pág. 140.



- h) Principio de fe pública registral: por este principio se busca proteger los actos jurídicos que se hayan producido en el contenido del registro, es decir, busca amparar a los terceros adquirentes de derechos, sobre el fundamento de la información contenida en los Registros.
- i) Principio de oponibilidad: el principio en mención busca impedir que se inscriban derechos que se opongan o que puedan resultar incompatibles con otro derecho previamente inscrito, aunque el derecho que se busca inscribir sea de fecha anterior a la del derecho inscrito.

1.3. La función registral

La función registral radica en proporcionar seguridad jurídica al tráfico de bienes y derechos por medio de la prestación de un determinado servicio, asegurando con ello otorgarle publicidad formal y material de los actos jurídicos y declarativos de derechos, motivo por el cual se han alcanzado importantes cambios de sus oficinas registrales, así como en el nivel técnico y jurídico de su recurso humano, permitiéndose el resguardo seguro y eficaz de los documentos que se hayan inscrito.

“Es de anotarse que las actividades registrales han mejorado su nivel tanto tecnológico como de eficacia en la realización de los trámites de inscripción, en alguna medida también debe indicarse que se identifican algunos vacíos que se generan debido a la amplitud y diversidad de las leyes y su aplicación debido a los mismos cambios en los sistemas



registrales, por las formas de calificación y de inspección que llevan a la comisión de errores que tienen influencia en la disminución de la efectividad del sistema y que en definitiva lesionan en alguna medida la seguridad jurídica”.⁵

La función registral es la actividad del Estado que tiene por objeto dar publicidad a la propiedad territorial con el objetivo de dar seguridad al tráfico de los inmuebles, conservando la historia de toda la propiedad inmobiliaria en los archivos, así como llevar los inventarios de toda la riqueza patrimonial del país. La esencia del derecho real es que tenga validez para terceros, no pudiendo existir un derecho real que no sea oponible a terceros.

1.4. Objeto y finalidad

La finalidad del derecho registral radica en robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de bienes inmuebles. Dicha finalidad se alcanza a través del derecho registral mediante la atribución de efectos en los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales.

1.5. Características

Las características del derecho registral son las que a continuación se indican:

⁵ Mendoza Orantes, Ricardo Samuel. **Los sistemas registrales**. Pág. 110.

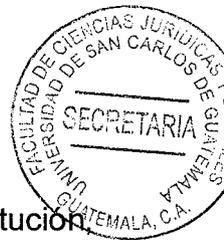
- a) Derecho autónomo: debido a que constituye una rama especial del derecho civil, en la cual la mayor parte de las normas que regulan el procedimiento no se encuentran contenidas en el Código Civil, sino en leyes y reglamentos especiales.
- b) Derecho limitativo: el derecho registral es de número cerrado, o sea que únicamente admite el Registro de los actos y contratos que la legislación señala.
- c) Derecho formalista: el procedimiento registral se encuentra sujeto a etapas preclusivas y requisitos de cumplimiento obligatorio para la inscripción y denegatoria de inscripción de los títulos.

1.6. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del registro es público y se presenta cuando se crea una institución que brinda la seguridad jurídica a través de la inscripción de un inmueble asegurándole al poseedor el derecho de legitimación, la autenticidad y la plena validez del negocio jurídico llevado a cabo para la satisfacción de las necesidades del interesado.

1.7. Sistemas registrales

“Los sistemas registrales hacen referencia a las diversas clases de sistema que existen en el campo registral. La adecuación organización del registro resulta de importancia, debido a que además de contar con fines de publicidad de los actos jurídicos y declarativos de



derechos, es indispensable que contengan normas jurídicas que aseguren la constitución, autenticidad y la prueba de aquellos derechos que se encuentren sujetos a inscripción”.⁶

Los diversos sistemas de inscripción que existen son los que a continuación se dan a conocer y explican brevemente:

- a) Sistema de inscripción Alemán: en el mismo existen dos clases de registros que tienen que guardar relación entre sí y son el registro predial o territorial y el registro catastral.

En el Registro Predial en la matrícula de inmueble tienen que anotarse los actos mediante los cuales se transfiere o grave el terreno. En el Registro Catastral se presenta la configuración topográfica del inmueble, con indicación de su naturaleza, situación, extensión, superficial y formal, en el que se anotan todas las disposiciones materiales que el inmueble sea objeto.

Cualquier modificación que padezca un bien inmueble tiene que anotarse en ambos registros y dada la garantía que este sistema le otorga a la inscripción, la primera matrícula que se hace del inmueble necesita de un procedimiento previo que lleva a cabo el funcionario encargado del registro, ante quien se presentan los documentos

⁶ *Ibíd.* Pág. 181.



que comprueban el dominio del solicitante, debiendo presentarse un plano de inmueble, autorizado por un ingeniero.

A la solicitud se le otorga la publicidad y si existiere oposición el asunto se vuelve contencioso tomando en consideración el caso el encargado del Registro, así como las facultades jurisdiccionales para la resolución si procede o no a la inscripción, si la resolución es favorable el solicitante será declarado dueño del inmueble mediante la inscripción.

En relación a la transferencia del dominio o la constitución de cualquier derecho real sobre el inmueble se requiere obligatoriamente los siguientes requisitos: el acuerdo o contrato abstracto de enajenar en el que se tiene que expresar la voluntad de transferir y de adquirir el dominio o cualquier otro derecho real; y la obligatoriedad de la inscripción en el Registro.

La característica del sistema Alemán como también se le llama se encuentra en que el acuerdo de las partes vale por sí mismo, independientemente de su causa, esto es el título por el cual se transfiere, debido a que se trata de un acto abstracto.

“En tal virtud si el contrato se ha llevado a cabo y se ha hecho una inscripción, el adquirente es propietario, aún en el caso de que el contrato sea declarado nulo. De esa manera radica la importancia que tiene este sistema, debido a que mantiene la



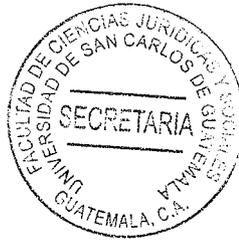
confianza de la tradición y resguarda efectivamente a terceros en el caso de nulidad del acto. ”⁷

En este sistema el modo de adquirir tiene prioridad sobre el título y por ende para la inscripción de cualquier transferencia o gravamen, siendo el encargado el que tiene que limitarse a probar la identidad de las partes y su autenticidad, así como también en este sistema la inscripción tiene fuerza probatoria completa de que el inmueble es perteneciente a la persona cuyo beneficio se ha hecho la inscripción. De ello, deriva que en los países en los que se ha adoptado el sistema en mención casi es imposible pedir la reivindicación o la prescripción adquisitiva del inmueble.

Esas ventajas son las que se presentan en el sistema en mención, debido a que por una parte la firmeza de la inscripción asegura los derechos de terceros de manera efectiva, como resultado claro de la firmeza de la inscripción; y por otro lado, facilita la movilización del crédito, debido a que permite el mismo registro de una carta hipotecaria que facilita para la obtención de créditos con garantía hipotecaria con únicamente endosarlo al acreedor.

- b) Sistema australiano: en este sistema el solicitante de la inscripción tiene que encargarse de la presentación de sus títulos y de un plano del bien inmueble al encargado del Registro.

⁷ Ramírez Lanuza, Erwin Noé. **Bases registrales**. Pág. 98.



Este funcionario cuenta con las facultades jurisdiccionales y después de dar publicidad al acto se encarga de resolver todos los asuntos que se le plantean con la finalidad de que el inmueble quede saneado.

En dicho sistema o inscripción del inmueble no puede tomarse en consideración y en consecuencia no puede ser objeto de reivindicación, ni tampoco puede hacerse el reclamo de ningún gravamen que no aparezca en el certificado del título correspondiente, de ahí que, en caso de la existencia de un error el titular tiene acción de indemnización de los perjuicios contra el Estado, lo cual representa una de las ventajas de este sistema registral.

Por otro lado, el sistema en estudio simplifica la transferencia de dominio y de los gravámenes que se constituyen en ellos, debido a que se permite su realización por medio de diversas fórmulas impresas, en las cuales se tienen que llenar los espacios en blanco, siendo las mismas las que presentan junto al certificado del título y con ellas se hace la inscripción.

Si el derecho del que transmite se extingue entonces se anula de manera automática el título en su beneficio y se tiene que extender al adquiriente uno nuevo. Por ende, en los países en que se ha adoptado este sistema casi se ha eliminado la actividad notarial debido a la celebridad del trámite, lo cual representa otra de sus ventajas.



- c) Sistema de transcripciones: también llamado sistema francés. Consiste en transcribir o copiar el documento en los libros que lleva la oficina del Registro. Los países de América Latina de manera particular han adoptado los sistemas de transcripción cuya forma regulatoria varía de un país a otro, debido a los riesgos que presenta la transcripción de este sistema. Pero, al combinarse con el sistema alemán y australiano ha dado lugar a un nuevo sistema llamado mixto, el cual resulta ser confiable.

1.8. Clases de inscripción

Son las que a continuación se indican:

- a) Inscripción constitutiva: es la clase de inscripción que constituye un requisito necesario para que la transferencia o constitución de un derecho real tenga lugar. Debido a esta clase de inscripción, queda debidamente perfeccionada la transmisión o constituido el derecho real. Un claro ejemplo de esta constitución es la hipoteca, debido a que si la misma no se encuentra inscrita en el registro respectivo, no existe garantía real.
- b) Inscripción declarativa: "Es la relativa a publicar un cambio ya ocurrido independientemente del registro. Para esta clase de inscripción es suficiente la existencia del título para la transmisión del derecho real. Además, se reconoce la



existencia de los derechos reales de los que se debe tomar nota para su oportuna
publicidad y el resto de efectos que establezca la ley”.⁸

⁸ **Ibíd.** Pág. 200.



CAPÍTULO II

2. Seguridad registral

La labor de administración de justicia inicia con el papel legislativo en la creación de una normativa aplicable a la dinámica de desarrollo del país y de los recursos que apoyan a todo el sistema de derechos que se inician en la formación de una ley, siendo la persona humana el origen y el fin de la actividad estatal, que se encuentra debidamente organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y el bienestar común.

Si la persona humana como integrante de la sociedad, es el comienzo y fin del Estado, se encuentra organizado jurídicamente y se debe de tener respecto de esta persona, finalidades y condiciones que aseguren el bienestar de la población. Por ello, la exigencia de la justicia, seguridad jurídica y bien común se consideran complementarios, debido a que no puede existir justicia sin seguridad jurídica y el bien común no se puede garantizar sin la combinación de las anteriores.

Todas las personas tienen derecho a la vida, libertad, seguridad, trabajo, propiedad y posesión, así como a ser resguardados en la conservación y defensa de los mismos, no tratándose solamente del derecho que puede tener una persona a que se le asegure encontrarse libre de todo peligro, daño o riesgo que ilegítimamente amenace sus derechos, sino también se trata de la seguridad jurídica.



2.1. La seguridad jurídica registral

“La seguridad jurídica dentro del ámbito registral puede ser tomada en consideración como un fin, o bien como un principio que inspira el derecho registral, debiéndose además hacer las consideraciones de la seguridad jurídica como fin, inmerso dentro de la misma definición de derecho registral”.⁹

La misma abarca todas las condiciones que se necesitan para la vida y el adecuado desenvolvimiento de las Naciones y de los seres humanos. Además, constituye una garantía de la aplicación objetiva de la ley, de forma que los individuos tienen conocimiento del momento en el cual sus derechos y obligaciones hayan sido reglamentados.

La seguridad jurídica tiene que encuadrarse en el derecho registral, debido a que se aplica específicamente. Consiste en que a través de la inscripción de un acontecimiento, contrato o acto, los mismos deberán contar con plena validez desde el momento de su anotación, y su pérdida únicamente puede presentarse demostrando que el acto que se inscribió era falso, debido a que en caso contrario el orden público adolece de algún vicio.

La misma tiene una doble función, mediante la posibilidad que tiene toda persona de consultar las anotaciones realizadas sobre una cosa o acontecimiento, lo cual proporciona certeza del estado jurídico en relación a lo que se busca o hace sobre lo ya realizado. Una

⁹ Alvarado Figueroa, Aleyda Beatriz. **Seguridad jurídica registral**. Pág. 119.



segunda función radica en la persona titular del registro, debido a que sus derechos sobre lo que se ha inscrito y que ocasione plena prueba.

Es la condición esencial para la vida y el desenvolvimiento de las Naciones y de los seres humanos que las integran, representando la garantía de la aplicación objetiva de la legislación, de forma que los individuos tienen conocimiento en cada momento de cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que se les puedan ocasionar perjuicio.

A su vez la seguridad puede ocasionarles perjuicio y limita las facultades y deberes de los poderes públicos. La seguridad jurídica es patrimonio común de la cultura del Estado de derecho y es una exigencia de la igualdad ante la ley.

Es deber estatal garantizar los derechos fundamentales de la persona natural, asegurando la aplicabilidad de los principios de publicidad y legalidad del país para establecer la seguridad jurídica. Además, su inclusión sintetiza la finalidad primordial de la institución, no únicamente desde la perspectiva del comercio inmobiliario, sino a la vez desde la óptica de esta seguridad en los derechos y titularidades reales. La misma, involucra así a la comunidad en general y a la persona como titular de derechos.

El tercero excluyente es el que interviene en el proceso con un derecho autónomo y opuesto al del actor y al demandado, por ende altera la relación jurídica procesal y el desarrollo del proceso, debiendo introducirse al litigio y convirtiéndose en el actor frente a las partes originales.



Por su parte, el tercero coadyuvante colabora o ayuda a alguna de las partes. Su intervención en el proceso no deriva de un derecho propio, sino por el hecho posee un interés cierto y legítimo en beneficio de una de las partes que tienen un interés en el litigio, lo cual le otorga la calidad de parte en el proceso, sin llevar a cabo ningún tipo de modificación a la relación jurídica procesal.

Para efectos registrales también se considera tercero al que se apoya en la inscripción registral, para de esa manera asegurar una futura adquisición, ya sea el que adquiere, o bien el que señala una inscripción anterior.

2.2. Clases

El Estado reconoce tres clases de seguridad y son:

- a) Seguridad del Estado: que hace énfasis en la capacidad que tiene para llevar a cabo positivamente su identidad fundamental en el espacio y tiempo.
- b) Seguridad material: es el derecho que tiene una persona a que se le asegure su libertad y que se le excluya de todo peligro, daño o riesgo que ilegítimamente amenaza sus derechos.
- c) Seguridad jurídica: establecida bajo la conceptualización inmaterial, es aquella que impera en la certeza legal, en el cual el Estado proteja los derechos de las personas,



como la legislación lo declara, peligro o daño, que ilegítimamente amenaza sus derechos.

En dicho sentido, la seguridad jurídica constituye una condición primordial para el desenvolvimiento de toda sociedad, la cual es fundamental para los individuos que la integran, debido a que representa la garantía de la aplicación objetiva de la ley.

2.3. Publicidad registral

También se llama principio de fe pública registral. El mismo se cumple de dos formas que son: mediante la exhibición de los asientos de inscripciones y por medio de certificaciones e informes.

La fe pública es la que merecen los actos de los funcionarios con potestad para otorgarlos. De acuerdo al origen o nacimiento de la fe, puede señalarse que la fe es de naturaleza humana y religiosa. Es religiosa debido a que es proveniente de una fuente divina, es decir de un ser superior que ha revelado al ser humano, con su poder, principios de una conducta digna, lo que se encuentra debidamente demostrado en las Tablas de Moisés, quedando impregnado el hecho de su existencia. Pero, se encuentra también la fe humana, la cual tiene que deducirse de evidencias comprobadas tanto por hombres como por mujeres.

Con relación a ello, se tiene que reafirmar que la fe humana puede ser proveniente tanto de un particular como de una autoridad pública, siendo la fe privada desde su autenticidad



siempre cuestionable. La misma puede ser judicial y extrajudicial, ya sea que proviene del juez o del funcionario que la legislación autoriza a conferirla. El término privado se comprende por aquello que no se encuentra sujeto directamente a los estatutos del Estado. Pero, indirectamente el ente público regula todos los actos que se celebran, por parte de personas particulares.

“La publicidad registral es tomada en consideración por los juristas como uno de los fines de la inscripción de hechos y cosas en los Registros públicos, al mismo tiempo que se ha establecido como uno de los principios del derecho registral”.¹⁰

2.4. Fe pública

Puede ser:

- a) Fe pública originaria: es aquella que se manifiesta mediante una narración, la cual se encuentra inherente a un papel, o sea que consiste en un hecho que se narra, detallando todo lo relacionado que se cree necesario relacionar. Luego, ese documento escrito en el papel, puede ser percibido por funcionarios a través de los sentidos de la vista y audición en forma directa e inmediata. Se dice que es directa porque la ha percibido por sí mismo, observando, razonando o escuchando, y es de

¹⁰ Gálvez Recinos, Luis Adolfo. **Introducción al derecho registral**. Pág. 88.



inmediato porque al leerlo, es relato leído de inmediato, es decir, en el mismo momento.

- b) Fe pública derivada: se presenta cuando determinado funcionario no lleva a cabo las actuaciones sobre los hechos, cosas o personas en forma directa, sino que este se encuentra en presencia de hechos que se encuentran relatados en un documento preexistente, concordando todo lo escrito con el documento original, en donde el funcionario se encuentra ante un hecho que será sometido a la evidencia.

La misma busca proveer a los compradores potenciales de conocimientos en relación a la situación jurídica de los bienes, con la finalidad de proporcionarles la seguridad que necesitan para poder contratar. Los principios de fe pública y legitimación permiten al registro de derechos para otorgarle a los potenciales compradores o prestamistas la información necesaria para el conocimiento de la situación jurídica de los bienes.

La fe pública tiene los siguientes elementos:

- a) Creencia: consiste en el enunciado en el que se cree, aceptando como verdad, o tener por cierto algo que no se ha visto ni sentido. Pero, se tiene que aceptar con veracidad lo transmitido por la persona o autoridad que lo afirma.



- b) **Confianza:** hace referencia al crédito, seguridad, firmeza y fe que se presenta una persona o cosa.

- c) **Seguridad:** es la manifestación del funcionario o empleado público en el ejercicio de sus funciones por medio de la cual asegura una verdad de ser cierta y valedera, determinada por su afirmación y realización, quedando en dicho acto la fe pública investida de todos los efectos que se producen en el momento que se otorga.

- d) **Asentimiento:** consiste en el elemento principal de la fe, debido a que tiene los caracteres de verdadero y cierto, enmarcando uniformemente todo lo que es la figura de dar fe.

2.5. Clasificación de la publicidad registral

La publicidad registral puede clasificarse en:

- a) **Publicidad registral notificativa:** es la que notifica a determinadas personas de ciertos actos de orden jurídico, sirviendo para que un acto jurídico no se encuentre viciado de nulidad absoluta.

- b) **Publicidad registral declarativa:** es la que otorga fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.



- c) Publicidad registral constitutiva: “Da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona. Al hacer mención de la fe pública registral, se tiene que hacer referencia al valor que la inscripción tiene con respecto a terceros. Bajo dicho principio, el registro no subsana actos o contratos que adolecen de nulidad”.¹¹

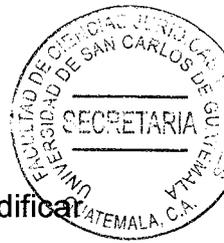
2.6. Clases de Registros

En la sociedad guatemalteca han sido creados diversos Registros, los cuales son fundamentales para llevar a cabo un debido orden escrito con la finalidad de garantizar la debida publicidad y seguridad de los actos y contratos, así como los derechos con los cuales cuenta cada persona.

2.7. Función notarial garante de la seguridad jurídica registral

En la sociedad guatemalteca son varios los trámites y procesos que tiene que llevar a cabo el notario. Desde contratos, actuaciones y procesos de jurisdicción voluntaria. Varios de estos trámites tienen que ser inscritos en los registros públicos, y en dicho momento es en donde se presenta la relación del notario con el derecho registral. Es de anotar que en las funciones del notario se encuentra llevar a cabo la voluntad de las partes, motivo por el cual el encargado de llevar a cabo el proceso completo es requerido. De esa manera, se

¹¹ Alvarado. **Op. Cit.** Pág. 135.



comprende que es el mismo quien tiene que ir a los registros a inscribir o bien modificar las inscripciones sobre bienes, debido a que como se ha hecho mención es un funcionario que tiene fe pública, y que ya ha legitimado a las personas y sus derechos, sobre los bienes que va a inscribir, motivo por el cual es la persona idónea para que lleve a cabo sus actuaciones.

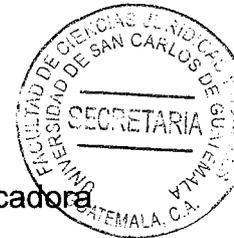
2.8. Función calificadora registral

La función calificadora se presenta en el derecho administrativo, en el derecho procesal, en el derecho notarial y en el derecho registral. Calificar quiere decir apreciar o determinar las calidades o circunstancias de una persona o cosa.

Las características de la calificación son:

- a) Obligatoria.
- b) Independiente.
- c) Responsable.

“La naturaleza de la función calificadora se encuentra en tres teorías elaboradas por la doctrina y son: la que la considera parecida a la función judicial, la que adjudica a la función



calificadora como de naturaleza administrativa y la que sostiene que la función calificadora encuadra de manera directa dentro de la jurisdicción voluntaria”.¹²

Los requisitos de la función calificadora son subjetivos y objetivos, siendo los primeros los que hacen referencia a la enumeración de las actuaciones calificadores de las registradoras del titular y del sustituto; y el segundo, hace referencia a las calificaciones que se hacen de los documentos presentados al registro para su inscripción y que consisten en la idoneidad formal y la idoneidad jurídica y de fondo.

Entre los efectos de la función calificadora se encuentran: la aceptación del documento o título para su inscripción, la suspensión del título porque haga falta algún requisito de forma o de fondo y el rechazo del registro solicitado.

Es de anotar que la legislación de la República de Guatemala cuenta con un número bastante considerable de normativas legales, por medio de las cuales se gobierna al Estado, siendo esos preceptos legales los principios fundamentales plasmados en Códigos, Reglamentos, Acuerdos y Leyes, que tienen como finalidad establecer normas, lineamientos y directrices que regulen el derecho registral guatemalteco.

¹² López de Zavalía, Fernando. **Curso introductorio al derecho registral**. Pág. 76.





CAPÍTULO III

3. Los bienes

“Bien es todo aquello que ofrece o que le otorga utilidad al ser humano. La conceptualización jurídica señala que en sentido amplio bien es todo aquello merecedor de protección por parte del sistema jurídico como sucede con la vida, salud, familia y patrimonio. Por su parte, en sentido patrimonial bien es todo aquello susceptible de apropiación particular”.¹³

3.1. Clasificación de los bienes

Es la siguiente:

- a) Corpóreos o incorpóreos: los primeros son los que ocupan un lugar en el espacio y pueden ser percibidos por los sentidos; mientras que los segundos, son los que ocupan un lugar en el espacio y no pueden ser percibidos por los sentidos, siendo los mismos creación de la inteligencia humana.
- b) Muebles e inmuebles: los bienes muebles son aquellos que pueden ser trasladados de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o bien por una fuerza exterior, así como los

¹³ Villalta Arenas, Tomás Alfonso. **Estudio de los bienes y la propiedad**. Pág. 150.



derechos y acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles por acciones personales y aquellos cuyo destino sea, al ser separados de un inmueble, adquiriendo el carácter de muebles; mientras que los bienes inmuebles son los que no pueden trasladarse de un lugar a otro, así como los derechos reales sobre bienes inmuebles y aquellos que siendo muebles por su naturaleza son tomados en consideración inmuebles por el destino que de ellos se lleva a cabo.

- c) Particulares y del poder público: pueden ser bienes propiedad de los particulares que son todas las cosas cuyo dominio es perteneciente a los particulares y de las que no puede aprovecharse ningún otro tipo de consentimiento del dueño o autorización de la ley; mientras que los bienes del poder público son todas aquellos que pertenecen a los Estados o municipios, los cuales se dividen en uso común, los destinados al servicio público y los bienes propios.
- d) Enajenables e inalienables: son bienes enajenables aquellos susceptibles de ser transmitidos por regla general, pudiendo ser todos los bienes transmitidos; mientras que los bienes inalienables, son todos aquellos que no pueden ser transmitidos y únicamente la legislación puede darles ese carácter.
- e) Fungibles y no fungibles: los bienes fungibles son aquellos que pueden ser cambiados por otros de igual género, calidad y cantidad, teniendo igual poder liberatorio. Los bienes no fungibles son aquellos que tienen una individualidad propia, motivo por el cual no pueden ser cambiados por otros.



- f) Consumibles y no consumibles: “Los bienes consumibles son aquellos que no puede uno servirse en su utilización natural sin que los mismos se agoten; mientras que los bienes no consumibles son los que permiten un uso prolongado”.¹⁴
- g) Divisibles e indivisibles: los primeros son aquellos que pueden ser reducidos en partes, sin que por ello se altere de manera sensible su forma, esencia o valor; mientras que los bienes indivisibles son los que no pueden ser partidos física o intelectualmente en porciones diferentes, de forma que cada parte integre un todo independiente de los demás.
- h) Presentes y futuros: los bienes presentes son aquellos que tienen una existencia actual; y los bienes futuros, son aquellos que no existiendo en la actualidad es probable que lleguen a existir en un determinado momento.
- i) Principales y accesorios: los primeros son aquellos que tienen una existencia propia e independiente; mientras que los bienes accesorios son aquellos que requieren de otro bien principal para poder existir.
- j) De dueño cierto y conocido, mostrencos y vacantes: los primeros son aquellos cuyo propietario se encuentra plenamente identificado; los segundos, indican que son los

¹⁴ **Ibíd.** Pág. 162.



bienes muebles que nunca han tenido dueño o bien habiéndolo tenido se ignora quién son actualmente; y los terceros, son aquellos cuyo dueño se ignora.

3.2. Los derechos reales

Consisten en el poder jurídico que un sujeto ejerce de manera directa e inmediata sobre un bien que le permite su aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico y es además oponible a terceros.

“El derecho real es un derecho absoluto de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente son de orden público y establecen entre una persona y una cosa una relación de carácter inmediato, que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de llevar a cabo cualquier acto adverso al uso y goce del derecho real”.¹⁵

Las características de los derechos reales son las que a continuación se indican:

- a) Es un derecho absoluto: no reconoce límites debido a que en la actualidad existen más límites en beneficio de la sociedad.
- b) Es de contenido patrimonial: únicamente importa aquello que pueda ser susceptible de valoración económica. Los derechos reales conjuntamente con los derechos de

¹⁵ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 81.



créditos e intelectuales constituyen los derechos patrimoniales en la legislación guatemalteca.

- c) Es un vínculo entre una persona y una cosa: únicamente a nivel subsidiario es un vínculo entre dos personas.
- d) Es una relación inmediata: debido a que el uso y goce de las cosas es de forma directa sin necesidad de ningún acto de terceros.
- e) Principio de legalidad: se rigen a través de este principio, debido a que únicamente existen aquellos derechos reales creados por la legislación.

3.3. Teorías del patrimonio

“La palabra patrimonio es proveniente del latín *patrimonium* que quiere decir bienes que el hijo tiene, heredados de su padre y abuelos. Se define como el conjunto de los derechos y compromisos de una persona, apreciables en dinero”.¹⁶

- a) Clásica o de personalidad: únicamente las personas pueden tener patrimonio, debido a que únicamente tienen aptitud para poseer bienes, tener derechos de

¹⁶ **Ibíd.** Pág. 111.



crédito y contraer obligaciones. Toda persona necesariamente debe tener un patrimonio, siendo el mismo inseparable de la persona.

- b) Teoría moderna o del patrimonio afectación: el conjunto de bienes y deudas inseparablemente ligados se encuentran afectados a un fin económico. Para que exista patrimonio afectación tiene que existir un conjunto de bienes, derechos y obligaciones destinados a la realización de un fin y el mismo tiene que ser de naturaleza jurídica y económica, así como también el derecho tiene que llevar a cabo una fisonomía de la autonomía y de las relaciones tanto jurídicas pasivas y activas de la masa independiente de bienes, derechos y obligaciones que pueden llegar a presentarse.

3.4. Los bienes y las cosas

Entre las cosas y los bienes existe una relación de género a especie. Bienes son las cosas que prestando una utilidad para el ser humano son susceptibles de apropiación. Por ende, los bienes son cosas, pero no todas las cosas son bienes.

En dicho sentido, se tiene que enfatizar que aquello que caracteriza a los bienes consiste en la circunstancia de poder ser objeto de propiedad privada, y no el hecho de la producción de utilidad al ser humano, debido a que existen cosas que producen una gran utilidad y que, no obstante ello, no son bienes, por no poder ser objeto de apropiación por los particulares.



La diferencia entre ambas consiste en que las cosas son aquellas que ocupan un lugar en el espacio de forma libre y sin propietario, mientras que los bienes son el conjunto de las cosas que han perdido su libertad, debido a que son apropiadas.

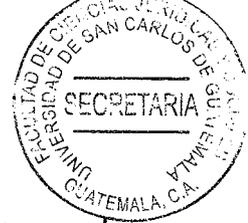
3.5. La propiedad

“La noción del derecho de propiedad consiste en dar a cada quien lo que es suyo, siendo lo mismo aplicado por los juristas en todos los campos o ámbitos del derecho. Pero, en los juicios de amparo en la actualidad es criticado por la complicidad de su mecanismo para la impartición de justicia y de lo adecuado de sus formalismos para dejar a cada quien lo suyo”.¹⁷

Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad debido a su sencillez y extensión, debido a que consiste en el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal. Se limitaron al estudio de los diversos beneficios de la propiedad.

- a) **Uso:** consiste en la facultad de servirse de la cosa y de aprovechar los servicios que pueda rendir fuera de sus frutos.
- b) **Fruto:** es el derecho de recoger los productos.

¹⁷ **Ibíd.** Pág. 141.



- c) Abuso: se refiere al poder de consumir las cosas y por extensión de disponer de ellas de forma definitiva, destruyéndola o enajenándola.

En la sociedad guatemalteca todas las revoluciones y los intentos de estructuración han girado en relación a la posesión y beneficio de la tierra. Además, tiene que anotarse que la propiedad es el derecho real a través del cual una persona se encuentra sometida al poder jurídico de una persona, de manera directa, exclusiva y perpetua, para que la misma pueda retirar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de prestarle, siendo este derecho oponible a todo el mundo.

También, puede indicarse que es el poder jurídico que un sujeto ejerce de manera directa e inmediata sobre una cosa con exclusión de terceros, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico debido a que le permite su utilización, disfrute y disposición de ella sin mayores limitaciones y modalidades que las establecidas legalmente.

3.6. Modos de adquirir la propiedad

“Por modo de adquirir la propiedad se comprenden aquellos hechos y actos jurídicos que determinan que una persona obtenga el derecho de propiedad de una cosa, esto se convierte en titular. En un sentido más estricto se entiende uno de los actos necesarios para adquirir la propiedad, lo cual tiene que completarse con el título, dando lugar a la



teoría del título y del modo”.¹⁸ La clasificación de los modos de adquirir el dominio de la propiedad es la siguiente:

- a) Adquisición originaria: se produce cuando el derecho de propiedad se obtiene por una persona sin relación jurídica alguna con el titular anterior, debido a que la cosa carezca de dueño o porque aun existiendo titular la adquisición no trae consigo cuenta en el mismo.

- b) Adquisición derivativa: se produce cuando la adquisición de la propiedad trae una causa en un titular anterior, derivada de una relación jurídica con él, a su vez, cuando la teoría de los modos de adquirir la propiedad se aplican al resto de derechos reales, aparece la distinción que a continuación se indica.
 - b.1.) Adquisición originaria: se produce en el momento en que el derecho de propiedad se obtiene por una persona sin relación alguna con el titular anterior, bien debido a que la cosa carezca de dueño o porque aun existiendo titular la adquisición no trae consigo causa en el mismo.

 - b.2.) Adquisición derivativa: es la que se produce cuando la adquisición de la propiedad trae consigo causas en un titular anterior, derivada de la relación jurídica con él, y a

¹⁸ Villalta. **Op. Cit.** Pág. 231.



su vez, cuando la teoría de los modos de adquirir la propiedad se aplican al resto de los derechos reales.

- Adquisición derivativa traslativa: cuando el derecho que se adquiere es el mismo que tenía el titular anterior.

 - Adquisición derivativa constitutiva: si el derecho que se adquiere nace del que tiene el titular como derecho matriz, pero realmente es un derecho distinto.
- b.3.) Adquisiciones a título universal: son aquellas por lo cual se tiene que transferir el patrimonio, o sea como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo con ello un activo y un pasivo.
- b.4.) Adquisiciones a título personal: son aquellas en las cuales únicamente se transfiere una parte del patrimonio.
- b.5.) Adquisiciones a título oneroso: en esta clase de adquisiciones el adquirente paga un determinado valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo se tienen los contratos onerosos.
- b.6.) Adquisición a título gratuito: como sucede con las donaciones y herencias.

3.7. La copropiedad

“Existe la factibilidad de que determinados derechos sean pertenecientes a varios sujetos dando con ello lugar a lo que en la actualidad se conoce como comunidad de derechos. Cuando la misma se encuentra referida de manera particular, al derecho de propiedad se le conoce como copropiedad o condominio”.¹⁹

Existe la copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen a varias personas. Cada una de las mismas tiene derecho completo y absoluto sobre una parte alícuota de la cosa común. Se puede disponer de la parte con el objeto de su enajenación.

La parte alícuota consiste en una fracción ideal determinada desde el punto de vista mental, en función de una idea de proporción. La parte alícuota representa la mitad, pero no tomando en consideración el punto de vista material, debido a que tiene que cesar la copropiedad y darle lugar a que la cosa quede dividida perteneciendo exclusivamente en cada una de sus mitades a los copropietarios.

Por su parte, los actos de la administración de la copropiedad se tienen que llevar a cabo por la mayoría de las personas y de sus respectivos intereses. Todo acto de disposición únicamente es valedero si se efectúa con el consentimiento unánime de todos los copropietarios.

¹⁹ *Ibíd.* Pág. 245.



Las formas de la copropiedad son las siguientes:

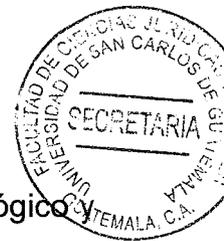
- a) Forzosa: son aquellas en que por su naturaleza de las cosas existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta.
- b) Voluntaria: son procedentes de acuerdo a las voluntades.

3.8. La posesión

En su acepción estricta, la posesión consiste en una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de manera que lleva a cabo sus actuaciones sobre los mismos como si fuera su titular verdadero. La posesión no requiere una permanente inmediatez física.

Poseer es tener una cosa en su poder, usarla, gozarla y aprovecharla. La posesión es una relación de hecho con la cosa que llevaba consigo una dominación real y efectiva, unida a la intencionalidad de tener la cosa como propia. Uno de los asuntos clásicos del derecho civil consiste en la controversia en torno a la naturaleza y elementos de la posesión. De manera tradicional se han reconocido dos elementos en la posesión uno objetivo denominado *corpus* y otro subjetivo llamado *animus*.

El primero abarca el conjunto de actos de carácter material que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva; el



segundo, indica que constituye el elemento de la posesión y es de carácter psicológico y consiste en ejercer los actos materiales de la detentación con la intención de conducirse como propietario a título de dominio.

Desde el momento en que existe una relación material consciente sobre una cosa, o por una cosa, el derecho comienza a protegerla, por medio de las diversas y diferentes leyes que se establecieron para defender el poseedor. De acuerdo con la más reciente doctrina se indica que no es un simple hecho, no es únicamente una relación material, sino que también es un derecho. Las consecuencias jurídicas de la posesión son: el derecho del poseedor a los frutos, el derecho del poseedor para el reintegro de las mejoras y gastos causados y la responsabilidad del poseedor de los deterioros sufridos en la cosa.

3.9. La prescripción de los bienes

La prescripción consiste en un medio de adquirir los bienes o librarse de obligaciones a través del transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas legalmente. La adquisición de bienes por el simple transcurso del tiempo.

Las características de la posesión son las siguientes:

- a) El concepto de propietario quiere decir que el poseedor debe tener el ánimo de conducirse como dueño del bien, por lo que la posesión derivada y subordinada no es suficiente para prescribir.



- b) La posesión pacífica es aquella que se obtiene sin violencia, sin embargo, si la posesión se obtiene por violencia se puede prescribir, aunque los plazos aumentan.
- c) La posesión continua es aquella que no es interrumpida.
- d) La posesión es pública cuando es conocida por todos o se encuentra inscrita en el Registro General de la Propiedad.



CAPÍTULO IV

4. Falta de seguridad jurídica en los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivado de su falta de inscripción en el Registro General de la Propiedad

4.1. Los bienes inmuebles

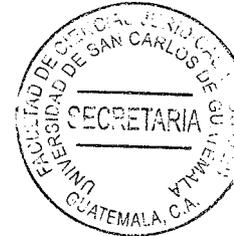
“Bien inmueble es aquella cosa que tiene una ubicación fija en el espacio que no puede ser desplazada, o de hacerlo se produciría un detrimento en su naturaleza. Justamente su nombre es proveniente del latín *inmobilis* que quiere decir inamovible”.²⁰

Por el contrario, tiene que anotarse que los bienes que pueden desplazarse se denominan muebles, y los que se desplazan por sí mismos, entran en la categoría de semovientes. Pero, de acuerdo a las diversas doctrinas, existen bienes patrimoniales que en función del criterio de movilidad, pueden ser catalogados como algunos bienes muebles.

El Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Son bienes inmuebles:

- 1º. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos en la tierra, y los frutos no cosechados;

²⁰ Rojina. **Op. Cit.** Pág. 220.



- 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 unidos de modo permanente a la finca”.

Los bienes inmuebles se clasifican en:

- a) Bienes inmuebles por naturaleza: el bien inmueble natural es el suelo. También, integran parte de esta categoría las minas, canteras y los cuerpos de agua.
- b) Bienes inmuebles por incorporación: son todas las estructuras o cosas que se adhieren al suelo de forma fija, y no pueden separarse de éste sin detrimento de su materia o sin deteriorarse.

Desde ese punto de vista, se consideran parte inmueble las cosas muebles como las instalaciones sanitarias o eléctricas. También, lo son las maquinarias o instalaciones en un determinado edificio.



- c) Bienes inmuebles por destino: son bienes muebles los que se encuentran al servicio de un inmueble. Se tienen que guiar por el axioma de que la cosa accesoria sigue a la principal.
- d) Bienes inmuebles por analogía: se trata de los derechos que acompañan un bien inmueble, como la servidumbre de paso, derecho a instalar carteles, entre otros.

La posesión de toda cosa mueble o inmueble, genera derechos reales para el propietario. Los mismos se clasifican en principales y accesorios. Dentro de los derechos principales, el más evidente es el derecho a la propiedad. Se llama dominio e implica la facultad jurídica de disponer de la cosa dentro del marco de las limitaciones que establecen las normas jurídicas. A su vez, la propiedad da origen a otros derechos como la ocupación, acceso, tradición y sucesión por causa de muerte.

“Dentro de los derechos principales también se encuentran el usufructo y la servidumbre. El derecho de usufructo implica la posibilidad de disfrutar de la cosa mientras conserve su sustancia. La servidumbre es un derecho real sobre un inmueble ajeno para la utilidad del mismo”.²¹

Entre los derechos reales accesorios también se encuentran la prenda y la hipoteca. Los mismos implican que el bien inmueble asegura el cumplimiento de una deuda. El derecho

²¹ **Ibíd.** Pág. 241.



de propiedad es prevaleciente sobre el accesorio. Por ende, el propietario puede reclamar la propiedad ante el incumplimiento de la obligación.

Los propietarios de bienes inmuebles tienen la obligación de inscribir los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen o extingan el dominio y el resto de derechos reales sobre el bien inmueble. En casi todo el mundo los propietarios de inmuebles tienen que abonar los denominados impuestos a la propiedad. Las tasas, son el organismo encargado de la recaudación y valores que pueden ser diferentes.

Además, de acuerdo al régimen impositivo pueden recaer varios gravámenes sobre un mismo inmueble como sucede con la jurisdicción, los inmuebles se encuentran gravados por un impuesto en relación a la propiedad y tasa municipales.

Los propietarios de inmuebles tienen la obligación de conservar la edificación en buen estado y hacer uso adecuado de la misma. Esa obligación se tiene que fundamentar en motivaciones de seguridad y salubridad. Además, se tienen que respetar las normas específicas sobre los bienes inmuebles.

4.2. Registro General de la Propiedad

Al comienzo de los tiempos del ser humano, el mismo se vio en la imperante necesidad de dejar la respectiva constancia de acontecimientos relacionados con las personas en cuanto a sus bienes, y a la fecha no se ha alcanzado la determinación del lugar en el que se originó



verdaderamente el primer registro de bienes, pero se debe establecer que el hombre se preocupó para que dichas inscripciones estuvieran relacionadas con la seguridad dando con ello origen a la creación de una institución que asegurara el cumplimiento de dicho procedimiento.

Por su parte, tiene que anotarse que el Rey Carlos III de España publicó una pragmática situación en la cual mandó a establecer las diferencias de los pueblos para que se reunieran en un mismo Registro.

En los libros correspondientes se estableció que debía tomar en consideración los bienes gravados con hipotecas o cualquier tipo de gravamen, para el establecimiento del procedimiento para el cual se logrará la liberación.

A instancia de la Cámara de Representantes de la sociedad guatemalteca, de la Corte Suprema de Justicia y del Consejo de Estado, el gobierno de Guatemala encargó al jurisconsulto Manuel Ubico para la elaboración de un proyecto de ley hipotecaria fundamentado en los principios de una legislación moderna, así como también formuló el proyecto de ley hipotecaria, el cual se encontraba fundamentado en la ley vigente de España, motivo por el cual la comisión codificadora lo incluyó en la elaboración del primer Código Civil en Guatemala con fecha 15 de septiembre del año 1877. Luego, el Registro quedó definitivamente abierto al público el 17 de septiembre del año 1877 siendo el primer Registrador el jurisconsulto Enrique Martínez Sobral.



4.3. Los cementerios privados

“Un cementerio es el lugar en el cual se depositan los restos mortales o cadáveres. Por ende, la respuesta a qué es un cementerio es mucho más sencilla. Por lo general, estos terrenos suelen estar cercados. Dependiendo de la cultura de cada lugar, los cuerpos pueden ser introducidos en ataúdes, féretros o sarcófagos, o sencillamente ser envueltos en telas, para poder ser enterrados bajo tierra o depositados en nichos, mausuleos, criptas u otro tipo de sepulturas”.²²

La costumbre de hacer visitas a los lugares de entierro en Guatemala es bastante extendida, y no se ha perdido. Las familias que optan por un entierro son las que muy comúnmente acostumbran visitar a los cementerios.

En la actualidad, algunos de estos cementerios han sido declarados bienes de interés turístico, debido a que son muchas las personas que aprovechando la visita a la ciudad quieren llevar a cabo algún tipo de actividad turística distinta a la de las rutas que realizan con habitualidad.

Existe un registro en cada cementerio. Si se facilita el nombre y apellidos de una persona o una fecha de fallecimiento, se puede tener conocimiento de si alguien se encuentra enterrado en ese lugar.

²² Boche Gallardo, Lauro Armando. **Sepulturas y cementerios**. Pág. 120.



Los municipales por su parte, tienen funcionarios administrativos y si se encuentra gestionando por una empresa concesionaria, contará con personal para el registro. Además, poco a poco los cementerios van contando con su propia máquina y el párroco se encarga de todo el registro. También, tiene que anotarse que paulatinamente los cementerios han ido contando con su propia página electrónica en las cuales pueden mostrar todos los datos.

En general, los cementerios privados pueden ser visitados cualquier día del año, pero las horas aptas para las visitas varían entre las diversas comunidades autónomas y suelen contar con un horario especial en determinadas fechas.

4.4. Clases de cementerios

Son los siguientes:

- a) Cementerios municipales: son los gestionados por los ayuntamientos de manera directa subcontratando a una empresa para que ejecute la gestión del mismo.
- b) Cementerios privados: son creación y gestión por parte de empresas funerarias que no tienen relación con sus gestiones respectivamente. Por lo general, este tipo de religiones también pueden pertenecer a los cementerios religiosos no católicos para el cuerpo de sus fines mayormente caros.



- c) Cementerios religiosos no católicos: las diversas religiones también pueden crear sus propios cementerios religiosos no católicos para el cuerpo de sus fieles difuntos.
- d) Cementerios cristianos: también se les llama sacramentales y son los que se encuentran bajo la dependencia de las archicofradías.

4.5. Inexistencia de seguridad jurídica en los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivado de su falta de inscripción en el Registro General de la Propiedad en Guatemala

Al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social le corresponde la administración y vigilancia del uso público en el municipio de Guatemala, encontrándose a cargo directo de un Administrador nombrado por dicho Ministerio, con el personal que se encuentre a cargo del Presupuesto de la Nación. Esas atribuciones para los cementerios en el país la ejercerán las municipalidades correspondientes.

El Artículo 30 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: "La administración de cementerios privados corresponde a la persona, natural o jurídica, a quien pertenezca el cementerio, pero la vigilancia y supervisión de los mismos, estará a cargo del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social".



Por su parte, el Artículo 5 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: “Son atribuciones de los administradores de los cementerios de uso público y sin perjuicio de los particulares que en caso les fijare la Municipalidad a que pertenezcan:

- 1°. Exigir a los interesados, previo a emitir el enterramiento de un cadáver, la constancia de que la defunción ha sido inscrito en el Registro Civil respectivo;
- 2°. Llevar al día un registro de enterramiento, en el cual se consignarán en orden cronológico y ordinal, los datos siguientes:
 - a) Nombre y apellidos completos del fallecido;
 - b) Edad, sexo, profesión y oficio, nacionalidad y vecindad;
 - c) Lugar claramente identificado en el que se le haya sepultado;
 - d) Fecha del fallecimiento y del entierro; y
 - e) El número de libro, folio y partida del Registro Civil en el que la defunción hubiere sido transcrita.
- 3°. Velar porque en todas las capillas, mausoleos, nichos y sepulturas en tierra, donde se hubiere efectuado inhumaciones, se coloquen los epitafios con expresión del nombre completo del fallecido, el número de orden que le corresponde en el registro de enterramientos y la fecha de entierro.
- 4°. Extender certificaciones de los datos existentes en los registros de enterramiento, que le fueren solicitadas y las relativas al registro de propiedad de los terrenos o lugares destinados a sepulturas;
- 5°. Presentar al final de cada año, al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social o a la corporación Municipal de quien dependan, un cuadro estadístico de



enterramientos habidos en el año, con separación de nombres, mujeres y niños y el número de enterramientos que hubieren efectuado en capillas, mausoleos, nichos y tierra.

- 6°. Llevar un libro de registro de las propiedades destinadas a las inhumaciones, en el que se anotará:
- a) Los nombres y apellidos completos de la persona o personas a quienes pertenezca o se hubiere transferido el inmueble de que se trate;
 - b) El número de lote o sepultura, su extensión y colindancias. Ubicación exacta, valor, fecha y causa o título de la adquisición”.

“La función registral es fundamental y su relación con el derecho de publicidad y seguridad jurídica, debido a que es esencial proporcionarle seguridad jurídica a los bienes y derechos por medio de la prestación del servicio, asegurando con ello otorgarle publicidad formal y material a los actos jurídicos y declarativos de derechos”.²³

A pesar de que en la actualidad las actividades registrales han mejorado mucho su proceso de modernización y elevado el nivel tecnológico se puede indicar que todavía existen factores bien influyentes en la efectividad del sistema registral empleados en la sociedad guatemalteca, debido a los procesos burocráticos, retardando con ello la prestación de servicios de inscripción, no únicamente por el poco personal y la cantidad de trabajo, sino a la vez por la diversidad de normas jurídicas.

²³ Rodríguez. **Op. Cit.** Pág. 190.



El Registro de la Propiedad es una institución pública independiente, destinada al control y vigilancia de las múltiples inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales que derivan de los particulares, con la finalidad de dar fe, asegurar los derechos que de ellos derivan, así como de que los procedimientos registrales sean eficientes y que otorguen certeza legal, siendo claros y estables para la seguridad jurídica de los usuarios.

El Artículo 1124 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyen de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”.

Tanto el Registro General de la Propiedad de la zona central como el Segundo Registro de la Propiedad de Inmueble son registros públicos, es decir instituciones creadas por el Estado, en donde a través de un funcionario denominado Registrador da fe de los actos y contratos en cuanto a la inscripción de diversos bienes.

El Registro de la Propiedad se encuentra organizado por el sistema del denominado folio real y consiste en aperturar una cuenta corriente a cada finca debidamente individualizada. El sistema de folio real tiene su origen en la ley hipotecaria española.



De acuerdo al Artículo 1220 del Código Civil Decreto Ley 106 regula que los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad de Inmueble son los siguientes: “En los registros es obligatorio llevar los siguientes libros principales:

1. De entrega de documentos;
2. De inscripciones;
3. De cuadros estadísticos; y
4. De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles”.

Además, es de importancia el procedimiento registral regulado en el Artículo 1125 del Código Civil Decreto Ley 106: “En el Registro se inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;



6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando la pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de una año;
7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. Derogado;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente; y
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario, los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fondo en que estén instaladas;
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación”.



Los documentos que se especifican mediante la extensión de certificaciones para acreditar los derechos reales de los bienes y sus limitaciones, así como los testamentos y donaciones por causa de muerte son fundamentales.

La inscripción de bienes muebles e inmuebles en el Registro de la Propiedad se lleva a cabo de la siguiente manera:

- Se presenta el documento original y una copia en la ventanilla de recepción de reparto automático y se tiene que anotar en el libro de entrega de documentos, con su número y se extiende al interesado la contraseña en la cual consta el número que le correspondió al documento y la suma de dinero que en pago de honorarios se anticiparon.
- Se procede a ordenar los documentos dividiéndolos en bienes muebles o bienes inmuebles y el operador es quien se encarga de calificarlo y revisar el documento verificando a exactitud todos los datos y que no exista ninguna anomalía de los mismos, siendo en esta etapa en la que el documento es debidamente aceptado o rechazado.
- Al encontrarse el documento en poder del operador, el mismo lo asienta en el libro.
- La inscripción tiene que contener un resumen de los datos de mayor importancia del contrato como los nombres y apellidos de los otorgantes, fecha de presentación del



título o documento, precio si lo hubiere, fecha de la escritura, nombre del notario que autorizó y la cantidad de honorarios.

- Los asientos tienen que llevar numeración cardinal y tienen que encontrarse firmados por el Registrador.
- Realizado el asiento en el libro diario o de asientos se tiene que pasar al libro mayor en el que la columna principal del dominio se hace la inscripción consignando los datos.
- Se lleva a cabo una revisión legal en el departamento jurídico en donde se tienen que unificar los criterios de los asesores jurídicos.
- Los documentos tienen que ser trasladados a firma electrónica del Registrador.
- Se procede a la devolución del documento.

El Artículo 112 del Código de Salud Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Responsabilidad del Ministerio de Salud. Corresponde al Ministerio de Salud, en coordinación con las municipalidades y la Comisión Nacional del Medio Ambiente, establecer norma para la construcción, funcionamiento, ampliación o cierre de los cementerios en el país".



Por su parte, el Artículo 113 del Código de Salud Decreto 90-97 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Responsabilidad de las municipalidades. La construcción y administración de los cementerios de la República estará a cargo de las municipalidades, función que podrá ser concesionada a entidades privadas. Las municipalidades podrán autorizar también la construcción e instalación de nuevos cementerios, así como la ampliación y cierre de los mismos, previo dictamen del Ministerio de Salud y de la Comisión Nacional del Medio Ambiente”.

Es necesaria la aplicación expedita de las disposiciones relacionadas con la creación de nuevos cementerios, ampliación, conservación y modificación de los ya existentes, así como el transporte, inhumación y cremación de cadáveres. Además, es conveniente adecuar los principios reguladores relacionados con los cementerios, en virtud de que las normas jurídicas vigentes ya no responden a las necesidades de actualidad.

El Artículo 1 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: “Son cementerios, los terrenos, sitios o lugares que fueren o hubieren sido autorizados legalmente por el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social para el enterramiento o incineración de cadáveres o para ambos servicios a la vez”.

Los cementerios se consideran por su ubicación y destino, de carácter urbano o rural. Son urbanos aquellos que por su inmediación a las áreas urbanas, se destinan o se encuentran destinados al enterramiento o inhumación de cadáveres en las cabeceras departamentales



o en poblaciones de cinco mil o más habitantes y rurales, todos los situados en las zonas rurales o poblaciones con un número menor de cinco mil habitantes.

El Artículo 3 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: “Los cementerios, urbanos o rurales; pueden ser, por su origen o propiedad, de uso público o de uso privado, son de uso público, aquellos cuya construcción, administración corresponde al Estado o al municipio. Y son de uso privado, aquellos cuya construcción, administración, mantenimiento y vigilancia deba o corresponda a personas particulares ya sean individuales o jurídicas”.

Por su parte, la autorización para la creación, ampliación o modificación de cementerios, cualquiera que fuere su clase, le corresponde de manera exclusiva al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, sujetándose para el efecto a disposiciones sanitarias.

El Artículo 5 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: “El Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social apreciara en cada caso, si el área de los nuevos cementerios cuya creación se le solicitare es la adecuada o conveniente en razón de la clase de los mismos y del número de habitantes del respectivo lugar.

Sin embargo, si el nuevo cementerio fuere de uso público y carácter urbano, su superficie no podrá ser menor de una hectárea ni su anchura menor de cincuenta metros lineales, y si de carácter rural, su área mínima deberá de ser de ciento veinte metros cuadrados



siempre que la población no exceda de cincuenta habitantes y si fuera mayor de esta cifra su área mínima se determinará multiplicando el número actual de habitantes”.

La construcción de nuevos cementerios o la ampliación de los existentes, únicamente pueden autorizarse en terrenos secos y ventilados. Con rumbos apartados de los vientos dominantes; que a juicio de la correspondiente autoridad sanitaria reúna las condiciones higiénicas necesarias y cuya distancia sea cualquiera de sus lados al área propiamente urbana o cotidiana de la ciudad o población de que se trate y que no sea menor de doscientos metros lineales.

El Artículo 7 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: “Para que pueda dársele trámite a la solicitud sobre la fundación de un cementerio urbano, es indispensable que se presente por escrito al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social acompañándose con ella y por duplicado, los documentos siguientes:

- a) Título de propiedad del terreno y en su defecto o, en todo caso, certificación del Registro de la Propiedad en la que conste su última inscripción de dominio vigente y si se encuentra o no libre de todo gravamen, anotación, embargo o limitación.
- b) Plano del predio destinado al cementerio especificándose sus colindancias, curvas de nivel, proximidad con la vivienda más cercana, nacimientos de agua, acequias, pozos u otras fuentes de abastecimiento de agua para la población que hubiere a sus alrededores y la distancia en metros que los separan de dicho predio;



- c) Plano general de la lotificación del cementerio, con sus áreas verdes, parcelas, calles, poligonal y perfil de las mismas;
- d) Planos completos de drenajes de agua de lluvia y del sistema de agua potable;
- e) Plano, o en su caso, diseño de planta de nichos, elevación, corte principal y número de los mismos;
- f) Planos de drenaje de aguas negra y su disposición final y en su defecto, del de ubicación y estructura de fosa séptica con capacidad (y estructura) apropiada para el volumen estimado de los servicios correspondientes,
- g) Planos de acceso al cementerio y lugares de estacionamiento de vehículos; localización y distribución de servicios sanitarios públicos y privados;
- h) Un proyecto de reglamento interno de administración, contratación y demás servicios del cementerio proyectado”.

Cuando el solicitante sea integrante de una corporación municipal tiene que acompañar además una copia certificada del punto de acta de la sesión del consejo en el que haya acordado la fundación, ampliación o modificación del cementerio municipal.

Si las circunstancias lo justifican se puede en base a la documentación que se acompañe, otorgar provisionalmente la autorización solicitada aún antes de llenarse todos los requisitos que sean establecidos reglamentarios, pero en ese caso se fijará un término prudencial para que se cumpla con ellos bajo apercibimiento de que en caso contrario y una vez vencido dicho término la autorización quedará sin efecto.



El Artículo 14 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: “El establecimiento, construcción, ampliación o modificación de cementerios, de uso privado, sólo podrá autorizarse a los guatemaltecos comprendidos dentro del Artículo 5 de la Constitución Política de la República o a personas jurídicas que acrediten que por lo menos el 70 por ciento de sus miembros, reúnen dicha condición y siempre que además, se cumpla con las reglas.

- a) Si el cementerio se establecieren en la ciudad capital deberá tener una, extensión mínima de 30 hectáreas y destinar entre ellos por lo menos 8 hectáreas para, calles, avenidas y áreas verdes. Y si lo fuere en otras poblaciones, la fijará el Ministerio del Ramo de acuerdo con su importancia y número de habitantes;
- b) Que se garantice a satisfacción del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, el mantenimiento adecuado del cementerio y la eficacia de sus servicios”.

Es obligación de los cementerios privados llevar los registros indicados de los incisos 2º y 6º del Artículo anterior, con el mínimo de requisitos que en ellos se indica y aquellos otros de control y seguridad que se previeren en sus reglamentos internos.

El Artículo 49 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social regula: “Toda infracción a las normas del presente reglamento, se reputará falta contra la salud y será sancionada con una multa que el Juez de Sanidad jurisdiccional impondrá, graduándola este una mínima de quetzal y una máxima de un mil quetzales, en razón de la naturaleza



reincidente, se le sancionará con el doble de la multa que se le hubiere impuesto con motivo de la falta anterior”.

“Los cementerios, más allá de una función específica, son un lugar de memoria que resguardan el pasado y permiten la construcción de una conciencia histórica en permanente. El derecho real de sepultura es la facultad de poder ejercer sobre una parcela y sobre los espacios comunes de un cementerio privado, cuya propiedad es perteneciente a otro, siendo sus prerrogativas acordes con la naturaleza y destino de los bienes”.²⁴

Los cementerios privados son bienes inmuebles de propiedad privada que se inscriben en el Registro General de la Propiedad para ser utilizados como cementerios para inhumar restos humanos.

Son organizados por particulares controles del Estado, e instalados sobre bienes del dominio privado de quien realiza este emprendimiento con finalidades lucrativas y cuyo administrador suele ser una persona jurídica debidamente organizada como sociedad anónima.

La seguridad jurídica registral alude a la garantía de certeza en las transacciones o actos jurídicos, por medio de la inscripción, anotación, asiento, apunte o copia en el Registro Público respectivo. Es fundamental para la realización del negocio jurídico.

²⁴ Polanco Gil, Jessica Paola. **Los cementerios privados y públicos**. Pág. 93.



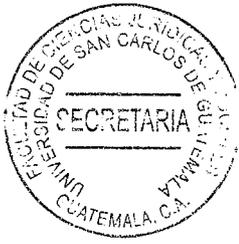
El tema desarrollado constituye un aporte tanto técnico como científico para la bibliografía guatemalteca, al dar a conocer la falta de seguridad jurídica en los bienes inmuebles vendidos por los cementerios privados, derivado de su falta de inscripción en el Registro General de la Propiedad.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En el país existen cementerios que están funcionando a partir de que el Artículo 13 del Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres, Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, les autoriza funcionar y tener una autorización provisional para su funcionamiento, lo cual ha llevado a que no le den seguimiento a todos los trámites, especialmente el relativo a que le otorguen la escritura traslativa de dominio a los compradores de terrenos para mausoleos, con lo cual, estos no pueden inscribir su propiedad en el Registro General de la Propiedad.

Ante esta situación de inseguridad jurídica por la falta de inscripción de la compra del terreno para mausoleo, el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social debe encargar a su Dirección o unidad de asesoría jurídica que supervise a los cementerios que están debidamente registrados, como a los que tienen permiso temporal para operar que hayan realizado la escritura traslativa de dominio a los compradores de terrenos para mausoleos y así garantizar la seguridad jurídica del bien inmueble en el cementerio respectivo de los compradores de esos terrenos.





BIBLIOGRAFÍA

ALVARADO FIGUEROA, Aleyda Beatriz. **Seguridad jurídica registral**. 5ª ed. Barcelona, España: Ed. La Plata, 2005.

BOCHE GALLARDO, Lauro Armando. **Sepulturas y cementerios**. 3ª ed. México, D.F.: Ed. Naciones, 2011.

CALLEJAS RUANO, Eduardo Manuel. **Registro de la propiedad y seguridad jurídica**. 7ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1997.

GÁLVEZ RECINOS, Luis Adolfo. **Seguridad jurídica registral**. 3ª ed. México, D.F.: Ed. Gavidia, 2003.

GARCÍA LANERI, José Manuel. **Derecho registral aplicado**. 5ª ed. Barcelona, España: Ed. La Plata, 2005.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando. **Curso introductorio al derecho registral**. 3ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica, S.A., 1998.

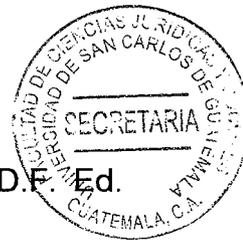
MENDOZA ORANTES, Ricardo Samuel. **Los sistemas registrales**. 5ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Paz, 2005.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 18ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1987.

POLANCO GIL, Jessica Paola. **Los cementerios privados y públicos**. 4ª ed. México, D.F.: Ed. Laguna, 1999.

RAMÍREZ LANUZA, Erwin Noé. **Bases registrales**. 5ª ed. Valencia, España: Ed. Ariel, 2005.

RODRÍGUEZ LASALA, Edgardo. **Fundamentos de derecho registral e inmobiliario**. 4ª ed. Valencia, España: Ed. Fides, 2000.



ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 5ª. ed. México, D.F. Ed. Porrúa, S.A, 1995.

SCOTTI, Edgardo Antonio. **Principios de derecho registral.** 4ª. ed. Madrid, España: Ed. Universitaria, 1999.

VILLALTA ARENAS, Tomás Alfonso. **Estudio de los bienes y la propiedad.** 8ª. ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 2002.

Legislación:

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

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

Código de Salud. Decreto 90-97 del gobierno de la República de Guatemala, 1997.

Reglamento de Cementerios y Tratamiento de Cadáveres. Acuerdo gubernativo 21-71 del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, 1971.