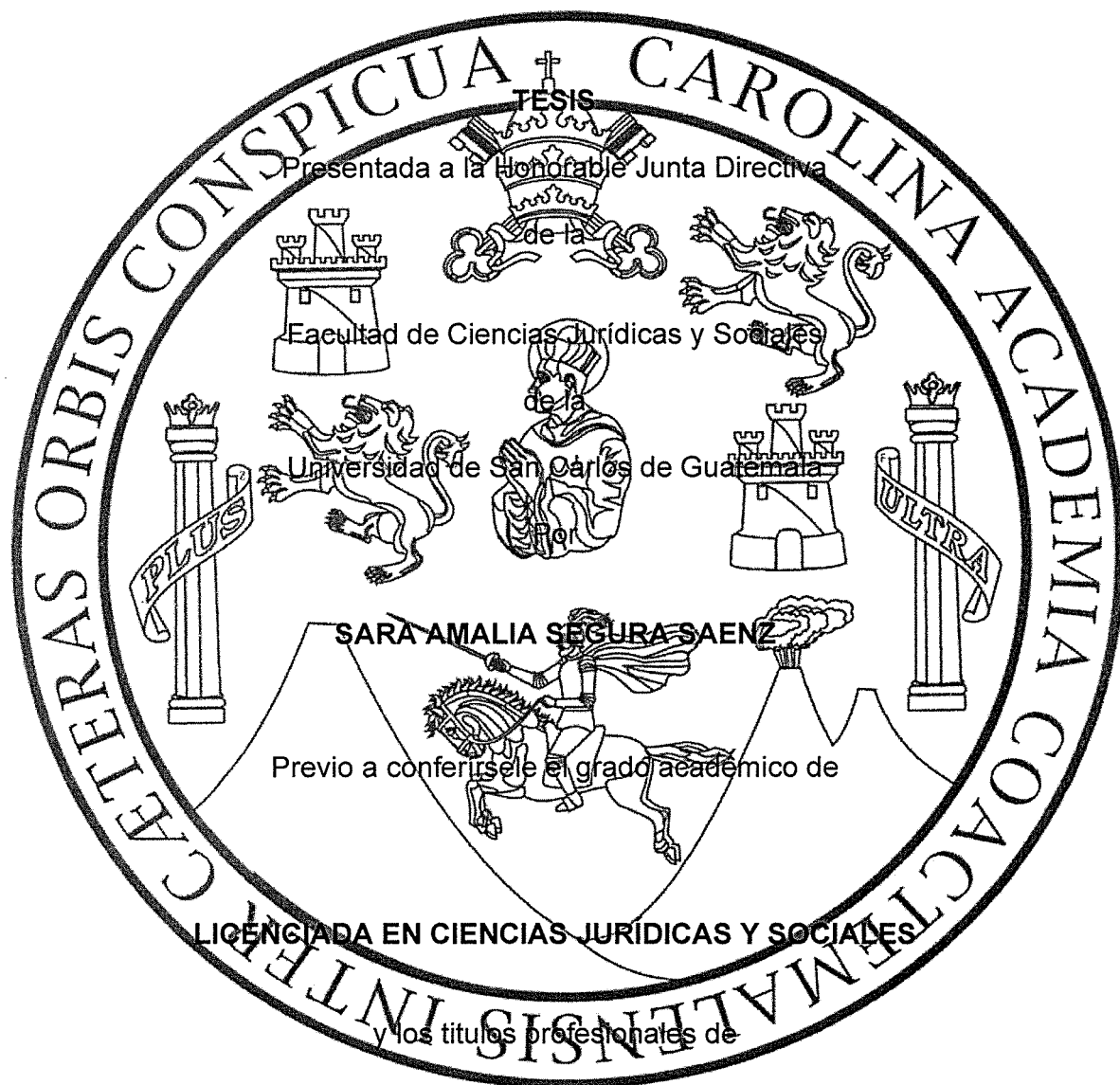


UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



GUATEMALA, MARZO 2024

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU VIOLACIÓN POR PARTE DEL
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL EXIGIR AUTORIZACIÓN
MUNICIPAL PARA INSCRIBIR UNA DESMEMBRACIÓN INMUEBLE**



ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, marzo 2024

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD 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:	Lic.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic.	Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Edson Waldemar Bautista Bravo
Vocal:	Lic.	Jorge Melvin Quilo Jauregui
Secretario:	Lic.	Marco Tulio Mejia Herrera

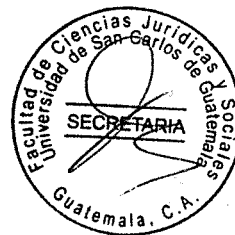
Segunda Fase:

Presidente:	Licda.	Aracely Amparo De La Cruz García
Vocal:	Licda.	Damaris Gemali Castellanos Navas
Secretario:	Lic.	Arael Osbeli Dionisio Orozco

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



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



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

Atentamente pase al (a) Profesional, EMILIO GUTIÉRREZ CAMBRANES
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
SEGURA SAENZ SARA AMALIA, con carné 199817278,
intitulado DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU VIOLACIÓN POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA
PROPIEDAD AL EXIGIR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA INSCRIBIR UNA DESMEMBRACIÓN DE INMUEBLE.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


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



Fecha de recepción 26 / 07 / 2018.

f)

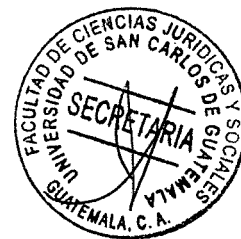
Asesor(a)


(Firma y Sello)
Dr. Emilio Gutiérrez Cambranes
ABOGADO Y NOTARIO

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

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





Lic. Emilio Gutiérrez Cambranes.

Abogado y Notario

8ª avenida 0-62 zona 1 Mixco, Guatemala.

Colegiado N° 8219

Teléfono 5412-6108

Mixco, 26 de septiembre de 2018

Doctor,
Roberto Fredy Orellana Martínez.
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria

Señor Jefe de la unidad de Tesis



De conformidad con el nombramiento emitido por esta unidad, y en cumplimiento de mi función como asesor del trabajo de tesis de la bachiller **SARA AMALIA SEGURA SAENZ** procedí a asesorarla en el trabajo de investigación Intitulado **“DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU VIOLACIÓN POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL EXIGIR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA INSCRIBIR UNA DESMEMBRACIÓN DE INMUEBLE”**.

En cuanto al tema investigado, leí detenidamente cada capítulo, y después de realizar las observaciones necesarias, como consecuencia, respetuosamente hago de su conocimiento que el trabajo de investigación realizado se desarrolló atendiendo al plan de tesis aprobado, por lo cual emito el siguiente:

DICTAMEN:

- a) El tema que investiga el bachiller **SARA AMALIA SEGURA SAENZ**, es un tema de importancia actual, referente al derecho Constitucional y su aplicación en la legislación guatemalteca.
- b) La investigación realizada abarca un problema de suma importancia, al demostrar la violación del derecho de propiedad privada que tiene cada individuo y que es violado por parte del Registro General de la Propiedad al exigir una autorización municipal a un particular, para poder inscribir la propiedad de una desmembración.
- c) Para la realización de la investigación del tema trabajado se ha manejado bibliografía y leyes existentes dentro del ámbito, las que sirvieron de base para motivar el estudio jurídico-doctrinario del tema.



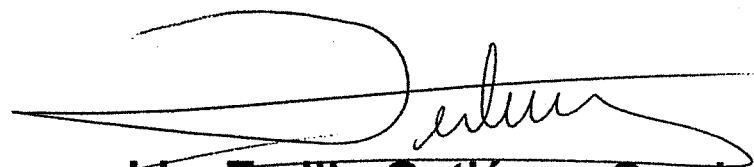
- e) Se comprobó que en el transcurso de la elaboración de la investigación se hizo acopio de una bibliografía bastante actualizada, y en la misma se utilizaron los métodos de investigación analítico y deductivo, así también, se utilizó la técnica de investigación documental y de fichas bibliográficas las cuales considero son adecuadas.
- f) Considero correcta la redacción final del trabajo de investigación de tesis, el cual tuvo que ser analizado de acuerdo al proceso de revisión.
- g) La conclusión discursiva cumple con el requerimiento de proyectar de manera clara los argumentos necesarios que sustenta la presente investigación, y da cuenta de los conocimientos, hallazgos y aportes teórico-prácticos encontrados que servirán al estudio del derecho constitucional, con respecto al tema investigado.
- h) Expreso que no soy pariente dentro de los grados de ley de la mencionada estudiante y en virtud de lo anterior concluyo informando a usted, que procedí a asesorar el trabajo encomendado y me es grato:

OPINAR:

- i. Que el trabajo asesorado cumple con los requisitos legales exigidos, la sustentante tomo en cuenta las recomendaciones y sugerencias realizadas a su trabajo de investigación, razón por la cual el presente dictamen se realiza con base en el Artículo 31 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Publico de la Unidad de Tesis.
- ii. Que es procedente otorgar el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, para su discusión y aprobación en el momento oportuno.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para mostrarle mi más alto aprecio y respeto.

Atentamente:


Lic. Emilio Gutiérrez Cambranes

Abogado y Notario
Colegiado Activo 8,219
Tel: 54126108

Dr. Emilio Gutiérrez Cambranes
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

"Id y enseñad a todos"

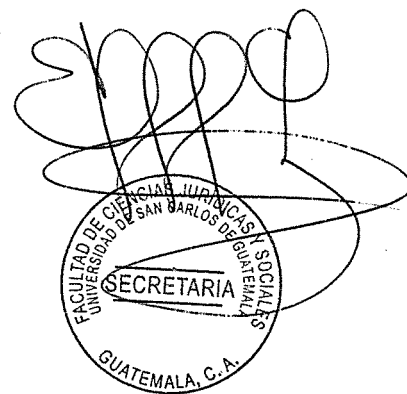
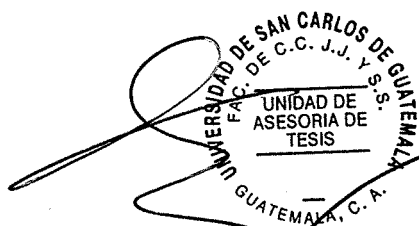


D. ORD. 29-2023

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, diecisiete de octubre de dos mil veintitrés.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante **SARA AMALIA SEGURA SAENZ**, titulado **DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU VIOLACIÓN POR PARTE DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD AL EXIGIR AUTORIZACIÓN MUNICIPAL PARA INSCRIBIR UNA DESMEMBRACIÓN DE INMUEBLE**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser nuestro creador, por regalarme cada día de vida, por sus bendiciones, por darme la perseverancia y la inteligencia para lograr cada meta, por acompañarme en cada momento, por ser el Padre perfecto; por mostrarme que, con esfuerzo y dedicación, es posible cumplir con las metas.
- A MI FAMILIA:** A cada miembro que brindo su apoyo.
- A MI ASESOR:** Licenciado Emilio Gutiérrez Cambranes, por el apoyo incondicional.
- A MI UNIVERSIDAD:** A mi gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala.
- A MI FACULTAD:** A mi querida y estimada facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por todo lo aprendido.



PRESENTACIÓN

La presente investigación es de naturaleza cualitativa, en el sentido de que tiene como finalidad señalar la vulneración al derecho de propiedad privada particular por parte del Registro General de la Propiedad y las municipalidades, en el sentido de que para inscribir la desmembración de un bien inmueble se exige autorización municipal y que esta a su vez contiene las medidas mínimas que han de tener las fincas para poder desmembrarse; violentándose de esta forma el derecho de libre disposición de los bienes inmuebles que ostentan los particulares, cuando su finca no reúne las medidas mínimas exigidas por las municipalidades para que proceda la respectiva desmembración.

Asimismo, el trabajo de tesis por su alcance y objetivos pertenece a la rama del derecho constitucional, ello porque su esencia es manifestar la existencia de vulneración al derecho de propiedad privada en el actual proceso de inscripción y autorización de un negocio jurídico de desmembración de bien inmueble, derecho consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala. El proceso investigativo inició en el mes de diciembre del año dos mil diecisiete y terminó en el mes de junio del año dos mil dieciocho; la circunscripción territorial donde se realizó la investigación fue el municipio de La Antigua Guatemala del departamento de Sacatepéquez.

Los elementos de estudio fueron los requisitos de inscripción de desmembración de bien inmueble solicitados por el Registro General de la Propiedad, así como la autorización extendida por la Municipalidad de La Antigua Guatemala del departamento de Sacatepéquez, autorización donde constan las medidas mínimas que han de tener las fincas objeto de desmembración; el objetivo principal de la tesis es señalar y demostrar la manifiesta vulneración al derecho constitucional de propiedad privada particular por parte del Registro General de la Propiedad y las municipalidades, al exigir requisitos ilegítimos para inscribir la desmembración de un bien inmueble. El aporte académico del trabajo de tesis se circunscribe en proponer la eliminación de toda restricción legal sobre medidas mínimas que han de tener las fincas objeto de desmembración que impidan su libre disposición e inscripción en el debido Registro.



HIPÓTESIS

Al eliminar toda disposición municipal referente al ordenamiento territorial que contenga restricciones en materia de desmembración de bienes inmuebles que penden de medidas mínimas para su autorización, en virtud que dichas exigencias realizadas por el Registro General de la Propiedad y las municipalidades respectivamente, se protege el derecho constitucional de la propiedad privada.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

La hipótesis se comprobó utilizando el método analítico, en relación a que se realizó un discernimiento sobre cada uno de los requisitos de inscripción de desmembración de bienes inmuebles solicitados por el Registro General de la Propiedad, así como de los elementos que conforman la autorización municipal que da vía libre para que proceda dicha desmembración; y el método deductivo, al apreciar de manera general los distintos casos en los cuales no procede una desmembración de bienes inmuebles en virtud de carecer estos de las medidas mínimas requeridas para su autorización, y concluir que efectivamente se vulnera con ello, el derecho constitucional de libre disposición de bienes inherente a cada individuo.

Las causas que motivan la vulneración al derecho constitucional de propiedad privada particular, se resumen en: La extralimitación en sus funciones por parte del Registro General de la Propiedad al exigir la debida autorización municipal como requisito esencial para inscribir una desmembración de bien inmueble; la injustificada disposición municipal en cuanto a la medidas mínimas que han de tener las fincas para autorizar su desmembración; y la aplicación en el proceso registral actual de desmembraciones de bienes inmuebles, de normas de carácter reglamentarias sobre aquellas de naturaleza constitucional tal como el derecho de propiedad privada.

Entonces, la presente hipótesis se valida mediante la aseveración de que para materializar el derecho constitucional de propiedad privada en el proceso registral de desmembración de bienes inmuebles, el Registro General de la Propiedad y las municipalidades deben inobservar toda estipulación en la que medien medidas mínimas que impidan de una u otra manera la autorización e inscripción de la desmembración de un bien inmueble, evitando de esta forma, la vulneración al derecho de libre disposición de bienes que tienen todos los particulares.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Definición	5
1.3. Principios registrales.....	8
1.4. Clases de registros	15
1.5. Estructura organizativa	18

CAPÍTULO II

2. Derecho de propiedad privada	23
2.1. Antecedentes.....	23
2.2. Definición	27
2.3. Características.....	29
2.4. Contenido	33
2.5. Teorías	35

CAPÍTULO III

3. Los bienes.....	39
3.1. Definición	39

	Pág.
3.2. Características.....	41
3.3. Clases.....	43
3.4. Bienes inmuebles	49
3.5. Formas de enajenar los bienes inmuebles	51
 CAPÍTULO IV 	
4. Derecho de propiedad privada y su violación por parte del Registro General de la Propiedad al exigir autorización municipal para inscribir una desmembración inmueble.....	55
4.1. Derecho registral	55
4.2. Clases de inscripciones	57
4.3. Requisitos mínimos para inscribir una desmembración en el Registro General de la Propiedad.....	59
4.4. Contenido de la autorización municipal	60
4.5. Postulados de la autorización municipal.....	63
4.6. Vulneración al derecho constitucional de propiedad privada	68
4.6.1. Definición.....	69
4.6.2. Argumentación jurídica, social y económica	70
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	79
BIBLIOGRAFÍA	81



INTRODUCCIÓN

El motivo por el cual se realizó la presente investigación, es básicamente poner en evidencia y manifestar la vulneración al derecho de propiedad privada de los particulares por parte del Registro General de la Propiedad y las municipalidades, al momento de exigir para la inscripción de un negocio jurídico de desmembración de bien inmueble, la autorización municipal del municipio en donde se encuentra ubicada la finca a desmembrar, autorización que a su vez determina las medidas mínimas que han de tener los terrenos para poder ser objeto de desmembración.

Los objetivos que se buscan con el trabajo de tesis se circunscriben en: Señalar que el Registro General de la Propiedad se extralimita en sus funciones al exigir como requisito para inscribir una desmembración de bien inmueble, autorización municipal del municipio en donde se ubica dicho bien; demostrar que las distintas municipalidades del país para autorizar desmembración de finca ubicada en su circunscripción territorial, establecen medidas mínimas que han de medir las referidas fincas, violentando así el derecho de libre disposición de bienes inherente a todo particular; y expresar la supremacía jerárquica que contiene el derecho de propiedad privada plasmado en la Constitución Política de la República de Guatemala, con lo cual su aplicación debe ser privilegiada ante cualquier disposición de otra índole. Los objetivos planteados anteriormente se materializaron satisfactoriamente al practicar los distintos medios de investigación, contrastar la teoría con la práctica y corroborar que efectivamente existe vulneración en los derechos de propiedad privada particular.

En relación a la hipótesis, esta se propuso de manera que pusiera en evidencia que en el actual procedimiento registral de desmembración de bienes inmuebles, existe vulneración a la garantía constitucional de libre disposición de bienes que ostentan los particulares, al exigírseles por parte de las municipalidades las medidas mínimas que han de tener sus fincas para poder ser desmembradas, autorización municipal que a su vez es requisito fundamental para que el Registro General de la Propiedad inscriba dicho negocio jurídico de desmembración. La hipótesis se comprobó al discernir que



efectivamente los requisitos para inscribir y autorizar la desmembración de bien inmueble, solicitados por el Registro General de la Propiedad y las municipalidades respectivamente, restringen de manera ilegítima el derecho constitucional de los particulares de disponer libremente de sus bienes.

El contenido capitular de la tesis se encuentra conformado de la manera siguiente: En el capítulo uno, se desarrolla el tema del Registro General de la Propiedad; en el capítulo dos, se trabajó el tema del derecho de propiedad privada; en el capítulo tres, se abarcó el tema de los bienes; y en el capítulo cuatro, se planteó el tema del derecho de propiedad privada y su violación por parte del Registro General de la Propiedad al exigir autorización municipal para inscribir una desmembración de inmueble. La tesis se fundamenta en las teorías siguientes: Que el derecho de propiedad privada está investido de protección constitucional razón por la cual es un atributo inherente al individuo; y que las disposiciones municipales referentes al ordenamiento territorial en ningún momento pueden restringir la libre disposición de los bienes particulares.

Los métodos utilizados fueron: El analítico, cuando se separaron cada uno de los requisitos de autorización e inscripción de desmembración de bienes inmuebles requeridos en el proceso registral actual y establecer que son requisitos ilegítimos por carecer de sustento constitucional; y el deductivo, al verificar los distintos casos en los cuales se vulnera el derecho de disposición libre de los bienes que ostentan los propietarios, al momento de que su finca no reúna las medidas necesarias para su desmembración. Las técnicas utilizadas son: Los documentos como herramienta para darle sustento doctrinario y legal a la investigación; y la observación, como fuente de adquisición de conocimiento práctico. En conclusión, es claro que mediante la solicitud de requisitos ilegítimos el Registro General de la Propiedad y las municipalidades, vulneran el derecho constitucional de propiedad privada particular, al restringir la libre disposición de los bienes de los propietarios cuya finca no alcance las medidas mínimas para ser objeto de desmembración, y anteponer así el justificativo del ordenamiento territorial urbano sobre el derecho de propiedad privada garantizado en la Constitución Política de la República de Guatemala.



CAPÍTULO I

1. Registro General de la Propiedad

El Estado como tal, cuenta con una estructura diseñada para materializar la consecución de sus fines, para ello se compone de las instituciones necesarias que permitan su efectiva funcionalidad, dentro de dichas instituciones del aparato estatal se encuentra el Registro General de la Propiedad, cuyo objetivo primordial es brindar certeza jurídica a los particulares en cuanto a su derecho de propiedad privada y el resguardo de las prerrogativas que como propietario le asisten. La importancia del Registro General de la Propiedad, radica en que es una entidad que ostenta la responsabilidad de registrar todos los actos y documentos que se relacionan de una u otra manera con el derecho constitucional de propiedad privada de los particulares.

1.1. Antecedentes

Es menester mencionar que los registros de propiedad nacen con la intención de resguardar los intereses de los acreedores hipotecarios, es decir, surgen con la necesidad de establecer un mecanismo claro y efectivo que permitiera plasmar las obligaciones del deudor y sobre todo que garantizara el derecho del acreedor sobre la obligación pecuniaria contractual de reclamar legalmente el fiel cumplimiento del crédito concedido, por lo cual el Registro General de la Propiedad tenía más, una finalidad de garantizar créditos otorgados con garantía hipotecaria, que la de crear certeza jurídica en materia de derecho de propiedad privada; las funciones del registro entonces se circunscribían a registrar todos los negocios jurídicos crediticios cuyo cumplimiento se garantizara con la



propiedad inmueble del deudor. Lo anterior queda de manifiesto de la siguiente forma:

“Su antecedente inmediato fue el Registro de Hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema General de Registros, para que los diferentes pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un solo Registro común a todos.”¹ (sic.).

Tal y como se observa en la aportación anterior, el registro de aquellos años era un incipiente modelo de registro de actos jurídicos referentes a la propiedad inmueble, pero con la salvedad de que estos actos registrales garantizaban un crédito adquirido por los propietarios de los bienes inscritos en tales registros. Importante es también mencionar, que el registro en mención estaba bajo la dependencia de las jefaturas policiacas, ello porque su función era meramente controladora del cumplimiento de obligaciones de carácter crediticio, desnaturalizando de esta forma los fines de un registro de propiedad eficiente.

En este registro, básicamente se reportaban todos los documentos que ostentaran una obligación de pagar cantidad cierta de dinero, ventas de bienes inmuebles que estuvieran gravados, fianzas en que existiera la hipoteca de bienes, y cualquier otro negocio jurídico del cual resultara gravado un bien; dentro del mismo registro se debía determinar la fecha y forma en que la obligación se extinguiría, la inscripción de los derechos reales, los

¹ Matta Consuegra, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Pág. 66.



plazos respectivos de inscripción y asimismo se establecía la obligatoriedad de registrar el respectivo testimonio de la escritura matriz. El documento monárquico de creación del Registro de Hipotecas también regulaba lo siguiente: "En dicho cuerpo legal se designó además los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los Registradores; la fianza que están obligados a prestar para poder ejercer el cargo; sus responsabilidades; la manera de custodiar los libros, la intervención de los Jueces de Primera Instancia de los Registros."² (sic.).

Empero lo anterior, el registro de bienes inmuebles se fue adaptando a las necesidades de la sociedad misma, ya que no era suficiente con tener un control sobre los créditos hipotecarios, sino que también era indispensable ampliar las funciones de dicho registro, esto con la finalidad de abarcar todos los actos jurídicos que plasmarán la plena propiedad de los bienes inmuebles y garantizarán con ello el derecho que los propietarios tenían sobre los mismos.

El antecedente claro de creación del Registro General de la Propiedad como tal, surge el 15 de septiembre del año 1877, por medio del Decreto número 175 del gobierno del general Justo Rufino Barrios, con el cual se creaba un registro específico para inscribir todo lo referente a los bienes inmuebles y la propiedad de los mismos. En dicho Decreto se establecía lo referente al rayado de los libros, la obligación de la firma y autorización del juez y del registrador como forma para darle valor jurídico a las inscripciones,

² *Ibíd.* Pág. 67.

asimismo se establece al respecto de la foliación de los libros y se regula que las inscripciones, anotaciones y asientos se efectuarán de acuerdo al sistema de tracto sucesivo o continuo; es decir, que el método de inscripción se desarrollará mediante etapas correlativas ordenadas cronológicamente, desde el acto inicial de inscripción de un bien inmueble y consecuentemente con los demás actos relativos a la misma finca, formando de esta manera un historial fehaciente del inmueble, asegurando con ello la certeza registral de los actos documentados en el registro.

Luego de acaecida la creación del Registro General de la Propiedad, surge la inquietud de expandir el servicio que este prestaba, con ese fin se crean tres nuevos registros con características similares a las del registro central, dicha descentralización se estructuró de forma que se cubrieran las necesidades de todo el país por lo tanto se implementó un registro por cada región de modo que se prestara un servicio eficiente, sin embargo luego de poner en práctica dicha acción pública, se consideró que la carga de trabajo respecto a los actos registrales podía ser absorbida solo por dos entidades para el efecto con lo cual se suprimen los registros restantes, tal y como se plasma a continuación: “Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la República; el de Chiquimula los de oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimió el de Chiquimula y Alta Verapaz.”³

³ Ibid.



El desarrollo del Registro General de la Propiedad, se complementa con la creación del Código Civil de 1933 identificado bajo el Decreto número 1932, en el cual queda contenido en su capítulo VII todo lo referente al Registro en mención; dicha ley reguló la actividad registral en el país por cerca de treinta años, hasta que en el año 1963 bajo el gobierno de facto del coronel Enrique Peralta Azurdia se emitió el Decreto Ley número 106 actual Código Civil, en el que en su libro IV se regulan las funciones y los actos en sí atribuibles al Registro General de la Propiedad. Es menester mencionar que dicho cuerpo legal ha sufrido de modificaciones a través de los años, así como que ha sido complementado mediante la creación de decretos, reglamentos, circulares y demás disposiciones que regulan de una mejor manera la actividad registral inmueble.

1.2. Definición

El Registro General de la Propiedad, es una entidad de carácter público que cuenta con presupuesto propio y cuya función principal es, llevar un estricto control sobre la propiedad de los bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, determinando claramente los derechos inherentes del propietario, así como todo lo referente a los derechos reales que afectan a tales bienes. El Registro General de la Propiedad, es una institución pública que se encuentra bajo la dependencia administrativa del Ministerio de Gobernación y cuyo funcionamiento se realiza mediante la inspección del Organismo Judicial, su fundamento jurídico es constitucional se rige específicamente por las normas del derecho civil, y tiene por objetivo brindar certeza jurídica sobre la propiedad privada de los particulares, conforme a los principios de publicidad, legalidad, prioridad, tracto



sucesivo, inscripción fe pública, consentimiento y especialidad. Es un ente eminentemente protector de la certeza jurídica que debe poseer el régimen de propiedad en el país, respetando siempre sus principios garantes.

En la doctrina dicho registro se define como: "Es la institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales... tiene por objeto dar publicidad a los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de dominio y derechos reales sobre las fincas."⁴ Es importante destacar de la anterior aportación, el hecho de que el Registro General de la Propiedad, conforme a la herramienta de la inscripción plasma legalmente los actos referentes no solo a la propiedad de los bienes sino que también la posesión de los mismos, así como la materialización de la enajenación y gravamen de cada uno de dichos bienes.

En el Artículo 1124 del Código Civil respecto al Registro General de la Propiedad, se establece: "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. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones." Lo anterior se complementa con el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que al respecto se regula: "El

⁴ Vásquez Castro, Sebastián. **Análisis de la protección al principio de propiedad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad.** Pág. 6.



Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.” En el artículo constitucional se regulan las cuestiones meramente organizativas, operativas y de cobertura registral.

Con lo anterior queda claro no solo la definición del Registro sino la fundamentación legal del mismo arraigado tanto en el Código Civil como en la Constitución Política de la República de Guatemala, se describe además la naturaleza jurídica de este al entablarlo como una entidad de materia pública y se describen detalladamente sus funciones, al regularse lo relativo a la inscripción del inicio, desarrollo y finalización de los actos o contratos relativos a la propiedad y derechos reales sobre los bienes inmuebles.

Oportunamente se define al Registro General de la Propiedad como: “La institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos. Está confiado al funcionario público denominado por ello, Registrador de la Propiedad.”⁵ En conclusión se puede establecer, que el Registro General de la Propiedad es la entidad de naturaleza jurídica pública que tiene como función primordial mantener y controlar el historial de inscripciones relativas al dominio de los bienes inmuebles y todos los actos o contratos que modifiquen o extingan los derechos reales sobre los mismos.

⁵ Matta Consuegra. **Op. Cit.** Pág. 73.



1.3. Principios registrales

El Registro General de la Propiedad se maneja bajo ciertos lineamientos en busca de la consecución de sus fines, esos parámetros a los cuales atiende en su función pública se determinan como principios rectores de su desenvolvimiento y a los cuales se debe

atender estrictamente para asegurar la correcta aplicación del derecho registral, materializándose de esta forma la certeza jurídica en la inscripción de los actos o contratos concernientes a la propiedad y derechos reales de los bienes inmuebles.

Razón por la cual es importante describirlos a continuación:

- a. Principio de publicidad: este principio es fundamental para crear certeza jurídica en la determinación de la propiedad privada, en el sentido de que al momento de la inscripción inicial de un acto o contrato relativo a bienes inmuebles, automáticamente se les está sacando de la opacidad creando así un ambiente de seguridad para el propietario o los contratantes en los derechos y obligaciones contraídas con la acción de registro, asimismo con este principio se alerta eficazmente a los terceros interesados en el negocio jurídico o acto registrado, ello con el fin de que estos hagan valer sus derechos si es que se les está causando un perjuicio en sus intereses.

Pero la función del principio en mención se materializa mediante la expedición de las certificaciones correspondientes o de las consultas que se hagan al Registro, esto es, la acción plena de solicitar información del estado los bienes inscritos y la respuesta certera por parte de la institución pública; la publicidad de todos los expedientes contenidos en el Registro es vital para hacer valer los derechos de los propietarios, determinar las

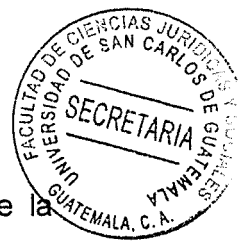


obligaciones de los contratantes, y dar intervención a los terceros interesados en el acto jurídico de inscripción.

En el Artículo 1124 del Código Civil se establece claramente que los documentos, los libros y las actuaciones que conforman los expedientes registrales, son eminentemente públicos y en consecuencia pueden ser consultados por cualquier interesado. En el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala, al respecto se estipula: "Todos los actos de la administración son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten la exhibición de los expedientes que deseen consultar..." que se complementa con lo regulado en el Artículo 31 constitucional en el que se infiere: "Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización."

En la doctrina sobre este principio se establece: "El objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puede afectar a terceros. En virtud del principio de publicidad, lo inscrito en el registro se entiende conocido por todos y, por lo tanto, nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos. De este modo, el acto o contrato surte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde la presentación del título a las oficinas del registro."⁶

⁶ *Ibíd.* Pág. 76.



Con lo anterior queda de manifiesto, que la publicidad como principio rector de la actividad registral es fundamental para crear un ambiente pleno de certeza jurídica con respecto a la propiedad y dominio de los bienes inmuebles, así como de los derechos reales que afectan los intereses de los contratantes y terceros interesados. La publicidad es el eje fundamental en el que se desenvuelven las funciones primordiales del Registro General de la Propiedad.

- b. Principio de legalidad: este se circunscribe a la legitimidad que deben tener los títulos o actos antes de ser inscritos dentro del Registro, es decir, que para que los expedientes incluidos dentro del registro respectivo tengan plena validez deben fundamentarse en documentos realizados bajo el amparo de la ley, deben adolecer de vicios de fondo y de forma para poder ser debidamente operados por los registradores de la propiedad; en consecuencia este principio privilegia la estructura legal y formal de los documentos sujetos a inscripción, cumple con verificar el estricto cumplimiento de los requisitos esenciales de las escrituras públicas inscribibles, tanto en su redacción, la persona quien los autoriza, la solemnidad del acto, y la elaboración de los testimonios que sirven para materializar el registro del acto o contrato sobre bienes y derechos reales de los particulares.

El principio de legalidad registral es el elemento esencial que tienen los registradores de la propiedad para mediante un análisis previo denegar o suspender una inscripción en específico, con lo cual le brinda empoderamiento al Registro mismo para que depure o evite existan dentro de sus expedientes actos o contratos que no se amparan o ajustan



a los requerimientos mínimos legales para su existencia jurídica. En la doctrina sobre este principio se establece: “El principio de legalidad es el que exige a los registradores, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de los que se solicite su inscripción, la capacidad de los otorgantes, la validez de las obligaciones contenidas en las escrituras públicas, suspender o negar la anotación o inscripción de los documentos. Es decir, tiene que someter a examen o calificación los documentos que solo tengan acceso al Registro.”⁷

- c. Principio de prioridad: en todo proceso registral puede darse la situación de duplicidad de inscripciones, ello significa que en determinado momento dos actos o contratos pueden llegar al Registro y por determinada circunstancia estas se operan sin objeción alguna, entonces, para poder subsanar o establecer la primacía de unas u otras, se debe observar el principio de prioridad, el cual se sustenta bajo una premisa simple, primero en tiempo o registro primero en derecho, que básicamente significa que el asiento que aparezca primero en fecha registrado es el que tendrá valor jurídico para defender el derecho que representa.

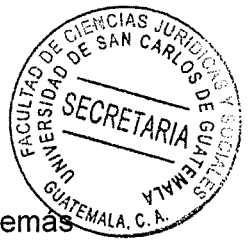
La duplicidad de inscripciones se puede producir primordialmente en dos circunstancias, la primera cuando una misma cosa es enajenada dos o más veces, en este caso la primera transmisión de dominio se opondrá ante las restantes con lo que el comprador primigenio mantendrá intactos sus derechos patrimoniales; el segundo de los casos, se origina mediante el gravamen de un bien inmueble, es decir, la hipoteca, sub-hipoteca,

⁷ Vásquez Castro. **Op. Cit.** Pág. 88.



las servidumbres sobre un predio sirviente o la anotación de la demanda que afecte la libre disposición de un inmueble, en cuyo caso la situación encuentra solución al tomarse prioridad a la primera inscripción en tiempo y se extinguirán unas tras otras según el orden cronológico de los asientos, por lo tanto los derechos de los acreedores en conjunto se mantendrán a salvo pero deberán ejecutarse en orden secuencial. En el Artículo 1142 del Código Civil al respecto se regula: "Si se presentare el mismo día al Registro, despacho que contenga orden o mandamiento judicial de anotación de demanda o embargo y testimonio de escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos. Si fueren presentados a un mismo tiempo, tendrá preferencia el documento que sea anterior de acuerdo a la numeración del libro de entregas del Registro. En tales casos, el registrador hará las inscripciones y anotaciones que procedan en la forma indicada con anterioridad."

En el Artículo 6 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, sobre a la prioridad se expresa: "El derecho de prioridad se establece por medio del libro de entrega de documentos, cuyo ingreso se consignará en riguroso orden cronológico, anotándose como mínimo: el número de orden de ingreso del documento, el nombre del representante, la hora exacta y fecha de entrega. Si el documento es rechazado para su inscripción se perderá la prioridad, salvo que el mismo sea injustificado y así lo resuelva un juez de primera instancia. En caso de documentos suspendidos, la prioridad se perderá al retirar el documento del Registro, a menos que el interesado haya solicitado inscripción provisional al momento de su presentación."



- d. Principio de tracto sucesivo: la secuencia de la primera inscripción con las demás anotaciones sobre un mismo bien o derecho, es fundamental para establecer un orden detallado del historial jurídico de una finca, en el sentido de que sería inadmisibles tener un registro desordenado de las fincas y no existiera correlación en los actos o contratos celebrados sobre un mismo bien inscrito ya en el Registro; por lo tanto, el tracto sucesivo es en sí, el imperativo orden cronológico y formal de los asientos o anotaciones que afectan a un mismo bien inmueble.

Un ejemplo claro de la aplicación de este principio es, cuando se realiza la inscripción de una finca nueva y posteriormente el propietario de esta la otorga en garantía hipotecaria, entonces, el primer asiento debe ser razonado con base al contenido de la escritura pública que le da vida al negocio jurídico crediticio, ello con la finalidad de esclarecer fehacientemente que la finca en mención tiene una carga hipotecaria en favor del acreedor de la relación contractual y que esta es suficientemente oponible ante reclamo o derecho de tercero interesado en un posterior negocio de índole similar.

- e. Principio de inscripción: Este principio reúne la materialización de la función registral en el país, ya que el mismo Estado le brinda la potestad exclusiva al Registro General de la Propiedad de ser el órgano encargado de recibir todas las anotaciones de las fincas nuevas y demás derechos reales que las afectan; asimismo este principio impone la obligación a todo ciudadano de registrar sus bienes inmuebles y todos los actos o contratos que tengan que ver con estos, como única fórmula para tener una garantía legal que se oponga a cualquier perturbación del dominio o tenencia de la cosa que les afecte.



- f. Principio de fe pública: La credibilidad y confiabilidad que ostenten las inscripciones dentro del Registro, son fundamentales para crear un ambiente de certeza jurídica en el régimen de propiedad privada en el país así como sobre los actos o contratos inscritos en dicho registro, por lo tanto esa confianza de que todos los asientos realizados dentro del Registro de la Propiedad representados a través de las certificaciones emitidas por este, son fiables y sobre todo se encuentran revestidas de fe pública registral y que por ende, son documentos eminentemente legales y con poder para sustentar los derechos de propiedad de cada particular del bien debidamente registrado, es un elemento esencial para el derecho registral.

En relación a este principio se estipula: "Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de verdad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de publicidad está contenida en la publicidad material o fides pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta. El principio de fe pública se fundamenta en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del Registro General de la Propiedad y el de buena fe, tiende a proteger a terceros adquirientes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el Registro al tiempo de realizarse el negocio jurídico."⁸

⁸ Matta Consuegra. *Op. Cit.* Págs. 80-81.

g. Principio de consentimiento y especialidad: El consentimiento es una condición inherente a la celebración de los negocios jurídicos, y en cuanto a aquellos que deben inscribirse en el Registro General de la Propiedad, pues el consentimiento cobra real importancia en el sentido de que los contratantes que pierdan o adquieran un derecho de propiedad producto de la inscripción misma, deben prestar su efectiva declaración consensual en la aceptación de las obligaciones y derechos contraídos. Por lo tanto, el consentimiento pleno de los comparecientes en el negocio jurídico inscrito es fundamental para asegurar la legitimidad de los actos del Registro General de la Propiedad.

En relación a la especialidad, se refiere básicamente a la determinación clara de la finca objeto de la inscripción, es decir, es la identificación que el Registro le brinda a cada bien inmueble inscrito dentro de sus archivos, ello con la finalidad de garantizar la propiedad privada pero también para facilitar las consultas sobre los movimientos o gravámenes que las fincas pudieran sufrir. En el sistema registral actual del país, los bienes inmuebles se encuentran inscritos bajo un número de libro, folio y finca, nomenclatura asignada por el Registro y que sirve de base para identificar al bien y consultar sus antecedentes y el presente de la misma.

1.3. Clases de registros

En la doctrina y con base a las normativas legales se realiza una clasificación de registros públicos, ello atendiendo a sus características y objeto de los mismos. Dada la



importancia de establecer el tipo al cual pertenece el Registro General de la Propiedad, es oportuno enumerar cada uno de ellos.

- a. Registro de actos y contratos: Este tipo de registro es aquel en el cual se detallan declaraciones de voluntad unilaterales o consensuales, que mediante la autorización de funcionario –notario– toman valor jurídico para que posteriormente mediante la debida inscripción se materialice tal validez; este registro se encuentra representado por el protocolo notarial, en el sentido que dentro de este se registran todos los hechos o actos contractuales que plasmen derechos y obligaciones recíprocas.
- b. Registro de hechos: Dicho registro se encuentra íntimamente ligado a todos los actos jurídicos que reflejan la realidad civil de las personas, es decir, en este registro se enumeran todos los hechos trascendentales de la vida de los individuos, iniciando con plasmar su nacimiento, posteriormente su estado civil, la procreación y por último su muerte; asimismo se inscribirán los cambios de nombre, la modificación del estado civil, las adopciones y los reconocimientos de filiación entre otras de igual índole, formando con ello, un expediente detallado de la vida de los ciudadanos. Dentro de la estructura del Estado, un ejemplo claro de este tipo de registro es el Registro Nacional de las Persona –Renap– que mediante la emisión del Documento Personal de Identificación plasma formalmente la identidad y características civiles de los individuos.
- c. Registro de documentos: En este caso el registro se forma mediante los datos que se incluyen en formularios elaborados por el mismo registro o mediante la razón que se incluirá en los expedientes ya existentes dentro de este. Sobre esta clase de registro se expresa: “Es considerado como una variante del registro de hechos, mediante el cual se

transcribe el documento o se le agrega a los libros del registro. El registrador no hace otra cosa que examinar su competencia por razón del territorio y de la materia, así como de los requisitos intrínsecos, para luego admitir el documento y hacerlo transcribir o razonarlo. El caso del Registro Mercantil.”⁹ Asimismo por analogía se podría incluir en este tipo de registros a la Superintendencia de Administración Tributaria, en el sentido de que en este también se inscriben hechos sustentados en documentos que deben ser incluidos en el registro mediante la transcripción de datos en los formularios que para el efecto crea la Superintendencia.

- d. Registro de derechos: Los registros de derechos son muy extraordinarios en el sentido que en estos se inscriben únicamente derechos reales, con lo cual sus asientos se limitan a establecer derechos como las cargas hipotecarias, las servidumbres que pesan sobre los predios sirvientes, el uso y el usufructo. Cabe mencionar que en Guatemala estas funciones son absorbidas por el Registro General de la Propiedad y que por lo tanto no existe la necesidad de separación de registros, ya que sería inviable tener un registro únicamente para plasmar derechos reales y otro para sustentar la plena propiedad de los bienes inmuebles.
- e. Registro de títulos: Este es el tipo de registro en el cual se debe incluir al Registro General de la Propiedad, ya que estos operan mediante la presentación de títulos legalmente faccionados que una vez inscritos crean certeza jurídica para los contratantes directos y los terceros interesados en el acto o contrato fijado. Como se mencionó anteriormente, en este tipo de registros a su vez se incluyen los derechos reales sobre los bienes

⁹ *Ibíd.* Pág. 70.



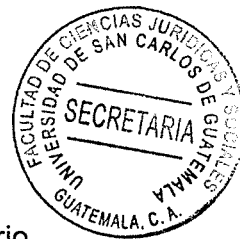
inmuebles inscritos en sus expedientes ya que estos se sustentan en títulos legítimamente creados. Respecto a este tipo de registro, se expresa que está: “Muy relacionado con el registro de actos y de contratos, se diferencia, sin embargo, marcadamente de éste en que las declaraciones de voluntad no se hacen ante el Registrador, sino que deben llegar ya perfeccionadas al Registro en forma de títulos. Este es el sistema del Registro de la Propiedad. El título principal que pone en movimiento nuestro Registro de la Propiedad, y, por lo tanto, el régimen de publicidad inmobiliaria es un instrumento público, esto es, el autorizado por Notario. El Notario es por ello una institución importante frente al Registro. Seguidamente podrá consistir el título en un documento judicial, especialmente para la inscripción de anotaciones preventivas, modificaciones o cancelaciones de asientos.”¹⁰ (sic.).

1.5. Estructura organizativa

El Registro General de la Propiedad para la consecución de sus fines se encuentra estructurado de manera que pueda brindar un servicio eficiente a la población, y garantizar así la certeza jurídica en el proceso registral público. En el Reglamento de los Registros de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 30-2005 emitido a través del Ministerio de Gobernación, se describe su organización administrativa de la siguiente manera:

Jerárquicamente el Registro General de la Propiedad se encuentra dirigido por un registrador, el cual es nombrado por la Presidencia de la República, dicho registrador es el encargado directo de verificar el correcto funcionamiento del registro al que dirige, y

¹⁰ *Ibíd.*



las calidades que debe poseer son: Ser guatemalteco de origen, abogado y notario colegiado activo y prestar la garantía que la ley le obliga. Asimismo, para casos extraordinarios la ley prevé el nombramiento de un registrador suplente que entre en funciones en ocasiones específicas, al respecto en el Artículo 1233 del Código Civil se regula: "En cada registro habrá un registrador sustituto, de nombramiento del Ejecutivo a propuesta y bajo la responsabilidad del propietario, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia, enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones. El sustituto tendrá las mismas calidades que el propietario. Si excediere de un mes el tiempo de la interinidad, el sustituto deberá prestar garantía en los mismos términos que el propietario." (sic.).

Administrativamente el Registro cuenta asimismo con un secretario general, el cual es el ente encargado en la dirección de las funciones registrales, es decir, que su función primordial es poner en práctica el sistema de recepción de documentos que formen los expedientes dentro del registro, que en resumidas cuentas es, dar publicidad, legalidad y certeza jurídica a los asientos inscritos en el Registro General de la Propiedad. Es un ente supeditado a la supervisión y dirección del registrador de la propiedad. Las calidades que debe poseer dicho secretario se resumen en: Ser guatemalteco de origen y abogado y notario colegiado activo.

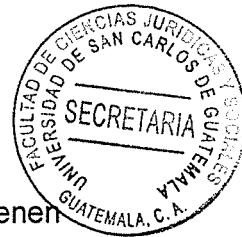
El departamento de contabilidad es otro ente importante dentro del Registro, ello en relación a que por ser una entidad con presupuesto propio es menester se tenga un estricto control en sus operaciones contables y financieras, en el Artículo 29 del Reglamento de los Registros de la Propiedad sobre la dirección y funciones de dicho



departamento se establece: “El contador de cada Registro deberá ser contador público y auditor, colegiado activo, con un mínimo de cinco años de experiencia, será nombrado por el respectivo registrador y será el responsable del control contable de los documentos operados y de las certificaciones expedidas, así como del manejo de la contabilidad general del Registro; deberá rendir informe mensual de la ejecución del presupuesto al registrador. El departamento de tesorería en un auxiliar en las funciones contables, en el sentido que su objetivo principal es realizar los pagos correspondientes al Registro y su titular debe poseer por lo menos el título de perito contador.

La auditoría interna es fundamental también para el Registro, ya que para revisar la operacionalidad administrativa, contable y registral es importante se tenga un estricto control sobre los métodos y procedimientos internos practicados por el personal del Registro, y establecer mediante un proceso de auditoría el efectivo cumplimiento de las obligaciones y objetivos trazados en las políticas registrales adoptadas por el Registro. Tener el apoyo de una auditoría interna, es vital para la realización de los fines del Registro General de la Propiedad.

Por último se deben mencionar a los demás departamentos y personal que conforman al Registro General de la Propiedad, en los cuales se deben incluir a las secretarías, personal de recursos humanos entre otros, parte fundamental del Registro también son los operadores que lo integran y cuya función se describe en el Artículo 31 del Reglamento de los Registros de la Propiedad de la siguiente manera: “Los operadores serán responsables, en el proceso de inscripción de documentos, de observar que, en cada caso, se llenen los requisitos de ley, cuando se contrate un nuevo operador, los



registradores darán preferencia a personas con título de notario, especialmente si tienen experiencia en temas registrales.” Es menester mencionar, que existe la Comisión Nacional Registral que es el órgano de alto nivel de los Registros, y cuya función es el mejoramiento y modernización del Registro General de la Propiedad.





CAPÍTULO II

2. Derecho de propiedad privada

La propiedad privada es un derecho constitucional que ostenta cada individuo, garantiza su desarrollo individual y colectivo en el sentido que le brinda la seguridad suficiente para el progreso pleno de su vida y la de su familia; en un régimen democrático como es el caso de Guatemala es impensable la circunstancia de irrespeto a dicho derecho, ya que uno de los ejes centrales del Estado es precisamente garantizar la certeza jurídica de la propiedad de los bienes y asimismo la disponibilidad, uso y disfrute de cada uno de ellos realicen los particulares.

2.1. Antecedentes

La propiedad como tal inicia desde la etapa primitiva en el momento en que los hombres pasan de ser nómadas a sedentarios y se establecen en ciertas regiones atendiendo a las condiciones que les favorecían para su subsistencia, asimismo empieza mediante este proceso, la pertenencia de herramientas y utensilios que los individuos utilizaban para cazar y agenciarse de medios de sobrevivencia; en cuanto a la propiedad inmobiliaria en específico, en la Época Antigua se describen tres grandes regímenes sobre la propiedad los cuales se resumen en: La propiedad religiosa, en la cual la propiedad de la tierra era exclusiva de los dioses, es decir, se tenía la idea que la tierra era de tenencia divina y por lo cual los particulares no podían ser propietarios de esta, en consecuencia los representantes religiosos eran los que distribuían los bienes inmuebles entre la población de la época mediante la figura de la posesión de la tierra



con lo cual los beneficiarios disfrutaban del mero goce de la cosa sin ostentar la plena propiedad de ella, cohibiéndolos de esta forma de la disposición de gravar o enajenar los bienes que ostentaban.

Dentro de la misma Etapa Antigua se modifica la forma de ver el tema de la propiedad privada, ya que se deja atrás la idea de la tenencia divina y surge en su remplazo la noción de la propiedad colectiva, esta se caracterizaba porque la tierra era comunal y su distribución se realizaba mediante los jefes de familia que regían el uso de cada una de las porciones de tierra que estaban bajo su jurisdicción. La tierra en este modo de tenencia era eminentemente grupal e indefinida en el sentido que no existía un propietario específico sino más bien pertenecía a la comunidad misma y en ese orden de ideas solo se podía utilizar en beneficio colectivo. Esta forma de propiedad le da paso a la propiedad particular emanada de las mismas raíces de la cultura romana, es decir, que era necesario experimentar las distintas formas de propiedad para poder llegar a lo que hoy conocemos como propiedad individual.

El Imperio Romano desarrolló el tema de la propiedad privada particular, pero con ciertas limitaciones de tenencia como se establece a continuación: "En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superar una etapa previa de colectivismo. El derecho Romano admitía una propiedad *quiritaria* –*dominium ex jure quiritium*– caracterizada porque solo era asequible a los ciudadanos romanos, es decir nadie que no fuera ciudadano romano podía ser propietario. La propiedad *quiritaria* o *genuina* debía adquirirse a través del *mancipatio*, rito de transmisión del dominio efectuado ante un representante del Estado y 5 testigos o bien a través de la *in jure cesio* que era un



juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra.”¹¹ (sic.). Es claro que la aportación de la cultura romana al tema de la propiedad privada es fundamental, en relación a que en esta se establece por primera vez el régimen de la propiedad particular creando así la fuente del modelo actual de propiedad privada individual.

En la Etapa Media respecto a la propiedad inmueble, predominó el sistema feudal el cual consistía en la propiedad de la tierra por parte de los señores feudales los que a su vez y con base a su poder, transmitían el uso de dichas tierras a los siervos de la gleba para el trabajo y beneficio propio, aunque cabe mencionar que el beneficio mayor era para los propietarios legítimos de los bienes que se aprovechaban de la situación económica de los vasallos, explotándolos mediante concesiones precarias y poco beneficiosas para los mismos. Este régimen se sustentaba básicamente en las figuras jurídicas del patronato y la concesión, que en resumidas cuentas eran estatutos que resguardaban preferentemente los intereses de los señores feudales en detrimento de los derechos de los siervos. Esta etapa histórica inicia luego de la caída del Imperio Romano en el año 476 hasta el descubrimiento del continente americano en 1492.

En la Edad Media el hecho más trascendental acaeció mediante la Revolución de Francia en 1789, en el sentido de que la propiedad privada sufre una adaptación al régimen liberal, es decir, nace el derecho fundamental del ser humano a la determinación propia y el desarrollo pleno del individuo, las consignas libertarias del movimiento social en

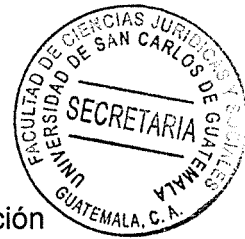
¹¹ Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Págs. 36-37.



Francia conllevaron a que los principios de libertad, igualdad y hermandad se aplicarán a todos los ámbitos de la existencia humana, con la cual la propiedad de la tierra no podía quedar exenta de ello; entonces, el derecho de propiedad privada se solidifica en esta época de la historia ya que las normas jurídicas se crean con base a principios rectores humanitarios y la tenencia de bienes era sin duda alguna un derecho inherente a los seres humanos.

La Etapa Contemporánea inicia en el año de 1789 y se prolonga hasta nuestros días, en cuanto al tema de la propiedad privada, esta se desenvuelve conforme a las dos corrientes ideológicas predominantes, el capitalismo y el socialismo, cada una con sus características intrínsecas y sus principios inspiradores, el socialismo por una parte promulga la tenencia colectiva de la tierra y la injerencia directa-exclusiva del Estado en las políticas agrarias, determina la repartición justa de la tierra; mientras el capitalismo promueve la tenencia individual inmobiliaria y se fundamenta en la libertad individual para progresar económicamente, dejando al Estado como un ente regulador de los derechos de propiedad y subsidiador en casos de alguna crisis agraria.

En Guatemala luego de la colonización española de 1524 la tierra pasa a ser parte de un régimen monárquico mediante la emisión de las bulas papales, el arrebato de las tierras comunales en favor del Rey fue la política agraria de aquella época; posteriormente el régimen inmobiliario en el país es alcanzado por el feudalismo mundial tema del cual ya se abarcó anteriormente; en el año de 1944 con la Revolución de Octubre la situación de la tenencia de la tierra se transformó, en relación a la creación del Decreto 900 de Reforma Agraria, el cual buscaba realizar una justa repartición de las tierras



desocupadas para la población que carecía de bienes inmuebles para subsistir, situación que duró únicamente diez años y que quedó sin efecto con la Contra-Revolución de 1954; alcanzada la época democrática en el país en el año de 1985, el régimen de propiedad privada tal y como lo conocemos se fundamenta constitucionalmente con la promulgación de la Constitución Política de la República de Guatemala por parte de la Asamblea Nacional Constituyente.

2.2. Definición

El derecho de propiedad privada es una garantía de carácter constitucional que materializa la potestad del ser humano de usar, disfrutar y disponer libremente de sus bienes, es aquella facultad que tienen los individuos de agenciarse mediante su esfuerzo personal de un patrimonio lícito y legal para poder disponer de dichos bienes. La propiedad privada es en sí, un eslabón en el desarrollo de la sociedad porque permite la superación integral de los miembros de la misma, y con ello transforma el sistema económico-social de un país mediante la creación de oportunidades patrimoniales individuales y familiares.

La propiedad privada, es un derecho que plasma la prerrogativa inherente de las personas para apropiarse mediante los mecanismos legales y basados en los principios de justicia y legitimidad, de cualquier bien que esté por su naturaleza en el tráfico comercial de las cosas; la propiedad privada es un derecho social que permite garantizar la estabilidad patrimonial de las personas, en cuanto a la posibilidad de obtener los bienes, de resguardarlos contra cualquier despojador o perturbador, y de disponer libremente de ellos. Su importancia radica en su carácter constitucional. Se debe hacer

especial énfasis en que el derecho de propiedad siempre estará sujeto al principio del respeto al derecho ajeno, asimismo en cuanto a su uso y disfrute se deben observar siempre las limitaciones que la ley establece, esto es, acatar las distintas normas que protegen el derecho intrínseco de los demás. Como, por ejemplo, la expropiación, las medianerías, las servidumbres, etc.

En el Artículo 464 del Código Civil, respecto al derecho de propiedad se establece: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. Nótese que en la definición anterior se establecen claramente las facultades que la ley les otorga a los propietarios, al señalar la posibilidad de gozar y disponer de los bienes legítimamente adquiridos. Es decir, que el goce del bien contiene el derecho de utilizar, disfrutar, explotar y defender sus bienes de cualquier perturbación. Mientras que el término disponer radica básicamente en la posibilidad que tienen los propietarios de enajenar, gravar, desmembrar o transmitir los bienes que les pertenezcan.

Fundamental es también mencionar, la regulación que se realiza en el mismo artículo sobre la observancia de las obligaciones que establecen las leyes y las limitaciones que las mismas imponen al derecho de los propietarios, en el sentido que el ejercicio del derecho de propiedad privada se circunscribe a no causarle daño a los intereses de un tercero, y al respeto de la normativa vigente en cuanto al uso y disfrute de los bienes. En el Artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, sobre el derecho a la propiedad privada se establece: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede

ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas en la ley.”

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

Entonces, el derecho de propiedad privada es el conjunto de atribuciones que le asisten a un individuo para adquirir de buena fe cualquier bien, de poseerlo sin ninguna perturbación y de disponer libremente de este, atribuciones amparadas por normas de carácter constitucional, de materia civil y de índole internacional, mismas que a su vez determinan el marco legal en el cual se han de disfrutar dichas prerrogativas, limitando claramente su uso y goce atendiendo únicamente al respeto de las leyes vigentes del país y a los daños que se le pudieran causar a tercero.

2.3. Características

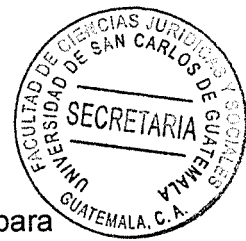
El derecho de propiedad privada reúne ciertas peculiaridades que por su naturaleza lo hacen diferente a otro tipo de derechos, en las distintas definiciones doctrinarias o regulaciones legales se pueden identificar esos rasgos que caracterizan a dicho derecho y que por la importancia que representa no solo para el individuo, sino que, para la

sociedad misma, es importante señalar y enumerar detalladamente cada uno de esos rasgos; razón por la cual se expresan a continuación:

- a. Es un derecho: pareciera un pleonismo, pero se debe señalar que la protección a la propiedad privada es un derecho como tal, en el sentido que sus fundamentos inspiradores buscan el resguardo de tal garantía, otorgando por ello un rango constitucional a tal derecho; ello se confirma al verificar lo establecido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala que respecto a la propiedad privada lo identifica como un derecho. Asimismo, en el mismo cuerpo legal se expresa que es el mismo Estado el que debe garantizar el ejercicio de tal prerrogativa, y que es también un derecho pleno invulnerable, salvo únicamente por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público.
- b. Es inherente: el derecho de propiedad es indispensable para los seres humanos, es un derecho implícito de las personas en el sentido de que cada individuo conlleva la necesidad primordial de que se le garantice fehacientemente su patrimonio constituido, y poder de esta manera tener certeza jurídica no solo con respecto a lo que le pertenece, sino que a las formas en que puede utilizar sus bienes y disponer de estos. Un ser humano desde que nace tiene la inquietud de la pertenencia y en el transcurso de la vida se va agenciando de manera natural de distintos bienes, por lo cual es fundamental el resguardo de ese proceso evolutivo mediante la creación de normas legales que garanticen la propiedad particular y eviten el despojo ilegal de la misma. En conclusión, la persona humana es inseparable a la idea de la propiedad privada porque en el imaginario social no existe la posibilidad de pensar en un

individuo carente de por lo menos algún tipo de bien, por el contrario, la realidad social marca la tendencia de adquisición de bienes por parte de las personas y en consecuencia es fundamental que el Estado sea garante de los derechos patrimoniales de la ciudadanía.

- c. Es facultativo: en relación a ello, es claro que la propiedad privada conlleva la potestad de gozar y disponer de los bienes que le pertenezcan a los individuos, es decir, este derecho garantiza el uso, explotación, tratamiento y disfrute de las cosas propias, así como de la venta, enajenación, desmembración y transmisión que el legítimo propietario realice de sus bienes; es facultativo entonces, porque su espíritu regulador le brinda la seguridad al propietario de que sus bienes los podrá utilizar de manera libre y espontánea sin estar sujeto a ninguna presión o limitación no expresada en las leyes de la materia. Esta característica es la que le brinda convicción jurídica al propietario de disponer llanamente de su patrimonio, asimismo potencia el régimen político del país al establecer de forma expresa el respeto a la propiedad privada que debe imperar en un Estado que se jacte de ser democrático.
- d. Es relativamente restrictivo: en este sentido cabe mencionar que tanto en la Constitución Política de la República de Guatemala así como en el Código Civil, se establece claramente que el derecho de propiedad privada está sujeto a las normativas vigentes en el país y a las limitaciones que la misma ley establece, sin que ello signifique que dicho derecho sea de carácter restrictivo o que su esencia se encuentre compuesta por más obligaciones que facultades, por lo tanto el derecho de propiedad en términos generales será siempre observado e interpretado con base



al interés del propietario, con la salvedad de las limitaciones que la ley regula para resguardar efectivamente el interés social. Entonces, es relativamente restrictivo porque la misma ley establece ciertas condiciones a las cuales debe sujetarse el ejercicio del derecho de propiedad privada, delimitando se esta forma los parámetros de ejecución de dicho derecho, pero sin perjudicar su esencia potestativa, más bien sirven estos parámetros para garantizar efectivamente su certeza dispositiva.

- e. Promueve el progreso individual: el derecho de propiedad privada se encuentra íntimamente ligado al desarrollo integral de los individuos, ello en relación a que entre más certeza jurídica exista sobre la protección de los bienes particulares, más será el progreso económico alcanzado por las personas tanto en el ámbito estrictamente individual como en el familiar, generando con ello un ambiente de bienestar social. La fórmula es fácil, la factibilidad que el Estado le brinde a la población en cuanto a la obtención de bienes y la disposición de estos permitirá el crecimiento económico del país y ello necesariamente impactará positivamente en la condición social-económica de las personas.

En el aspecto doctrinal se le atribuyen al derecho de propiedad privada, ciertas características las cuales se señalan de la forma siguiente: "... Conforme la doctrina vigente, los rasgos que caracterizan a la propiedad la presentan como unitaria y unívoca, lo que no impide contemplarla como contrapuesta a la posibilidad de adjudicarle usos y contenidos plurales y distintos. Asimismo, es importante subrayar el carácter perpetuo de la propiedad, en contraste con derechos reales transitorios, como el uso, la habitación o el usufructo. Esta concepción resalta que la propiedad del bien depende de la

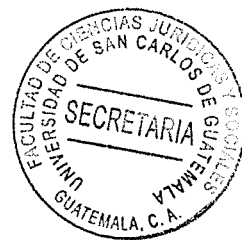
existencia del mismo, la propiedad dura tanto como dura la cosa. Otros elementos caracterizadores de la propiedad son la facultad de exclusión, la indeterminación de medio para gozar de la cosa (posibilidad de acción protegidas en el orden jurídico) y la autonomía frente al Estado.”¹²

2.4. Contenido

El derecho de propiedad está compuesto por los atributos que la ley le confiere, y que los particulares tienen garantizados con el simple hecho de ser propietarios legítimos de las cosas, básicamente estas facultades intrínsecas a la propiedad se dividen de la siguiente forma:

- a. El *Ius Utendi*: esta facultad consiste en el derecho inalterable de servirse de la cosa, es decir, el propietario le puede dar el uso a su bien que mejor le parezca, siempre y cuando este uso no atente contra las buenas costumbres ni esté prohibido por la ley; el servirse de la propiedad conlleva el beneficio de utilizar materialmente el bien de forma pública y sin ningún tipo de perturbaciones. En el caso particular del uso de los bienes inmuebles, los propietarios pueden vivir en ellos, utilizarlos como tierra cultivable, pueden construir edificaciones, utilizarlos como negocios y otras formas de uso de semejante índole.
- b. El *Ius Fruendi*: los bienes como tal son susceptibles a ser explotados de cualquier forma, ello significa que cada bien puede proveer rentas o frutos de los cuales el

¹² Lucas Eguizábal, Hans Daniel Ulises. **La procedencia de la acción constitucional de amparo en contra del registrador general de la propiedad inmueble, como medio de protección a la propiedad privada.** Pág. 2.





propietario puede y debe disponer; existen dos tipos de frutos, los civiles y los naturales, siendo los primeros aquellos que emanan de manera secundaria de los bienes, estos nacen luego de adaptar el bien a ciertas condiciones, entiéndase esto como el ahorro del dinero en una institución bancaria para que genere intereses o dar en arriendo un inmueble con el fin de cobrar las rentas respectivas.

Los frutos naturales son los que se producen de manera directa de los bienes, por ejemplo, el aprovechamiento que se le da a la tierra al cultivar, el uso de árboles, plantas y cualquier tipo de frutos, la explotación minera o petrolera también son parte de este tipo de beneficios para el propietario del bien. En el Artículo 471 del Código Civil sobre este derecho se establece: "El propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este código."

- c. El *Ius Abutendi*: en este caso se representa el derecho que tienen los propietarios patrimoniales de disponer libremente de sus bienes, en ese sentido el particular puede vender, enajenar, donar, distribuir, dividir, compartir, aportar, conservar o incluso destruir la cosa de su propiedad, en cuanto a esto último caso siempre y cuando no sea en perjuicio de sus acreedores. Por lo tanto, esta atribución le confiere al dueño de la cosa, darle un destino útil a los bienes que le pertenecen y obtener si fuere el caso cierto lucro de dicha transacción.

Con lo cual el elemento facultativo de la disposición de un bien es la potestad que tienen las personas de darle el fin más conveniente a sus respectivos bienes, ello siempre en beneficio de sus intereses personales y económicos. Este derecho se encuentra

regulado en las distintas formas del negocio jurídico, siendo estas la compraventa, la donación, la sucesión testamentaria, la permuta, la promesa, la sociedad, el mutuo, entre otras.

d. El *Ius Vindicandi*: este derecho se resume en la facultad inherente que tienen los particulares de reclamar legítimamente la propiedad de la cosa, este procede en el momento de que el propietario de un bien se vea amenazado en el uso y disfrute de su patrimonio, con lo cual la misma ley le otorga las garantías necesarias para emprender dicho reclamo. Al respecto de esta atribución en los Artículos 466, 468 y 469 del Código Civil respectivamente se establece: "El que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador."

2.5. Teorías

Las teorías sobre la forma de justificar el derecho de propiedad privada son diversas y se relacionan directamente con elementos históricos, culturales, económicos, ideológicos y estrictamente legales. Existe la teoría de la ocupación; la teoría del trabajo; la teoría de la convención; la teoría de la ley; y la teoría moderna. Cada una de ellas tiene rasgos importantes y por ende es menester señalarlas e identificarlas.

- a. Teoría de la ocupación: esta se refiere a la forma de adquirir los bienes en la época antigua, y consistía en que las personas se apropiaban de las cosas con el simple hecho de utilizarlas constantemente y de forma natural. Es el modelo inicial de propiedad, en el sentido que, aunque era incipiente y poco confiable era la única fórmula para adueñarse de los bienes, las personas en estos casos al momento de dejar de ser nómadas y volverse sedentarios forzosamente debían hacerse de las cosas que los rodeaban y sobre todo de las que les servían para su subsistencia. Cabe mencionar que no existía ningún título legal que amparara la propiedad.

- b. Teoría del trabajo: en este caso la tesis sobre la justificación de la propiedad se fundamenta en el principio de que la tierra es de quien la trabaja, es decir, las personas al momento de trabajar de cualquier forma sobre algún tipo de bien, automáticamente debían tener el derecho de ostentar la propiedad de dicho bien; sus bases van enfocadas sobre los bienes inmuebles, atribuyéndoles a estos la importancia necesaria para poder ser adquiridos mediante el trabajo, las ideas sobre esta forma de justificar la propiedad surgen en medio de la esclavitud predominante en las distintas fases históricas de la humanidad. La justificación es bastante simple, y regulaba el derecho de los trabajadores de la tierra de adquirir luego de pasado un tiempo razonable, la cosa sobre la cual prestaron sus servicios de mano de obra.

- c. Teoría de la convención: esta teoría se fundamenta en los acuerdos humanos que ordenan la convivencia social, acuerdos que también ordenaron el régimen de propiedad privada en general, esta forma de pensamiento explicaba que el problema de la propiedad se resolvió de una manera voluntaria y acorde a la conciencia de

cada individuo; sobre ella en la doctrina se establece: "Esta teoría encuentra la razón de ser del derecho de propiedad en el mismo fundamento de la sociedad esbozado por Rousseau, autor que lo contenía en un contrato social tácitamente otorgado por el hombre. Según este filósofo, el hombre en un estado primitivo de naturaleza disfrutó de la absoluta independencia, pero mediante una convención colectiva impuso limitaciones a esta libertad, a fin de encontrar una garantía real y efectiva a sus derechos, entre las cuales se encuentra el de la propiedad. Esta teoría encuentra así, el fundamento de la propiedad en la humana comprensión, puesto que, según ella, los hombres se han dado cuenta que, si cada cual se pudiese apropiarse de los bienes que quisiera a su libre arbitrio, el conflicto se enseñorearía en la colectividad humana."¹³

- d. Teoría de la ley: la teoría de la ley es aquella que se basa en que la propiedad se justifica mediante las normativas legales vigentes en cada país, esta establece que no es necesario con tener únicamente un contrato social de convivencia, sino que es imperativo tener una serie de regulaciones jurídicas que regulen el modo y forma de la tenencia de las cosas; en este caso es el Estado que de manera directa o indirecta mediante la legislación norma el régimen de propiedad de los bienes, regularmente estas estipulaciones otorgan certeza jurídica al derecho humano de propiedad. En Guatemala el derecho de propiedad se encuentra resguardado en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y las normativas de orden internacional. Las teorías modernas únicamente complementan la teoría de la ley, y

¹³ Flores Juárez. **Op. Cit.** Pág. 40.



sus fundamentos se resumen en que la propiedad es inherente al ser humano, necesaria y útil para el progreso del individuo, y que asimismo es individual, familiar y social.



CAPÍTULO III

3. Los bienes

Los bienes son una parte importante en la vida del ser humano, en relación a que las personas en el medio social en el que se desenvuelven poseen un número de cosas cuantificables en cuanto a su valor y, en consecuencia, es importante la existencia de leyes que garanticen la tenencia, uso y disposición de dicho patrimonio. La garantía que el Estado brinda a las personas en cuanto al derecho de propiedad privada incentiva la economía del país, incrementa la inversión de capital extranjero y por ende crea mejores condiciones de vida para los ciudadanos.

3.1. Definición

Los bienes son todas las cosas con cierto valor que forman el patrimonio de una persona; en sentido general los bienes son todos aquellos objetos que se encuentran en la naturaleza y que pueden ser susceptibles de posesión particular o pública; los bienes son elementos objeto de valoración en el campo económico, razón por la cual el procedimiento de apropiación de estos se encuentra debidamente regulado en la ley, en ese sentido un bien forma parte del patrimonio de una persona individual o jurídica mediante la certeza jurídica que la misma ley otorga.

Los bienes son factores corpóreos que tienen como finalidad la satisfacción de una necesidad y ser de utilidad en la realidad del ser humano, estos factores tienen un valor económico intrínseco que otorgan un derecho al que los posee, es decir, se crea la existencia de un vínculo jurídico entre el propietario y la cosa, vínculo que se encuentra



estrictamente resguardado por las diversas leyes del país. En consecuencia, un bien le otorga un estatus preferente de uso y disposición sobre este a quien legítimamente los posea.

En la doctrina se infiere a los bienes como: “La palabra bienes tiene su origen en el verbo latino *beare* que significa hacer feliz; bienes son todas las cosas que no siendo personas pueden ser de utilidad al hombre; bajo este rubro se comprenden también las acciones, de cualquier especie que sean. La conversión de las cosas en bienes se verifica cuando éstas son apropiadas. Generalmente, las cosas susceptibles de apropiación se consideran bienes, aunque no tengan dueño. Por lo que se considerarán bienes todas las cosas, no sólo las apropiadas sino todos los objetos susceptibles de prestar alguna utilidad.”¹⁴ (sic.).

En el Artículo 442 del Código Civil respecto a los bienes se regula: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación...” en ese sentido es importante remarcar que las cosas objeto de ser poseídas son aquellas que no se encuentran fuera del tráfico comercial de la sociedad, al respecto en el Artículo 443 y 444 del mismo cuerpo legal se establece: “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.”

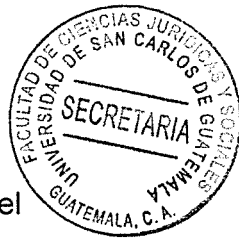
¹⁴ De los Santos Morales, Adriana. **Derecho civil I**. Pág. 56.



3.2. Características

Los bienes para ser considerados como tal deben reunir ciertos elementos que materialicen su esencia, siendo estos los siguientes:

- a. Corporeidad: consiste en que las cosas para ser identificadas como bienes deben ser corpóreas, es decir, tienen que existir materialmente en la realidad humana, ello con el fin de hacer valer los derechos y obligaciones que pesan sobre estas. La corporeidad permite que los individuos puedan efectivamente verificar visual y táctilmente los bienes que le pertenecen y en consecuencia ejercer su derecho de propiedad privada; se hace una excepción en cuanto a las expresiones científicas, literarias, culturales y artísticas en las cuales la corporeidad se materializa a través de un título acreditativo o distintivo que permite el ejercicio y exigencia de los derechos de autor sobre estas.
- b. Son susceptibles de apropiación: los bienes necesariamente deben estar dentro del comercio de los individuos, es impensable considerar que una cosa que no pueda ser objeto de transferencia de dominio sea considerada como bien; la potestad de poder adquirir o vender un elemento corpóreo es una característica inherente de los bienes, por lo tanto, los bienes pueden y deben estar siempre dentro del giro comercial de los hombres, en el sentido de poder ser adquiridos o enajenados por estos. La apropiación brinda certeza jurídica en cuanto al propietario legítimo de la cosa.
- c. Utilidad y la satisfacción de necesidades: los bienes son herramientas de apoyo económico, moral, cultural, educativo, de trabajo y recreación para el hombre, en virtud



de ello, toda cosa debe ser de utilidad para sus propietarios; la utilidad se resume en el beneficio que los seres humanos obtienen con el uso de los bienes, así por ejemplo a un bien inmueble se le puede utilizar como vivienda propia, como establecimiento comercial o incluso celebrar un contrato de arrendamiento sobre este. Los bienes a partir de su utilidad satisfacen automáticamente necesidades vitales de los individuos, cada bien independientemente de su naturaleza permite al hombre cubrir una necesidad de primera, segunda o tercera generación, es así como los seres humanos necesitan de cosas tan vitales como la alimentación o de otras menos indispensables para su recreación. Los bienes intrínsecamente con su uso siempre satisfarán las necesidades humanas.

- d. Valor pecuniario: las cosas que se encuentran dentro del comercio de los hombres, indefectiblemente tienen un valor cuantificable asignado, valor económico que dependerá de la dinámica del mercado, es decir, este dependerá de reglas como la oferta y la demanda de los bienes, y otros agentes del comercio que inciden en el valor de las cosas. Los bienes al momento de circular en la esfera del comercio suben o disminuyen de valor, pero en ninguna situación dejan de ostentar un valor significativo porque de lo contrario automáticamente dejarían de ser considerados como tal. El valor pecuniario de las cosas implica siempre la necesidad de regular las normas legales que los resguarden, con lo cual un bien económicamente tasado siempre significará para su propietario un derecho neto para el patrimonio de este.

- e. Representan un derecho: cada uno de los bienes representan un derecho inherente para su propietario, este derecho se encuentra plasmado en el derecho constitucional de propiedad privada, derecho que se circunscribe en la potestad de adquirir, usar y disponer libremente de dichos bienes; asimismo este derecho hace posible defender la propiedad de los bienes ante cualquier ostentador; la propiedad de un bien entonces, le atribuye a los individuos la prerrogativa de disfrutar de un modo legítimo y acorde a lo que la ley estipula de sus respectivos bienes, de resguardarlos ante algún tipo de vulneración en su tenencia y sobre todo de disponer libremente de ellos.

3.3. Clases

Los bienes para una mejor distinción se encuentran divididos de forma que puedan ser valorados jurídicamente hablando, esta división se circunscribe en definir la naturaleza de cada uno de ellos, la distinción de los bienes se ha realizado desde siempre en el sentido de que es útil para la sociedad delimitar de manera correcta la esencia de los objetos, en la doctrina al respecto de ello se expresa: “La historia nos muestra que el afán clasificatorio de las cosas no es cuestión reciente. Los griegos imbuidos de su espiritual concepción de la vida, los dividían en visibles e invisibles; los romanos, imperio de tradición comercial, en cosas *in commercium* y *extra-commercium*, y en el derecho germano se arribó a la significativa distinción entre muebles e inmuebles.”¹⁵

En la actualidad utilizando referencias doctrinarias y legales se arriba a una clasificación bastante completa, la cual se resume en: 1. Por sus cualidades materiales o jurídicas, en

¹⁵ Flores Juárez. *Op. Cit.* Pág. 7.

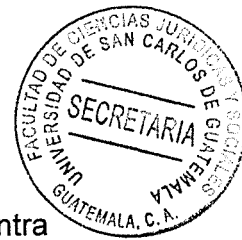
la cual se encuentran contenidos los bienes corporales; incorpóreos; genéricos; específicos; fungibles; no fungibles; consumibles; no consumibles; divisibles; indivisibles; presentes; futuros; inmuebles y muebles. Y 2. Por la relación existente entre los bienes, siendo estos: singulares; plurales; principales y accesorios; ostentosos; comerciales; no comerciales; públicos; particulares; de dominio público; de uso público común; de uso público no común; y bienes de propiedad privada. Una vez hecha la clasificación general, es menester describir de manera breve cada uno de los tipos de bienes en el sentido de clarificar las ideas con respecto a su finalidad y esencia; para lo cual se procede a definirlos a continuación:

- a. Bienes corporales e incorpóreos: esta subdivisión consiste en identificar a los bienes por su estado material o inmaterial, es así como los bienes pueden ser percibidos a través de los distintos sentidos del hombre, por lo cual las cosas en algunos casos se pueden ver y tocar y en otras solo se podrán percibir más no se podrán tocar de manera determinada. En ese sentido es importante mencionar que independientemente de la corporeidad de los bienes, siempre representarán un derecho sea por si mismos o por medio de un título que los ampara, como es el caso de los derechos de autor o los bienes declarados como patrimonio intangible de la nación.
- b. Bienes genéricos y específicos: la importancia en este caso es la distinción precisa que se hace de los bienes, es decir, existe un universo extenso de cosas, pero cada una de estas se pueden identificar de forma particular por medio de la marca, el color, el modelo, la ubicación, el tamaño, número de placas, las colindancias, la extensión territorial, entre otras. Por lo cual un bien es genérico cuando su denominación es poco precisa por



pertenecer a un conglomerado de bienes; y es específico cuando se le atribuyen características identificables que lo distinguen claramente de los demás bienes de su misma especie. Como ejemplo de este tipo de bienes se puede mencionar un vehículo que en principio es genérico, pero que, al atribuirle la marca, el color y otros detalles identificables pasa a ser un bien estrictamente específico.

- c. Bienes fungibles y no fungibles: este tipo de bienes se encuentran clasificados por la posibilidad cierta de poder ser sustituidos en determinado momento por otros de su misma calidad y especie, un bien fungible puede ser una resma de papel que se puede cambiar por otra resma sin afectar su funcionalidad, mientras que una obra de arte como una pintura en particular, es imposible reemplazarla ya sea por su valor histórico, pecuniario y cultural, con lo cual en este caso estamos ante un bien no fungible. En el Artículo 454 del Código Civil al respecto se establece: “Los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades.”
- d. Bienes consumibles y no consumibles: estos se refieren estrictamente al tiempo y forma de uso de las cosas, dicho de otra manera, los bienes consumibles se destruyen con su primer uso, mientras los no consumibles pueden ser utilizados de manera mucho más continua. La diferencia entre unos y otros radica en el tiempo de vida útil de cada uno de ellos, con lo cual, mientras en los primeros bienes es imposible su aprovechamiento posterior luego de acaecido su primer acto de funcionalidad, los no consumibles ofrecen la oportunidad de disfrutarlos posteriormente al primer uso que se les dé. Esta



clasificación de bienes es netamente doctrinal, aunque su contenido se encuentra implícito en la legislación civil y su uso crea consecuencias jurídicas para los que celebran algún negocio contractual con respecto a este tipo de cosas.

- e. Bienes divisibles e indivisibles: se refiere a los bienes que pueden ser aprovechados de manera íntegra o de forma fraccionada, estos dependen de la naturaleza de estos, con lo cual un terreno por ejemplo es factible su utilización de manera divisible mientras un automóvil es inviable pensar en su funcionalidad mediante la separación de sus partes principales.
- f. Bienes presentes y futuros: con respecto a este tipo de bienes en la doctrina se infiere respectivamente: "Son aquellos que gozan de existencia actual; viven la realidad del orden físico o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al constituirse una relación jurídica. Ej.: Una finca. Bienes futuros: son aquellos que su existencia no es real, deben racionalmente esperarse que pueda tenerla, como susceptibles de venir a la vida. Ej.: La cosecha de una finca."¹⁶

Respecto a las cosas existentes y futuras en el Artículo 1538 del Código Civil se regula: "No solo las cosas que existen pueden ser objeto de los contratos, sino las que se espera que existan; pero es necesario que las unas y las otras estén determinadas a los menos en cuanto a su género."

¹⁶ Ibid. Pág. 8-9.

g. Bienes inmuebles y muebles: con respecto a los bienes inmuebles estos se tratarán de manera detallada en el apartado correspondiente, los bienes muebles son aquellos que por su naturaleza pueden ser desplazados de un lugar a otro sin afectar su esencia de uso. En el Artículo 451 del Código Civil al respecto se estipula: "Son bienes muebles: 1º. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados; 2º. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal; 3º. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación; 4º. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes; 5º. Los derechos de crédito referente a muebles, dinero o servicios personales; 6º. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial."

En cuanto a la clasificación de los bienes con respecto a la relación que tienen entre uno y otro, esta se detalla a continuación: Bienes singulares y plurales: Que básicamente se refieren al número de bienes que pueden formar un todo, es así como un bien singular es una oveja, por ejemplo, mientras que el rebaño de ovejas en sí representa la pluralidad. Bienes principales y accesorios: Los primeros son aquellos que subsisten por sí solos, es decir su uso no necesita de ningún otro elemento complementario para materializarse, una casa por citar un ejemplo es manifiestamente una cosa principal en cuanto a que el simple hecho de poseerla su uso efectivo puede ser inmediato e independiente a otra circunstancia subsidiaria, mientras que los bienes accesorios son todas aquellas cosas que hagan que el uso de la vivienda sea más cómoda, entiéndase estos, lámparas, acabados, televisores, recamaras entre otros.

Bienes comerciales y no comerciales: en este caso es importante separar el término bien al de la cosa, ya que doctrinariamente ambos vocablos son independientes y en consecuencia las cosas son todos aquellos objetos útiles para la satisfacción de las necesidades humanas pero que se encuentran fuera del comercio del hombre, mientras que los bienes son las cosas que luego de un proceso de transformación pertenecen al mercado de intercambio de bienes entre particulares, entonces, un bien comercial es aquel que tiene un precio y que por su naturaleza puede ser adquirido o enajenada por quien pague dicho precio. Bienes públicos y privados: los bienes públicos son aquellos que pertenecen exclusivamente al Estado y cuya transmisión de dominio es imposible en relación a las normas constitucionales que los resguardan; su uso es inherente a la consecución de los fines estatales. Los bienes privados en cambio son aquellos que pertenecen a los particulares, su enajenación es libre entre estos e incluso y en determinado momento pueden ser adquiridos por el Estado mediante los mecanismos legales establecidos.

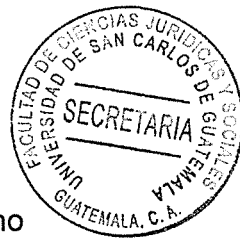
Es menester mencionar que los bienes públicos se subdividen de la siguiente forma: Bienes de dominio público de uso común y bienes de dominio público de uso no común: Los primeros son todos los bienes estatales que se pueden utilizar de manera libre y espontánea, respetando únicamente las normas de orden público y de ornato, entre los que se encuentran las calles, los parques, las playas y los bosques. Los bienes de dominio público de uso no común: son bienes del Estado cuyo uso se limita exclusivamente a los fines gubernamentales, entre estos se incluyen los yacimientos de hidrocarburos, los edificios públicos, los impuestos, arbitrios municipales, etc.



3.4. Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles son todos aquellos que por sus características intrínsecas no pueden desplazarse de un lugar a otro sin desnaturalizar su uso y eficacia; los bienes inmuebles reúnen características como la inmovilidad, la no depreciación, la posibilidad de fraccionamiento, la pluralidad en su uso, la determinación del propietario, y la certeza jurídica en cuanto a su régimen registral. En el Artículo 445 del Código Civil se establecen como bienes inmuebles los siguientes: “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 a la tierra, y los frutos no cosechados; 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble; 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas; 6º. Los muelles, y los diques y construcciones que aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y 7º. 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.”

Lo anterior, se complementa con el Artículo 446 del mismo cuerpo legal en el que se regula: “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que las aseguran.” En este sentido es importante establecer los componentes de los derechos reales y enumerar cada uno de ellos, con respecto a dichos elementos se expresa: “Se distinguen, generalmente, dos elementos: Un

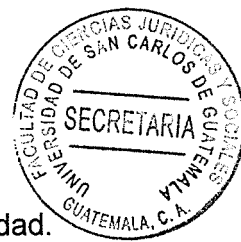


elemento interno, el más intenso, que consiste en el poder inmediato que cierto derecho otorga a una o más personas sobre la cosa; y un elemento externo, que consiste en lo absoluto de ese derecho en relación a las demás personas. En el derecho de hipoteca, por ejemplo, el acreedor tiene un poder de garantía sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca; y ese poder se refleja en lo absoluto del derecho, al tener el primer acreedor hipotecario prioridad de garantía sobre las demás personas.”¹⁷

Los derechos reales como ya se manifestó, son considerados como bienes inmuebles y se circunscriben en: la propiedad misma como derecho real primigenio; la posesión de un bien inmueble; la usucapión relacionada intrínsecamente con la prescripción adquisitiva; la accesión; el usufructo, el uso y la habitación sobre la cosa; las servidumbres en cualquiera de sus manifestaciones que deben soportar los predios sirvientes y la hipoteca como gravamen para un bien inmueble. Siendo esta última figura, mero derecho real de garantía. Es oportuno también denominar como bienes inmuebles a todos los semovientes que se encuentran al servicio de la explotación de una finca.

Entonces, los inmuebles son los bienes cuyo desplazamiento es imposible sin afectar su esencia, asimismo no sufren de depreciación con el tiempo más bien su plusvalía aumenta en relación a las mejoras que se le hacen o a los precios que el mercado inmobiliario determina, son susceptibles de fraccionamiento en beneficio y conveniencia de sus propietarios, el uso que se les da es de diferente índole y representan una ventaja para quien los posee, y la identificación de su propietario es indiscutible al tener la certeza

¹⁷ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 318.

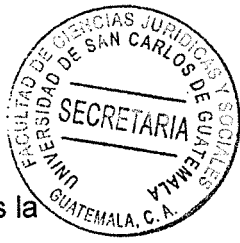


jurídica de dicha calidad mediante su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

En el mismo sentido, los bienes inmuebles pueden ser identificados de una manera más específica mediante una clasificación meramente estricta y doctrinal la cual contiene los siguientes rubros: los meramente inmuebles, que constituyen los bienes raíces como tal, es decir, son los que se encuentran integrados por el suelo, subsuelo y la construcción hecha sobre los mismos. Los inmuebles por naturaleza: estos se encuentran delimitados únicamente por el suelo y el subsuelo, sin mediar construcción alguna. Los inmuebles por incorporación: estos se les denomina bienes inmuebles por estar íntimamente ligados al suelo y subsuelo, es decir, acá se incluyen las plantaciones de cualquier naturaleza, como por ejemplo los árboles. Los inmuebles por destino: en este caso son bienes muebles pero que por su naturaleza son indispensables para la explotación de un bien inmueble, se incluyen dentro de estos, las maquinarias agrícolas y los animales al servicio de la finca. Y los inmuebles por analogía: esta clasificación se encuentra contenida por los derechos reales ya sea de posesión, disfrute o garantía que pesan sobre una finca.

3.5. Formas de enajenar los bienes inmuebles

Una de las garantías que brinda el derecho de propiedad privada, es la disposición que el propietario de la cosa puede hacer de su respectivo bien, en consecuencia, la persona ostentadora del derecho puede enajenar libremente su finca únicamente bajo la observancia de lo que las leyes en la materia establecen. Este tema es de suma importancia para la presente investigación en el sentido de que independientemente de la forma utilizada para enajenar un bien, se necesita comúnmente realizar una o varias

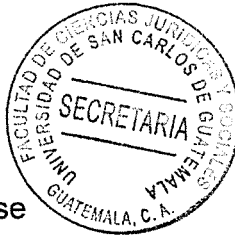


desmembraciones para el efecto, divisiones que necesitan en la mayoría de los casos la autorización municipal de parte de la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el bien a desmembrar y que como producto de dicha autorización, se crean ciertas complicaciones en la libre disposición de los inmuebles para el propietario.

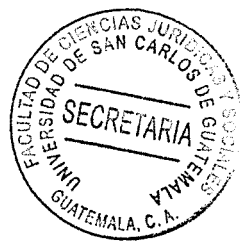
Las formas más comunes para enajenar los bienes dentro de la esfera del derecho en el país son la venta, la donación, la permuta, la aportación y la renta vitalicia. Cada una de estas formas de transmisión de dominio en determinado momento y dependiendo de las circunstancias necesitarán de una operación de desmembración del bien inmueble objeto del negocio jurídico; situación que en la actualidad se convierte en una pequeña restricción al derecho de disposición libre de la propiedad privada. Problema que se expondrá de manera amplia en el capítulo siguiente.

En relación a la compraventa en sentido general, en el Artículo 1790 del Código Civil al respecto se establece: "Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero." Sobre la permuta en el Artículo 1852 del mismo cuerpo legal, se expresa: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe en cambio; y cada una de las cosas es precio de la otra."

La donación se encuentra regulada en el Artículo 1855 del Código Civil, en el que se establece: "La donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a



otra la propiedad de una cosa, a título gratuito.” En el caso de la renta vitalicia se establece en el Artículo 2121 de la misma ley, lo siguiente: “Por el contrato aleatorio de renta vitalicia, una persona transmite el dominio de determinados bienes a otra que se obliga en cambio a pagar periódicamente una pensión durante la vida del rentista.” La aportación de bienes a una sociedad depende de la calidad del socio y su aportación.



CAPÍTULO IV

4. Derecho de propiedad privada y su violación por parte del Registro General de la Propiedad al exigir autorización municipal para inscribir una desmembración inmueble

El Registro General de la Propiedad como ente regulador de las inscripciones de bienes, contratos y actos que certifiquen la propiedad particular, así como los derechos reales que pesan sobre esta, tiene sus propios procedimientos con el afán de hacer efectiva la certeza jurídica que ha de imperar en el derecho registral del país; sin embargo se debe hacer un análisis detenido sobre el requisito consistente en la autorización municipal que ha de obtener el propietario de un bien inmueble al momento de desmembrar su propiedad. El análisis que consistirá en determinar si efectivamente existe vulneración en el derecho de libre disposición de los bienes particulares, al solicitar la mencionada autorización municipal por parte del Registro General de la Propiedad.

4.1. Derecho registral

El derecho registral es una rama del derecho público que tiene como objetivo regular todos los actos y procedimientos que garanticen la identidad de las personas, la propiedad particular, los gravámenes que afectan los bienes objeto de inscripción y las demás las cuestiones que por sus características necesiten estar bajo un registro especial. El derecho registral está constituido por todas las normas que determinan la forma legal y legítima de realizar los actos de inscripción de datos personales o bienes



identificables, sus fines se materializan a través de la institución creada para el efecto, que en el caso particular de Guatemala se pueden mencionar como ejemplos el Registro Nacional de las Personas o el Registro General de la Propiedad. El derecho registral es de suma importancia en un régimen democrático en el sentido que su funcionalidad permite crear certeza jurídica en cuanto a la identidad de las personas y la propiedad de los bienes particulares, permitiéndole a estos disponer libremente de su identidad, de sus bienes, así como garantizar a terceros los derechos que pudieren tener sobre los bienes o cuestiones inscritas, todo esto por medio de la publicidad emanada del derecho registral.

En la doctrina se define de la siguiente manera: "El derecho registral, es un conjunto de normas jurídicas que regulan las relaciones entre personas y cuyo fin es la publicidad registral (que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública), brindando así seguridad jurídica a las personas."¹⁸ El derecho registral reporta su trascendencia, en la publicidad que otorga a todos los actos y documentos contenidos en los expedientes incluidos en cada registro, publicidad que a la vez brinda certeza jurídica a los hechos inscribibles en pro de los intereses de los particulares.

Se hace énfasis en la importancia del derecho registral, en relación a que la presente investigación plantea el caso concreto del procedimiento de desmembración de bienes inmuebles y la posible vulneración del derecho de propiedad privada al momento de inscribirla. Ya que no se puede realizar ningún acto de disponibilidad de bienes si no se

¹⁸ Cruz Calderón, Sara Leonor. **Los criterios registrales del Registro General de la Propiedad y sus repercusiones en la función notarial.** Pág. 2-3.

hace mediante la respectiva inscripción, la ausencia de este requisito hace ineficaz la legalidad de los actos practicados por el propietario de la cosa. Por lo tanto, el derecho registral ostenta suma importancia en los procedimientos de cualquier tipo de acto jurídico relativo a la propiedad particular, incluyendo obviamente las desmembraciones.

Entonces, si el derecho registral permite la certeza jurídica de los actos inscritos legalmente, no debe existir ningún obstáculo en los procesos de inscripción que restrinjan el derecho de disposición de los bienes inherente a todo individuo, situación que se entrará a considerar más adelante, no sin antes describir los tipos de inscripciones en el Registro General de la Propiedad.

4.2. Clases de inscripciones

La inscripción de los hechos y actos objeto de derechos patrimoniales, es de suma importancia en el sentido de que no existe manera más efectiva de asegurar tales derechos que con la inscripción en sí; es por ello por lo que resulta adecuado establecer los tipos de inscripciones registrales con el afán de establecer la importancia y efectos de estas.

- a. Inscripciones definitivas o provisionales: en este caso, en el Registro General de la Propiedad brinda la posibilidad de realizar anotaciones definitivas o preventivas según sea el caso y las circunstancias del bien inscribible; las inscripciones definitivas radican por ejemplo en la anotación de un bien inmueble con respecto a su propietario, se dice que es definitiva porque refleja el derecho de propiedad privada que ostenta el dueño de



la cosa, y este subsistirá mientras el propietario no disponga enajenar su respectivo bien.

Las anotaciones preventivas se resumen en las inscripciones que se realizan sobre los derechos reales que se tienen sobre un bien inmueble, es decir, acá se incluyen las hipotecas, servidumbres o usufructos cuyo plazo sea perentorio, anotación que será efectiva entonces mientras dure dicho plazo.

b. Inscripciones extensas y concisas: al respecto de este tipo de inscripciones se expresa:

“Las primeras contienen todos los datos que exige la ley (como la primera inscripción de dominio de un bien inmueble). Las segundas, omiten las que ya constan con anterioridad (como la segunda inscripción de dominio).¹⁹ Por lo cual, las inscripciones extensas reúnen todos los elementos que el Código Civil manda para que proceda una inscripción legalmente viable, mientras que las concisas se resumen en adjuntar los datos nuevos que pudieren modificar las circunstancias de la primera inscripción. Al respecto en el Artículo 1131 del Código Civil se regula: “Toda inscripción expresará: 1º. Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos, que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.” asimismo en el penúltimo párrafo del mismo Artículo, se establece respecto a las inscripciones concisas

¹⁹ Brañas. Op. Cit. Pág. 414.



lo siguiente: "Los requisitos a que se refiere el inciso 1º., solo serán necesarios en la primera inscripción."

- c. Inscripciones voluntarias y forzosas: esta clase de inscripciones se circunscriben a la voluntariedad del acto de inscripción, dicho de otra manera, lo que sucede en estos casos es que una anotación se puede realizar mediante la solicitud expresa de parte interesada, o por medio de orden judicial que obligue la inscripción de un acto en favor de determinada persona. En resumen, las inscripciones pueden ser: Definitivas, provisionales; extensas, concisas; y voluntarias y forzosas. Cabe mencionar que independientemente del tipo de inscripción, la misma siempre le otorga el atributo fundamental de poseer un derecho legítimo al beneficiario de la inscripción.

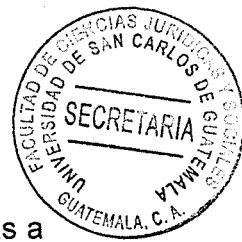
4.3. Requisitos mínimos para inscribir una desmembración en el Registro General de la Propiedad

Básicamente el Registro General de la Propiedad para poder materializar la inscripción de desmembración de bien inmueble, requiere ciertos elementos los cuales deben cumplir los particulares para que se pueda operar el negocio jurídico en mención; estos se resumen en: 1. El título que acredite la desmembración respectiva, debe contener todos los datos exigidos en el Artículo 1131 del Código Civil; 2. En el caso de desmembraciones de fincas bajo el régimen de propiedad horizontal, el notario deberá dar fe de haber tenido a la vista la autorización de la Asamblea de Propietarios o que se rige por el Reglamento de Copropiedad y Administración; 3. El título en el que conste la desmembración deberá ser acompañado con los planos respectivos firmados por el

profesional debidamente colegiado y autorizado por las leyes del país, (ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros agrónomos). No se debe dejar de observar las excepciones legales establecidas en el Artículo 1131 del Código Civil, con respecto a las fincas menores de siete mil metros cuadrados y las urbanas ubicadas en poblaciones recónditas. 4. En la circunstancia de que la finca sea objeto de tres o más desmembraciones, se debe presentar al Registro General de la Propiedad los planos respectivos debidamente firmados por los profesionales antes mencionados. 5. Los datos de la finca plasmados en la escritura deben coincidir con los planos adjuntos. 6. Asimismo se debe presentar el recibo del pago del Impuesto Único sobre Inmuebles de la finca objeto de desmembración. 7. Y, la autorización municipal de la Municipalidad del lugar donde se ubica la finca a desmembrar. Este último requisito es el que en determinado momento vulnera el derecho de disposición de los bienes de los particulares, al contener en esta las medidas mínimas de los inmuebles para poder ser desmembrados. Circunstancia que se analiza a continuación.

4.4. Contenido de la autorización municipal

Cabe mencionar que cada municipalidad del país exige requisitos más o menos similares, pero que definitivamente no existe uniformidad en cuanto a los requisitos contenidos en las mismas. Es por ello, que en algunos municipios del país se exige una medida mínima que ha de tener la finca objeto de desmembración para que proceda la autorización municipal y en otras este requisito no es incluido para la misma. A continuación, se describen los requisitos generales solicitados por las municipalidades para emitir la autorización de desmembración de bien inmueble:



a. Solicitud escrita dirigida al alcalde municipal, indicando las medidas y colindancias a desmembrar. (La cuestión de las medidas a desmembrar no es un requisito general); b. Planos o fotocopia de los mismos elaborados por agrimensor autorizado por el Registro de Información Catastral; c. Fotocopia de la Escritura (finca matriz); d. Fotocopia del Documento Personal de Identificación del propietario y el adquirente; e. Boleto de Ornato del año en curso del propietario y el adquirente; f. Comprobante de estar solvente del Impuesto Único sobre Inmuebles; g. Certificación reciente del historial de la finca a desmembrar emitida por el Registro General de la Propiedad. Estos son en sí los requisitos generales que debe cumplir el interesado en la desmembración, para que se le extienda la autorización municipal solicitada en el Registro General de la Propiedad.

Sin embargo, como ya se mencionó anteriormente existen requisitos específicos para extender la respectiva autorización municipal, dependiendo estos de cada municipalidad, y para acreditar este extremo, es oportuno analizar los requisitos solicitados por la Municipalidad de La Antigua Guatemala del departamento de Sacatepéquez para emitir autorización de desmembración. Estos se resumen en los siguientes:

a. Solicitud dirigida al alcalde municipal, indicando las medidas y colindancias a desmembrar; la Unidad de Control Urbano del referido municipio suministra un formulario en el cual se solicitan algunos de estos datos: Nombre del propietario; Código Único de Identificación; dirección para recibir notificaciones; número de teléfono. En cuanto a los datos del inmueble, se requieren: Dirección exacta; área del terreno a desmembrar; el número, folio y libro de la finca; el área a desmembrar y área de la finca matriz; los datos de la persona que tramita la desmembración, así como los datos del profesional



agrimensor. Lo destacable de los datos solicitados en dicho formulario, es la medida de las áreas tanto del terreno matriz a desmembrar como de las nuevas fincas a formarse, en el sentido de que se solicitan para verificar si las medidas se ajustan a las mínimas solicitadas por la Municipalidad de La Antigua Guatemala. b. Fotocopia del documento Personal de Identificación del propietario del proyecto o del representante legal en caso de tratarse de una sociedad; c. Fotocopia de la representación legal en caso de tratarse de una sociedad e inscripción en el Registro Mercantil; d. Fotocopia del Boleto de Ornato del propietario de la finca matriz, extendido por la Municipalidad respectiva; e. fotocopia de la Escritura de la finca matriz; f. Certificación reciente emitida por el Registro General de la Propiedad; g. Solvencia Municipal de Catastro; h. Solvencia del Impuesto Único sobre Inmuebles; i. Fotocopia de licencia vigente del agrimensor autorizado por el Registro de Información Catastral; j. Pago de trámite administrativo.

En relación a los requisitos técnicos, se solicitan los siguientes: a. Plano de localización; b. Plano de ubicación que contenga medidas, colindancias y libreta topográfica de la finca matriz, localización dentro del polígono de la finca matriz del área a desmembrar y los accesos respectivos; c. Plano de desmembración de nueva finca que contenga medidas, colindancias y libreta topográfica del área desmembrada, como también el punto de georeferencia, de acuerdo a los requisitos del Registro de Información Catastral; d. Los fundos enclavados deberán contar con un derecho de paso no menor a 2.50 metros y contar con la debida autorización del propietario; e. Fotocopia del plano de la finca matriz con el área actual, siempre y cuando la finca no tenga más de una hectárea; f. Los planos deber ser firmados y sellados por el profesional agrimensor.



Respecto a las medidas mínimas para autorizar la desmembración de bien inmueble, el Concejo Municipal de la Antigua Guatemala del departamento de Sacatepéquez, a través de la Unidad de Control Urbano establece que la finca matriz para que sea objeto de desmembración debe medir por lo menos doscientos metros cuadrados (200 m²); asimismo las fincas nuevas a formarse no pueden ser menor a esa misma medida; tampoco se permiten realizar más de tres desmembraciones por finca. He ahí la importancia del formulario al principio mencionado, en el sentido de que sirve para establecer con claridad la viabilidad de la desmembración por realizarse. Las estipulaciones en cuanto a las medidas mínimas para desmembración son en sí la materialización de la vulneración al derecho de propiedad privada de los particulares; análisis que se realizará en el apartado correspondiente.

4.5. Postulados de la autorización municipal

La autorización municipal como requisito para desmembrar un bien inmueble dentro del proceso registral, se fundamenta en ciertos argumentos justificativos que es prudente desarrollar y explicar, argumentos en los cuales se amparan tanto el Registro General de la Propiedad como las municipalidades para expedir, solicitar e inscribir la desmembración de una finca.

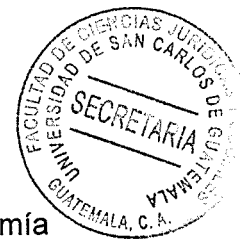
- a. Función municipal: las municipalidades tienen con base a su poder de gobierno dentro de la circunscripción territorial a la que pertenecen, la posibilidad de regir los hilos de cada municipio, en el sentido de establecer las normas de carácter jurídico-administrativas que permitan el desarrollo del municipio, es decir, las municipalidades



cuentan con el respaldo constitucional para tomar las decisiones más convenientes en beneficio de la población a la que representan, entre estas se incluyen la creación de reglamentos, la emisión de acuerdos en pro del municipio y su población. La función municipal consiste en todos los actos que las municipalidades realizan dentro del marco regulativo que ampara su gobierno; actos se sustentan en lo preceptuado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

En el Artículo 254 de la Carta Magna al respecto se establece: "El gobierno municipal será ejercido por un Consejo el cual se integra con el alcalde, los síndicos y concejales, electos directamente por sufragio universal y secreto para un período de cuatro años, pudiendo ser reelectos." En el Artículo 9 del Código Municipal sobre la función municipal se expresa: "El Consejo Municipal es el órgano colegiado superior de deliberación y decisión de los asuntos municipales cuyos miembros son solidaria y mancomunadamente responsables por la toma de decisiones y tiene su sede en la cabecera de la circunscripción municipal. El gobierno municipal corresponde al Consejo Municipal, el cual es responsable de ejercer la autonomía del municipio. Se integra por el alcalde, los síndicos y los concejales, todos electos directa y popularmente en cada municipio de conformidad con la ley de la materia. El alcalde es el encargado de ejecutar y dar seguimiento a las políticas, planes, programas y proyectos autorizados por el Concejo Municipal."

- b. Autonomía municipal: esta es de suma importancia en el funcionamiento del municipio, ya que la autonomía brinda la posibilidad de que cada municipio asuma sus propias



directrices y no dependa de manera unilateral ni directa del poder estatal; la autonomía otorga el derecho a cada municipio de crear sus planes de gobierno, de auto-sostenerse, de elegir a sus autoridades, y de crear las normas regulatorias inherentes a las características especiales de cada municipio. En la doctrina se infiere a la autonomía municipal como: "La autonomía comporta el reconocimiento de una capacidad de organización por parte de las entidades que la tienen atribuida en la Constitución. Es decir, las administraciones autónomas han de poder desarrollar mediante sus propios reglamentos y ordenanzas la estructura orgánica y funcional más adecuada a sus necesidades singulares. La potestad de organización municipal, en el marco de lo que fija la Constitución y las leyes, debe poder desarrollarse por parte de los municipios. De poco les servirá a los municipios la autonomía si esta no va acompañada de los recursos económicos necesarios para el ejercicio de las competencias inherentes a la misma. En la Constitución se establece que las haciendas municipales deberán disponer de recursos para poder realizar las obras y prestar los servicios que le sean necesarios al municipio y establece, también, limitaciones derivadas del principio de legalidad tributaria para la fijación de tributos por parte del municipio."²⁰

Es claro que la autonomía municipal conlleva inmersa la potestad del municipio de poder elegir de forma democrática a sus autoridades; de crear sus propias ordenanzas jurídicas reguladoras de la vida social, económica y administrativa del mismo; de tomar sus propias decisiones políticas en beneficio de su población; y de ostentar de un patrimonio

²⁰ Paniagua Pérez, Eddy Giovanni. **Importancia jurídica de la administración y la autonomía municipal en el derecho administrativo guatemalteco.** Págs. 75-76.



propio aunado a los ingresos que el municipio pueda generar mediante las asignaciones presupuestarias y los tributos o arbitrios autorizados legalmente. En el Artículo 3 del Código Municipal respecto a ello se establece: “El ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, este elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos.”

En el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se expresa sobre ello: “Los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas. Entre sus funciones les corresponde: a) Elegir a sus propias autoridades; b) Obtener y disponer de sus recursos; y c) Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios. Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.” En resumidas cuentas, la autonomía municipal se circunscribe a: La elección libre y popular de sus representantes de gobierno; a poseer un patrimonio propio; prestar los servicios públicos indispensables a la comunidad; velar por el correcto ordenamiento territorial del municipio; y crear sus propios reglamentos y disposiciones legales.

- c. Ordenamiento territorial urbano: dicho elemento es parte de las potestades que la autonomía representa para el municipio, empero es importante individualizarlo en el sentido que este es fundamental para justificar las exigencias que realizan las



municipalidades para extender autorización de desmembración de bien inmueble; el ordenamiento territorial urbano consiste en una serie de disposiciones municipales encaminadas a velar porque la fisonomía del municipio no se destruya, ello en el sentido de brindar una aspecto no solo formal sino estéticamente positivo a la ciudad en sí. También tienen el objetivo de establecer parámetros claros en cuanto al orden habitacional del municipio, respetando espacios públicos y áreas verdes de locomoción, asimismo permite tener un control sobre las nuevas construcciones, fincas y personas que se asientan en el municipio, datos propicios para elaborar políticas públicas de carácter municipal que satisfagan las necesidades de la población.

En relación a lo anterior, en el Artículo 4 del Código Municipal se regula: "El municipio podrá dividirse en las siguientes formas de ordenamiento territorial: la cabecera municipal, aldea, caserío, paraje, cantón, barrio, zona, colonia, lotificación, parcelamiento urbano o agrario, microregión, finca, las formas propias de ordenamiento territorial de los pueblos indígenas y las demás formas de ordenamiento territorial definidas localmente al interior del municipio..." Se complementa asimismo con el Artículo 22 del mismo cuerpo legal: "Cuando convenga a los intereses del desarrollo y administración municipal, o a solicitud de los vecinos, el Consejo Municipal podrá dividir el municipio en distintas formas de ordenamiento territorial internas, observando, en todo caso, las normas de urbanismo y desarrollo urbano y rural establecidas en el municipio, los principios de desconcentración y descentralización local..."

Por citar un ejemplo claro de lo que el ordenamiento territorial representa para los municipios, se hace mención del Artículo 1 del Reglamento del Plan de Ordenamiento

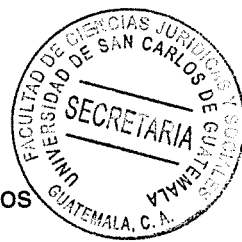


Territorial de La Antigua Guatemala, en el que se establece: “El plan de ordenamiento territorial de La Antigua Guatemala tiene por objeto establecer el conjunto de normas urbanísticas y los procedimientos para ordenar el crecimiento de la Ciudad de La Antigua Guatemala, de acuerdo con una visión compartida de desarrollo consecuente con su valor patrimonial universal.” Objetivos específicos son también, el controlar la densidad poblacional y los espacios territoriales a formarse; y brindar las normativas obligatorias para cada uno de los pobladores del municipio en el caso de hacer uso de sus bienes inmuebles.

Es obvio, que el ordenamiento territorial es una herramienta importante para el gobierno municipal ya que permite establecer los lineamientos de crecimiento poblacional y territorial del municipio; sin embargo, su importancia no puede prevalecer sobre derechos constitucionales en materia del régimen de propiedad privada. Situación que se discutirá ampliamente en la siguiente sección, en donde se planteará la posibilidad de vulneración del derecho de disponibilidad libre de bienes particulares, mediante las restricciones en cuanto a las medidas mínimas de las fincas a desmembrar reguladas en las autorizaciones municipales sustentadas en su plan de ordenamiento territorial.

4.6. Vulneración al derecho constitucional de propiedad privada

La importancia del presente trabajo de investigación redunda en establecer si efectivamente existe vulneración al derecho de propiedad privada de los particulares, por parte del Registro General de la Propiedad y las municipalidades, al solicitar como requisito para inscribir un negocio jurídico de desmembración de bien inmueble, autorización de la Municipalidad del municipio en donde se encuentra ubicado el bien



inmueble objeto de desmembración. La inquietud, surge al verificar los múltiples casos en los cuales los particulares no pueden disponer libremente de sus bienes inmuebles por carecer estos de las medidas mínimas que las municipalidades exigen para su desmembración, razón inequívoca de que de una u otra manera se produce una vulneración en la libre disponibilidad de la cosa por parte de su propietario; cuestión que se planteará y se sustentará formalmente mediante los siguientes subtemas.

4.6.1. Definición

La vulneración al derecho de propiedad privada se puede definir, como toda restricción jurídicamente sustentada o no que afecta la libre disposición de los bienes que forman el patrimonio de un individuo; es todo obstáculo que indefectiblemente cohibe la acción de disponibilidad que tienen los particulares sobre sus bienes y que afecta directamente sus intereses económicos y sociales; es también una medida emanada por un particular o el Estado que mediante actos legales o ilegítimos limitan el uso, goce o disfrute de los bienes que poseen las personas.

Se considera vulneración al derecho de propiedad privada, todos los actos o acciones en los que se restrinja la garantía constitucional de disfrutar de los bienes obtenidos legítimamente por sus propietarios, restricciones amparadas en acciones ilegales o jurídicamente establecidas pero aplicadas sin mediar el principio insoslayable del debido proceso. Se entiende como vulneración toda acción u omisión que afecte los derechos inherentes de una persona, pudiendo estos ser de individuales o sociales y producir consecuencias negativas en los intereses primordiales, patrimoniales o económicos de los individuos; cuando la vulneración se refiere a un derecho como el de propiedad, el

bien jurídico tutelado en este caso, es la capacidad dispositiva que tiene una persona de hacer de sus bienes lo que mejor le convenga, únicamente observando las limitaciones que la ley establece, con lo cual es inconcebible pensar que una regulación de carácter administrativa emanada de las municipalidades pueda coartar la libre disposición patrimonial.

En suma, la vulneración al derecho de propiedad privada es aquella limitación tácita o material que se realiza sobre la potestad constitucional del particular de poder disponer libremente de lo que le pertenece; son aquellas obstrucciones legales o no, que ponen ciertos frenos al derecho de usar, disfrutar y disponer de las cosas adquiridas y amparadas legítimamente, obstrucciones que encuentran fundamento en disposiciones de índole ordinario, reglamentario o individual, pero que no pueden o deben anteponerse a la supremacía constitucional que el derecho de propiedad privada representa.

4.6.2. Argumentación jurídica, social y económica

Para verificar la existencia de vulneración al derecho de propiedad privada particular por parte del Registro General de la Propiedad y las municipalidades al exigir para operar la inscripción de una desmembración inmueble autorización municipal de la municipalidad del lugar donde se encuentra ubicada dicha finca, es oportuno sustentar tal suposición mediante argumentos sólidos que efectivamente comprueben tal vulneración, para el efecto el problema se debe analizar desde tres perspectivas distintas, la jurídica, la social y la económica; ello con el fin, de establecer de manera fehaciente que en el actual procedimiento registral de una desmembración de bien inmueble, el propietario se encuentra cohibido en su derecho de libre disposición de sus bienes, en el momento de



que el Registro General de la Propiedad solicita para la inscripción de dicho acto jurídico la debida autorización municipal, y que a la vez, esta contenga ciertas medidas mínimas que ha de tener la finca objeto de desmembración.

- a. Argumentación jurídica: en este sentido la ley es clara al calificar al derecho de propiedad privada como una garantía inherente a la persona, derecho que es inalterable en su esencia y que solo debe sujetarse a las limitaciones que la ley establece, limitaciones que básicamente se circunscriben a no afectar intereses de terceros. Se cita nuevamente lo que al respecto se establece en el Artículo 464 del Código Civil, en el que se expresa: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes." Lo importante acá, es determinar cuáles son estas limitaciones y obligaciones que la norma refiere; en cuanto a las limitaciones, amparados en las distintas normativas respecto al derecho de propiedad, se puede establecer que se refiere a los daños que con el uso de la cosa se les pudieren ocasionar a los demás miembros de la comunidad. Es así como en el Artículo 465 del Código Civil al respecto se regula: "Abuso del derecho. El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino." Se complementa asimismo con lo estipulado en el Artículo 466 de la misma Ley, en el que se estipula: "El que sufre o está amenazado con un daño porque otro exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido." En el Código Civil se enumeran de



manera expresa las limitaciones que afectan la propiedad privada, siendo estas: La prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino; realizar negligentemente el apeo y deslinde de la finca; dejar abierto el fundo; no realizar construcciones cerca de edificios públicos; soportar las servidumbres de utilidad pública y comunal; realizar construcciones que dañen la pared medianera; la siembra de árboles cerca de la heredad ajena; y la construcción de obras nuevas peligrosas.

Entonces, las limitaciones al derecho de propiedad privada se resumen en no afectar de ninguna forma los derechos de los demás, con lo cual el principio básico en este caso es el respeto a la propiedad del vecino respeto que a su vez garantiza el pleno uso de los bienes propios y la posibilidad de una posterior defensa del patrimonio ante cualquier detentador. Con lo cual se llega a la conclusión, que una restricción con respecto al uso y disposición de los bienes personales, se limita únicamente a observar el derecho de propiedad privada de los demás, en ese sentido no cabe la menor posibilidad de que las exigencias que realizan ciertas municipalidades sobre las medidas mínimas que ha de poseer un bien inmueble objeto de desmembración, sean parte de las limitaciones reguladas en la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y tratados internacionales.

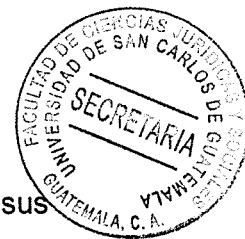
En referencia a las obligaciones enmarcadas en el derecho de propiedad privada, se debe mencionar que estas se refieren básicamente a los requisitos que se deben cumplir para poseer un bien de cualquier naturaleza, es decir, la inscripción del bien ante los registros respectivos; el pago de los impuestos a los que se encuentra sujeto el bien; el pago de los servicios que emanan del uso de la cosa; y otras de índole semejante.



Con lo cual, en este apartado tampoco se encuentran contenidas las disposiciones municipales en cuanto a las medidas mínimas de las fincas para poder ser desmembradas.

En el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se enumeran elementos trascendentales del derecho de propiedad privada, siendo estos los siguientes: Es un derecho inherente a la persona humana; es un derecho que permite la libre disposición de los bienes de acuerdo con la ley; el Estado garantiza las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes; y que tal derecho propicia el progreso individual y el desarrollo nacional. Es claro que constitucionalmente el derecho de propiedad se encuentra sumamente respaldado, porque se le otorga la calidad de inherencia para el individuo, asimismo garantiza plenamente la libre disposición de los bienes de acuerdo con la ley, con respecto a esa última frase se ha establecido sobremanera que de acuerdo a la ley significa respetar el derecho de propiedad ajena y cumplir con las obligaciones formales de propiedad, con lo cual deja expedito el camino para asegurar que la Carta Magna resguarda celosamente la libre disposición de los bienes por parte de sus propietarios.

También es importante destacar de dicho artículo, la regulación de que el Estado mismo se compromete a establecer las medidas necesarias para garantizar el uso y disfrute de la cosa, con lo cual preceptos como las disposiciones municipales reiteradamente mencionadas, contravienen claramente las políticas públicas que el Estado debe crear y mantener, políticas que deben asegurar que cada persona legítimamente propietaria de un bien pueda usar, disfrutar y disponer libremente de este, sin ser restringido en su



derecho por meras disposiciones reglamentarias administrativas que perjudican sus intereses; por último pero no menos importante, en la Constitución Política de la República de Guatemala se hace mención de que este derecho sustenta el progreso de la persona y el desarrollo de la nación, con lo cual y por este motivo es impensado que existan restricciones innecesarias para la persona que quiera realizar un negocio jurídico de desmembración de bien inmueble, porque con estas restricciones se le está vedando no solo de su libre disposición de bienes sino que la posibilidad de aumentar su patrimonio monetario y con ello su estabilidad económica.

Analizando los artículos referentes a la propiedad privada tanto ordinarios como constitucionales, y no encontrar un sustento jurídico que valide las disposiciones municipales sobre medidas mínimas de las fincas a desmembrar, es importante cotejar el elemento en el que se amparan las Corporaciones Municipales para emitir dichas regulaciones, siendo este el ordenamiento territorial; tema que se desarrolló en el apartado anterior, pero que es menester volver a mencionar para desvirtuar la idea de que una disposición reglamentaria administrativa de este tipo, pueda tener supremacía sobre lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala.

En la pirámide del orden jerárquico de las normas legales, está sumamente justificado que las normas constitucionales tendrán supremacía sobre otras de inferior escala, y siendo que las disposiciones municipales sobre ordenamiento territorial en la mayoría de los casos se encuentran contenidas en reglamentos, es fácil deducir que no pueden tener estas una calidad de aplicación superior a lo establecido en la Carta Magna, con lo que al existir una contradicción, ambigüedad o laguna de ley sobre el tema de propiedad



privada y las prerrogativas que contiene, se debe observar siempre lo que en la Constitución Política de la República de Guatemala se encuentra regulado antes que cualquier otra regulación de inferior jerarquía. Es más, dichas regulaciones municipales tampoco tienen carácter de leyes ordinarias ni mucho menos se sustentan en tratados internacionales, por lo que su aplicación actual y su sustento en cuanto al ordenamiento territorial, es manifiestamente ilegítimo y afecta la libre disposición de los bienes por parte del propietario.

Con los argumentos jurídicos anteriormente contrastados, se puede deducir que efectivamente existe cierta vulneración al derecho de propiedad privada, en el sentido de que no se puede en virtud del ordenamiento territorial restringir la libertad de disposición de los bienes de los particulares, poniéndolos en una situación difícil cuando sus fincas no reúnen las medidas mínimas requeridas por las municipalidades para poder ser desmembradas, dejándolos de esta forma sin la posibilidad de enajenar los bienes inmuebles que legítimamente han adquirido.

Los requerimientos del Registro General de la Propiedad y las municipalidades sobre la inscripción de desmembraciones de bienes inmuebles encuentran fundamento también en lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley de Parcelamientos Urbanos en los que se regula: "Parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen. Toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las



conceptuadas en el artículo anterior, queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya jurisdicción corresponda el inmueble que se va a parcelar.”

En el presente caso, es evidente que lo establecido en los artículos anteriores regula la actividad lucrativa de lotificar fincas urbanas, con lo cual no debería ser objeto de aplicación para los particulares individuales que desean desmembrar un bien por ciertas necesidades económicas o personales, pero que nada tienen que ver con un fin lucrativo; entonces, es claro que lo estipulado en la Ley de Parcelamientos Urbanos va dirigido a los comerciantes que se dedican a realizar negocios mediante la división de bienes inmuebles para su posterior venta, circunstancia en la cual sí es justificable la solicitud de la debida autorización municipal en el sentido de que se debe velar por el correcto ordenamiento territorial, y que no se abuse en la división de una finca solo por el hecho de querer adquirir más ganancias.

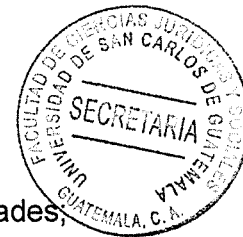
Con lo anterior queda de manifiesto que la solicitud de la autorización municipal en los procesos de inscripción de desmembración de bienes inmuebles, requerida por el Registro General de la Propiedad, es inobjetablemente innecesaria porque dicho requerimiento sobrepasa los lineamientos de acción de dicha entidad pública, asumiendo de esta forma, atribuciones que no le competen. Asimismo queda claro, que las municipalidades pueden y deben exigir ciertas medidas mínimas como requisito para desmembrar un bien inmueble ubicado dentro de su jurisdicción, única y exclusivamente en los casos en los que se inmiscuyen intereses de lotificaciones comerciales, es decir, casos en los cuales las fincas se desmiembren con el objetivo lucrativo de crear lotificaciones urbanas para su posterior enajenación, no así en los casos en los que los



particulares por necesidad individual deseen dividir un bien que legítimamente les pertenece.

- b. Argumentación social y económica: luego de analizar las estipulaciones legales y verificar que efectivamente existe vulneración en el derecho de propiedad de los particulares, al exigírseles autorización municipal en los procedimientos de inscripción de desmembración de inmuebles, se debe mencionar que social y económicamente también se dañan los intereses de los mismos, en el sentido de que dicha restricción no solo no se encuentra legítimamente sustentada sino que además afecta directamente la condición socioeconómica de los particulares, que al momento de estar en la situación incómoda de que su terreno no cuenta con ciertas medidas mínimas en cuanto a su extensión, se ve en la necesidad de buscar otros medios de adquisición de capital si ese fuere el caso o a resignarse a no poder otorgar de manera legal y segura una porción de tierra que quisiera heredar.

El problema es sumamente complejo, en relación a que es el mismo Estado el que mediante las prácticas reiteradamente mencionadas en la presente investigación, bloquea la libertad de disposición de los bienes, afectando directamente los intereses de los propietarios, pero también los de las demás personas que dependen económicamente de estos. Las circunstancias concretas que se presentan en la realidad con un problema como el planteado se resumen en: La negación a la posibilidad de que una persona particular sin ser comerciante pueda obtener un beneficio económico con la enajenación de sus bienes; la anulación del derecho que tiene una persona de heredar a dos a más de sus hijos de forma individual, el bien inmueble que le pertenece, por el



simple hecho de que su propiedad no reúne el tamaño requerido por las municipalidades, y la incertidumbre que existe en cuanto al derecho de propiedad particular en el sentido de que se cohibe tal derecho por estipulaciones eminentemente fuera de lugar y sobre todo fuera de todo sustento legal.

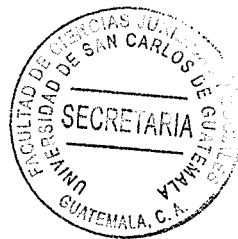
En conclusión, el Registro General de la Propiedad no debería exigir autorización municipal para la inscripción de un acto jurídico de desmembración de bienes inmuebles, en el sentido que con ese requerimiento se está extralimitando en sus funciones registrales y constitucionales; las municipalidades pueden exigir ciertas medidas mínimas que ha de tener la finca a desmembrar y las que han de tener las nuevas fincas emanadas de la desmembración, únicamente en los casos en los que se trate de acciones lucrativas de lotificaciones de carácter mercantil, más no en negocios jurídicos de particulares que son eminentemente civiles; que no existe ninguna regulación constitucional que ampare la solicitud de autorizaciones municipales para inscribir la desmembración de bienes inmuebles, más bien la Constitución Política de la República de Guatemala, garantiza el derecho de propiedad privada y su libre disposición; por lo anteriormente expuesto, se deduce que efectivamente en la actualidad el proceso de autorización e inscripción de desmembración de bienes inmuebles en Guatemala, refleja ciertas vulneraciones en el derecho de propiedad privada particular, sobre todo en cuanto a la libertad de disposición de sus bienes.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La certeza jurídica sobre el derecho de propiedad privada particular en un Estado de Derecho debe ser primordial, la garantía de poder disponer libremente de los bienes legítimamente adquiridos debe ser una regla general en un país de régimen democrático, todas las restricciones innecesarias y sobre todo no fundadas en preceptos constitucionales, afectan no solo los intereses individuales de las personas, sino que obstaculizan el desarrollo económico del país. La propiedad privada como derecho constitucional prevalece ante cualquier estipulación de inferior jerarquía, su pleno disfrute únicamente se circunscribe a los límites que la ley establece.

Por lo tanto, erradicar normativas municipales amparadas en el ordenamiento territorial urbano que contengan medidas mínimas para autorizar la desmembración de un bien inmueble es fundamental para garantizar la garantía que tienen los particulares de disponer de manera libre de sus bienes, sin que dicha restricción, les impida enajenar o transferir la propiedad de dichos bienes. Es importante que el Registro General de la Propiedad no requiera para inscribir un negocio jurídico de desmembración de inmueble, la debida autorización municipal con las restricciones anteriormente mencionadas, ya que su función es únicamente registrar los actos que se relacionen con la propiedad de bienes y demás derechos reales sobre los mismos, ello con la finalidad de garantizar el derecho de propiedad privada plasmado en la Constitución Política de la República de Guatemala.





BIBLIOGRAFÍA

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4ª ed. Guatemala: Ed.; Estudiantil Fénix, 2007.

CRUZ CALDERÓN, Sara Leonor. **Los criterios registrales del Registro General de la Propiedad y sus repercusiones en la función notarial**. Guatemala: Ed.; Universidad de San Carlos de Guatemala, 2009.

DE LOS SANTOS MORALES, Adriana. **Derecho civil I**. 1ª ed.; México: Ed. Tercer Milenio, 2012.

MENDOZA SIERRA, Ricardo Alfredo. **La problemática de la protección y conservación de La Antigua Guatemala**. Guatemala: Ed.; Universidad de San Carlos de Guatemala, 2000.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. 1ª ed.; Guatemala: Ed. Mayté, 2001.

LUCAS EGUIZÁBAL, Hans Daniel Ulises. **La procedencia de la acción constitucional de amparo en contra del registrador general de la propiedad inmueble, como medio de protección a la propiedad privada**. Guatemala: Ed.; Universidad de San Carlos de Guatemala, 2005.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. 3ª ed.; Guatemala: Ed. Praxis, 2008.

PANIAGUA PÉREZ, Eddy Giovanni. **Importancia jurídica de la administración y autonomía municipal en el derecho administrativo guatemalteco**. Guatemala: Ed.; Universidad de San Carlos de Guatemala, 2010.

VÁSQUEZ CASTRO, Sebastián. **Análisis de la protección al principio de prioridad, en suspensiones justificadas o injustificadas de documentos presentados al Registro General de la Propiedad**. Guatemala: Ed.; Universidad de San Carlos de Guatemala, 2007.



Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

Código Municipal. Decreto 12-2002, Congreso de la República de Guatemala, 2002.

Convención Americana sobre Derechos Humanos. Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, 1989.

Declaración Universal de Derechos Humanos. Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, 1978.

Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89, Congreso de la República de Guatemala, 1989.

Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto 1427, Congreso de la República de Guatemala, 1961.

Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de La Antigua Guatemala. Acuerdo Municipal 03-04-2008, Concejo Municipal de La Antigua Guatemala Sacatepéquez, 2008.

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