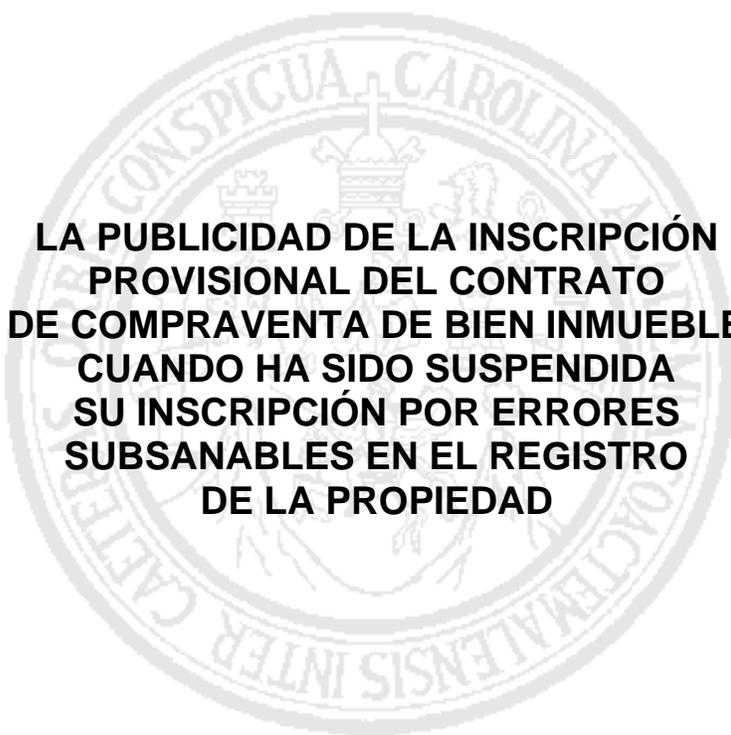


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**LA PUBLICIDAD DE LA INSCRIPCIÓN
PROVISIONAL DEL CONTRATO
DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
CUANDO HA SIDO SUSPENDIDA
SU INSCRIPCIÓN POR ERRORES
SUBSANABLES EN EL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD**

MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE

GUATEMALA, JUNIO DE 2006.

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

**LA PUBLICIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DEL CONTRATO
DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CUANDO HA SIDO SUSPENDIDA
SU INSCRIPCIÓN POR ERRORES SUBSANABLES EN EL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, junio de 2006.



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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enriquez
VOCAL IV:	Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V:	Br. Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

PRESIDENTE:	Lic. Nery Augusto Franco
VOCAL:	Lic. Saulo de León Estrada
SECRETARIA:	Licda. Aura Marina Chang Contreras

Segunda Fase:

PRESIDENTE:	Lic. Saulo de León Estrada
VOCAL:	Lic. Héctor Osberto Orozco y Orozco
SECRETARIO:	Lic. Menfil Osberto Fuentes Pérez

RAZÓN:

“Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).



CORPORACION DE ABOGADOS

Licenciado Rodolfo Giovanni Celis López Guatemala, 27 de octubre del 2005.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

27 de octubre 2005

COMISIONA DE TESIS

Señor:

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana.
Presente.

Apreciado Señor Decano:

En atención a providencia de ese Decanato, en la que se me notifica nombramiento como Asesor de Tesis del Bachiller **MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE**, y oportunamente emanar el Dictamen correspondiente; habiendo asesorado el trabajo confiado, me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

- a) El trabajo de tesis se intitula "LA PUBLICIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CUANDO HA SIDO SUSPENDIDA SU INSCRIPCIÓN POR ERRORES SUBSANABLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD".
- b) El tema que investiga el Bachiller **MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE**, es un tema importante, actual para quien gusta conocer del derecho, en especial sobre el Derecho Notarial, y lo relacionado con las inscripciones en el Registro General de la Propiedad, con relaciones a los contratos de Compraventa.
- c) Para la realización del tema se ha manejado bibliografía y leyes existentes en el medio, que sirvieron de base para razonar el estudio jurídico-doctrinario del tema.
- d) Durante el tiempo en que duró la asesoría de la presente investigación, discutimos ciertos puntos del trabajo, los cuales colegimos; y así también comprobé que se hizo acopio de una Bibliografía bastante actualizada.
- e) En virtud de lo anterior concluyo informando a Usted, que procedí a asesorar el trabajo encomendado y me es grato:

OPINAR:

- I) Que en el trabajo asesorado cumple con los requisitos legales exigidos.
- II) Que es procedente ordenar se nombre el revisor respectivo y oportunamente su impresión y el Examen Público de Tesis.

Con las muestras de mi respeto, soy de Usted su deferente servidor.

Atentamente:

Lic. **RODOLFO GIOVANI CELIS LOPEZ**
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 6,152



UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES.** Guatemala, veintiocho de octubre del año dos mil cinco-

Atentamente, pase al **LIC. CARLOS DE LEÓN VELASCO**, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis del estudiante **MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE**, Intitulado: "**LA PUBLICIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CUANDO HA SIDO SUSPENDIDA SU INSCRIPCIÓN POR ERRORES SUBSANABLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**" y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente. -

~~MAF/SH~~





CORPORACION DE ABOGADOS

Licenciado Carlos Humberto de León Velasco



Guatemala, 16 de enero del 2006.

Señor:
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Licenciado Bonerge Amílcar Mejía Orellana.
Presente.

Distinguido Señor Decano:

En atención a providencia de ese Decanato, en la que se me notifica nombramiento como Revisor de Tesis del Bachiller **MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE**, y oportunamente emanar el Dictamen correspondiente; habiendo asesorado el trabajo confiado, me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

- a) El trabajo de tesis se intitula "**LA PUBLICIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CUANDO HA SIDO SUSPENDIDA SU INSCRIPCIÓN POR ERRORES SUBSANABLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**".
- b) El tema que investiga el Bachiller **MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE**, es un tema importante, actual, referente con el Derecho Notarial.
- c) Para la revisión 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.
- d) Durante el tiempo en que duró la revisión de la presente investigación, se discutió puntos importantes del trabajo, los cuales colegimos; y así también comprobé que se hizo acopio de una Bibliografía bastante actualizada.
- e) En virtud de lo anterior concluyo informando a Usted, que procedí a revisar el trabajo encomendado y me es grato:

OPINAR:

- I) Que en el trabajo revisado cumple con los requisitos legales exigidos.
- II) Que es procedente ordenar su impresión y oportunamente el Examen Público.

Con las muestras de mi respeto, soy de Usted su deferente servidor.

Atentamente:

Lic. CARLOS HUMBERTO DE LEÓN VELASCO
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 1557

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

**DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES.** Guatemala, diecisiete de febrero de dos mil seis -

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante **MARLON EDGARDO CASTRO AGUIRRE**, titulado **LA PUBLICIDAD DE LA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CUANDO HA SIDO SUSPENDIDA SU INSCRIPCIÓN POR ERRORES SUBSANABLES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, Artículos 30 y 33 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis. -

~~MIAE/sllh~~



DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser quien me ha guiado en mi carrera profesional, agradeciéndole infinitamente por darme de su inagotable sabiduría, iluminando cada paso de mi vida.

A MIS PADRES:

Tito Castro Linares y Yolanda Aguirre de Castro
Con profundo amor y respeto y que mi triunfo sea una recompensa a sus sacrificios, esfuerzos y ayuda incondicional.

A MIS ABUELITOS:

Alfonso Aguirre Murcia, Jesús González de Aguirre,
Antonio Castro Quiteño Q.E.P.D, Josefina Linares Monroy.
Con todo mi amor y agradecimiento por sus sabios consejos, comprensión infinita y por haberme guiado por el camino del bien.

A MI HIJO:

Tito Marlon Castro
Con amor especial, y que mi triunfo sea motivación y un ejemplo para su bien en el futuro.

A MIS HERMANOS:

Tito Wilmar y Derick Ulises
Por su apoyo incondicional y desinteresado y que mi triunfo sea de satisfacción y un ejemplo a seguir.

A MIS TIOS:

Por sus muestras de cariño y comprensión, con mi agradecimiento y cariño especial e infinito.

EN ESPECIAL:

A Mi Madrina Margarita Aguirre
Con mi agradecimiento sincero, mil gracias por estar siempre conmigo, por su amor y ser parte tan importante en mi vida en este camino tan difícil.



CON AMOR PROFUNDO:

Patricia Paiz

Por estar presente en cada etapa de mi triunfo y motivarme a seguir adelante con mi agradecimiento por formar parte de mi vida.

A MIS AMIGOS:

Por brindarme su amistad y apoyo en cada momento y en diversas formas, con mucho aprecio.

A LOS LICENCIADOS:

Lic. Rodolfo G. Celis, Lic. Carlos H. De León, Lic. Saulo de León Estrada,
Lic. Roberto Romero, Lic. Napoleón Orozco.
Que en su momento fueron instrumento de mi vida profesional, y quienes con su apoyo asesoría y sabias enseñanzas me ayudaron a aumentar mis conocimientos académicos.

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:

En especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por haberme brindado los conocimientos necesarios que me permitieron alcanzar mi triunfo.

A USTED:

Por recibirla de manera atenta y especial.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i
CAPÍTULO I	
1. De los bienes y el patrimonio.....	1
1.1. Definición de bien.....	1
1.2. Naturaleza Jurídica.....	3
1.3. Requisitos para que un bien pueda ser considerado como tal.....	4
1.4. Clasificación doctrinaria de los bienes.....	5
1.4.1 Por su naturaleza.....	5
1.4.2. Por su determinación.....	5
1.4.3. Por su susceptibilidad de sustitución.....	6
1.4.4 Por las posibilidades de uso repetido.....	6
1.4.5. Por las posibilidades de fraccionamiento.....	6
1.4.6. Por su existencia en el tiempo.....	7
1.4.7. Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento.....	7
1.4.8 Por su constitución y contenido.....	7
1.4.9 Por la jerarquía en que entran en relación.....	8
1.4.10 Por la susceptibilidad del tráfico.....	8
1.4.11 Por el titular de su propiedad.....	9
1.4.12 Por el carácter de su pertenencia.....	9
1.5. Definición de patrimonio.....	9
1.6. Derechos reales.....	12



1.6.1. Teoría clásica.....	14
1.6.2. Teoría personalista o antec clásica.....	15
1.6.3. Teoría ecléctica.....	16
1.7. Clasificación de los derechos reales.....	16
1.7.1. Clasificación antigua.....	17
1.7.2. Clasificación moderna.....	17
1.8. Los derechos reales en el Código Civil	18

CAPÍTULO II

2. La propiedad y el contrato de compraventa.....	21
2.1. Definición de propiedad.....	21
2.2. Evolución del derecho de propiedad.....	22
2.3. La propiedad como derecho real de goce y disposición.....	24
2.4. Fundamento legal del derecho de propiedad.....	25
2.5. Justificación del derecho de propiedad.....	26
2.5.1 Ser un derecho absoluto	26
2.5.2 Ser un derecho exclusivo.....	27
2.5.3 Ser un derecho perpetuo.....	27
2.6. El verdadero fundamento del derecho de propiedad.....	28
2.7. Facultades que integran el dominio.....	29
2.7.1. Facultad de disposición strictu sensu.....	30
2.7.2. Facultad de gravar.....	30
2.8. El sentido social de la propiedad.....	31



CAPÍTULO III

3.	La función notarial y el contrato de compraventa de bien inmueble.....	35
3.1.	Definición de notario.....	35
3.2.	Función notarial.....	35
3.3.	Principios del derecho notarial.....	37
3.3.1.	Fe pública.....	37
3.3.2.	Forma jurídica.....	37
3.3.3.	Autenticación.....	37
3.3.4.	Inmediación.....	38
3.3.5.	Rogación.....	38
3.3.6.	Consentimiento.....	38
3.3.7.	Seguridad jurídica.....	38
3.3.8.	Unidad del acto.....	38
3.3.9.	Protocolo.....	39
3.3.10.	Publicidad.....	39
3.4.	El Instrumento público.....	39
3.5.	Características del instrumento público.....	40
3.5.1.	Fecha cierta.....	41
3.5.2.	Garantía	41
3.5.3.	Credibilidad	41
3.5.4.	Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad.....	41
3.5.5.	Ejecutoriedad	41
3.5.6.	Seguridad	42
3.6.	La escritura pública.....	42



3.7.	De la conservación y reproducción de la escritura.....	42
3.8.	Testimonios.....	43
3.9.	Definición de contrato.....	44
3.10.	Elementos del contrato.....	45
3.10.1	Capacidad legal de los sujetos.....	45
3.10.2.	El consentimiento.....	46
3.10.3.	El objeto.....	47
3.10.4.	La causa.....	48
3.11.	Autonomía de la voluntad.....	48
3.12.	Definición de compraventa.....	49
3.13.	Características del contrato de compraventa.....	49

CAPÍTULO IV

4.	El Registro de la Propiedad y la inscripción provisional del contrato de Compraventa.....	53
4.1.	Antecedentes históricos.....	53
4.2.	Definición de Registro de la Propiedad.....	54
4.3.	Fundamento legal del Registro de la Propiedad.....	54
4.4.	Principios registrales.....	55
4.5.	Efecto de la inscripción registral.....	56
4.6.	La protección del registro de la propiedad.....	58
4.7.	Títulos inscribibles.....	59
4.8.	La suspensión de inscripción de los contratos de compraventa por errores subsanables.....	60



4.9. La consulta electrónica y la consulta a distancia.....	62
4.10 Justificación y proyecto de reforma.....	63
CONCLUSIONES.....	67
RECOMENDACIONES.....	69
BIBLIOGRAFÍA.....	71



INTRODUCCIÓN

Con el presente trabajo, no se pretende agotar los múltiples problemas de orden teórico-práctico que pueden presentarse en el ejercicio de la profesión; sino simplemente exponer teorías y hacer planteamientos que pueden ayudar a fortalecer la rama del mundo del derecho, en relación a la publicidad de los actos del Registro de la Propiedad.

Se pretende establecer en el capítulo primero, la definición de los bienes así como la clasificación de los mismos, es decir aquellas cosas que pueden ser objeto de apropiación o base de un derecho. En relación a los inmuebles estos pueden constituir objeto de un patrimonio, es importante su desarrollo y comprensión.

En el capítulo segundo se expone lo relativo a la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Se hace énfasis en que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley, pero es obligación del Estado garantizar el ejercicio de este derecho. Se establece el contrato de compraventa, y las condiciones que se deben observar para que el propietario haga uso y disfrute de sus bienes, logrando así

(ii)



el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

En el tercer capítulo se explica la actividad del notario y el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticadora de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses. Además se hace relación al protocolo, el instrumento público, los principios y características, así como lo relativo al contrato de compraventa de bien inmueble y el testimonio de la escritura pública.

Finalmente, se culmina la investigación con lo relacionado al Registro de la Propiedad como un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación extendida por dicho Registro constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra el inmueble que se desea adquirir. Con la utilización de medios electrónicos que permiten almacenar y publicitar los contratos de compraventa de bienes inmuebles que se presentan para su inscripción y que por requisitos subsanables son objeto de una inscripción provisional, la misma debe ser publicada en la consulta electrónica, para dar a conocer que ya se dispuso del bien inmueble, evitando así perjuicios a terceros.



CAPÍTULO I

1. De los bienes y el patrimonio

1.1. Definición de bien

La palabra bienes se deriva del latín *beare*, que significa causar felicidad. Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que puede ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye la hacienda o caudal de una persona determinada.

La Enciclopedia Encarta 2005, expone respecto al bien que es: “Aquello que en sí mismo tiene el complemento de la perfección en su propio género, o lo que es objeto de la voluntad, la cual ni se mueve ni puede moverse sino por el bien, sea verdadero o aprehendido falsamente como tal. Patrimonio, hacienda, caudal, cosas materiales o inmateriales en cuanto objetos de derecho.”

Son las cosas que pueden ser objeto de apropiación o base de derecho, lo que puede constituir objeto de un patrimonio, pueden ser muebles o inmuebles.

Para el tratadista Guillermo Cabanellas, los bienes son: “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuanto



Cuanto objeto puede ser de alguna utilidad. Todos los cuerpos, en la mayor amplitud material, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”¹

Desde un punto de vista jurídico, Artículo 442 del Código Civil establece respecto al bien que: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.

La ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico.

En derecho se dice que son objeto de apropiación todos los bienes que no están excluidos del comercio, así el Artículo 443 del Código Civil establece: “Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.”

¹ Diccionario de Derecho Usual, Pág. 477



1.2. Naturaleza Jurídica

Para establecer los antecedentes jurídicos respecto a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que señala el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: "... los romanos trazaban una primera exclusión: "Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantur", lo cual se traduce en que – No se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho"².

Los bienes de los hombres poseen utilidad individual en cuanto nos procuran lo preciso para subsistir, disfrutar y negociar con ellos; pero tienen otras finalidades superiores al apoyarse además en los mismos de la existencia y progreso de cada nación y de la humanidad toda.

Con el comercio de sus productos, con sus valores y rentas, con los impuestos sobre ellos, contribuyen al sostenimiento de la sociedad en sus relaciones privadas y públicas. Los bienes que integran sólo una potencia para responder de las obligaciones contraídas espontáneamente, sino que constituyen en cierto modo una garantía tácita para resarcir los daños o males que a terceros se causen y deben ser indemnizados o reparados en la forma por las leyes dispuestas.

² **Ibid.** Pág. 477



Como prueba de la trascendencia que a los bienes se reconoce en la organización social, está la declaración solemne, que en casi todas las Constituciones políticas se formula, de proscribir su confiscación.

Jurídicamente cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otra a la vez.

1.3. Requisitos para que un bien pueda ser considerado como tal

Respecto a lo que es un bien, es innegable que para que se considere como tal una cosa, debe representar para su titular la obtención de un beneficio o utilidad, por tal razón los requisitos son los siguientes:

- **La utilidad:** Si no satisface una necesidad, no puede ser reputado como bien.
- **La Individualidad:** Debe tener existencia independiente y propia.
- **Apropiabilidad:** La cosa es susceptible de propiedad exclusiva.



1.4. Clasificación doctrinaria de los bienes

Los bienes admiten innumerables clasificaciones, de las cuales se relacionan las más importantes entre las cuales tenemos:

1.4.1 Por su naturaleza

➤ **Corporales:**

Tiene una existencia apreciable por los sentidos.

➤ **Incorporales:**

Aún no teniendo manifestación concreta produce efectos jurídicos determinados.

1.4.2. Por su determinación

➤ **Genéricos:**

Se alude identificándoles por su naturaleza común.

➤ **Específicos:**

Se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza



1.4.3. Por su susceptibilidad de substitución

➤ **Fungibles:**

Pueden ser substituidos por otros de mismo género

➤ **No fungibles:**

No pueden ser substituidos por otros

1.4.4 Por las posibilidades de uso repetido

➤ **Consumibles:**

El uso altera su substancias

➤ **No consumibles:**

Aquellos que aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinables.

1.4.5. Por las posibilidades de fraccionamiento

➤ **Divisibles:**

Pueden fraccionarse en dos partes.

➤ **Indivisibles:**

No admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.



1.4.6. Por su existencia en el tiempo

➤ **Presentes:**

Gozan de existencia actual.

➤ **Futuros:**

Su existencia no es real.

1.4.7. Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento

➤ **Inmuebles o raíces:**

No pueden trasladarse de un punto a otro

➤ **Muebles:**

Son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.

1.4.13 Por su constitución y contenido

➤ **Singulares:**

❖ **Simples:**

Constituidos por un todo orgánico.



❖ **Compuestos:**

Integrados por la fusión de varios simples.

➤ **Universales:**

- ❖ Están constituidos por varios elementos entre los cuales no existe una vinculación material, razón que no obsta para que sean considerados como un todo.

1.4.9. Por la jerarquía en que entran en relación

➤ **Principales:**

Los bienes son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes.

➤ **Accesorios:**

Su existencia esta condicionada por otro bien.

1.4.10. Por la susceptibilidad del tráfico

➤ **Cosas dentro del comercio:**

Las que son susceptibles de tráfico mercantil.

➤ **Cosas fuera del comercio:**

No son objeto del mercado ni tráfico mercantil.



1.4.11. Por el titular de su propiedad

- Bienes del Estado.

- Bienes de Particulares.

1.4.12. Por el carácter de su pertenencia

- De dominio público

- De propiedad privada.

1.5. Definición de patrimonio

A toda persona le pertenecen un cierto conjunto de cosas, siendo estas “tangi possunt” es decir corporales o “ tangi no possunt” o en otras palabras incorpales constituyendo el patrimonio de cada individuo. Toda persona tiene un patrimonio, aunque su pasivo sea mayor que el activo. Siendo este elemento tan esencial en la vida es imprescindible no saber mas de ello.

La etimología de la palabra patrimonio proviene de origen latín, deriva de “Patri onium”, es decir lo recibido por el padre o pater. Se dice que los romanos no tenían una teoría como hoy en día para el patrimonio, mas bien ellos lo veían como un conjunto de cosas corporales que se transmitían de generación a generación.



Viendo los patrimonios como entes jurídicos hizo que los romanos se acostumbren a la transmisión de acto Inter-vivos como en los casos de matrimonio. Al decir transmisión simplificamos que era la interacción que existe entre la persona y la cosa. También existía un patrimonio sin titular, por lo tanto este no podía adquirir los derechos y obligaciones que el patrimonio le otorga.

Los derechos patrimoniales son derechos que se reflejan en el patrimonio y tienen como objeto satisfacer las necesidades económicas. En los derechos patrimoniales existen dos clases de divisiones, de los derechos reales y las de obligaciones, los que también se reconoce por derechos personales. En la época romana, donde se creo el patrimonio, los jurisconsultos romanos no se preocuparon de formular una definición concreta de los derechos reales, y para hacerlo mas fácil lo único que estos jurisconsultos llegaron a cumplir fue establecer diferencias entre las dos clases de derechos patrimoniales.

En Roma la palabra Patrimonium a veces tiene un significado económico, pero en su significado jurídico comprender tanto el sujeto activo – el acreedor - como el sujeto pasivo – el deudor-, proviene de la herencia del pater. En la hereditas o sea el derecho hereditario, lo que trasmite una persona no solo son los bienes sino



también las deudas. En cambio otras veces la palabra bona o bienes es entendida como una expresión económica, por lo tanto el patrimonio comprender dos ramas muy extensas, la economía y la jurídica.

La palabra Res (cosa) tenía en el derecho romano un significado muy amplio, significaba todo lo que podía ser objeto de derecho. Pero existían cosas que no podían ser objeto de derechos privados por lo tanto no pertenecían al patrimonio particular del hombre. De ahí nació la división de cosas del patrimonio (Res in Patrimonio) y cosas fuera del patrimonio (Res Extra Patrimonio) de que se da cuenta en las instituciones de Justiniano.

Estas Instituciones decían básicamente que todas las cosas se dividían en estas dos categorías. Las primeras se encuentran colocadas fuera del patrimonio de los particulares, es decir las cosas que su naturaleza misma hacen insusceptibles de apropiación individual, por ejemplo, las pertenecientes a una nación o a una ciudad -mar, plazas puertos etc.- o ciertas cosas que pueden ser apropiadas, pero de las cuales nadie se ha apoderado todavía. Las otras, por lo contrario forman parte del patrimonio de los particulares.



Esto es, como una comprobación de hecho, que se sobrepone a la materia, puesto que se aplica a todas las cosas sin excepción. Pero no es nunca una verdadera división, porque carece de aspecto jurídico. Aquella división ha sido calificada de incompleta, por lo cual se prefiere la siguiente, que resulta de los textos romanos de la época clásica: Res divini juris y Res humani juris. La primera se regía por medio del derecho divino es decir del mandato de un dios y la segunda por el derecho humano, todos los derechos que se nos otorgan al nacer.

1.6. Derechos reales

Los jurisconsultos romanos no se ocuparon de dar una definición concreta a los derechos reales, pero se interpretan las diferencias entre estos y los derechos personales para entenderlos.

Los derechos reales, también llamados derechos sobre la cosa (iura in res) para expresar que su objeto inmediato es una cosa, son aquellos que crean entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata. Por lo tanto queda la persona como sujeto activo y crea un poder de titularidad sobre la cosa.

Cuando existe por ejemplo, una relación de acreedor-deudor, se dice que es real porque no requiere de la cooperación de otro sujeto para el ejercicio del poder. Los derechos reales son



obligaciones reales y acciones reales es decir todos los procedimientos judiciales para establecer el cumplimiento de una obligación.

Su ejercicio es sobre una cosa corpórea de dominio pleno o completo. Por naturaleza estos derechos son absolutos y se ejercen como “erga omnes” es decir contra cualquiera que tenga la cosa en su poder.

Un atributo especial de los derechos reales es de poder perseguir la cosa para recobrarla de manos de cualquier individuo, es decir Jus Persequendi. El titular del derecho tiene el Jus Preferendi, ó sea cuando alcanza el primer registro en los derechos reales, sea como acreedor o comprador.

Los derechos reales pueden clasificarse en dos grandes categorías: Primero los que se ejercen sobre la cosa propia y los que se constituyen sobre cosa ajena. Pertenece a la primera clase el derecho de propiedad o dominio que reúne en si todos los caracteres de los derechos reales y que tiene el contenido económico más amplio. Se agrupan en la segunda categoría los limitados, parciales o fraccionarios, entre los cuales se cuentan los que provienen del derecho civil, como las servidumbres y la hipoteca, aunque más propiamente se habla de derecho real de garantía.



Los derechos reales, son un conjunto de derechos susceptibles de valoración económica-pecuniaria que relacionan directamente la persona con la cosa ya sea en el ejercicio de un derecho en cumplimiento de una obligación.

Como ejemplo se puede citar que, cuando un dueño reivindica su inmueble como acreedor, el usurpador esta obligado a restituir lo que no es de su dominio, pues la acción se ejerce por el titular de un derecho contra la persona que tiene un bien que no le pertenece y esta directamente obligado a devolver.

Para establecer una definición de derecho real, es necesario que se haga relación a las teorías existentes que han surgido con diversos criterios dentro de los cuales encontramos las siguientes.

1.6.1. Teoría clásica

El tratadista Espín Canovas, se refiere a los fundamentos que desarrolla esta teoría, señalando que: “La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: La inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación



directa y sin intermediario entre persona y persona, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea. Concebido de esta suerte el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación de (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación”³

1.6.2. Teoría personalista o anticlásica

Surgió en Europa, resultado de un estudio crítico de la teoría clásica. Por ello, más que de una teoría, se trata de un conjunto de criterios doctrinarios. Fundamentalmente, parten del siguiente punto de vista, que las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas; apartándose del criterio clásico sobre el derecho real, dando vida a la idea de una relación personal entre el titular del derecho real y todas las demás personas, que por razón de la existencia de ese vínculo están obligados a un no hacer, consistente de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo.

³ Manual de Derecho Civil Español, Vol. II Pág. 1



Los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existen ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente, en el segundo.

1.6.3. Teoría ecléctica

Fue un jurista español, quien sintetiza esta teoría en los términos siguientes: “Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista... Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: Ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.”⁴

1.7. Clasificación de los derechos reales

En realidad, las clasificaciones que se han hecho de los derechos son la antigua y moderna siendo éstas las siguientes.

⁴ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**, T. II. Pág. 15.



1.7.1. Clasificación antigua

Distinguió el derecho real sobre la cosa propia, es decir el derecho de propiedad, y el derecho real sobre la cosa ajena, es decir la servidumbre, usufructo, etc. O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio, como ejemplo la posesión y derechos reales limitativos del dominio, como las servidumbres.

1.7.2. Clasificación moderna

En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (usufructo), derechos de garantía (hipoteca) y derechos reales de adquisición (opción y tanteo).

1.8. Los derechos reales en el Código Civil

El Código Civil trata la materia de derechos reales en el libro II, denominado de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales.

Con apego al criterio establecido y seguido por el Código Civil, puede hacerse la siguiente enumeración de los derechos reales:



- Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato – de goce, disposición y persecución – sobre la cosa.
- Posesión, no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma.
- Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
- Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto a los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.
- Usufructo, Uso y Habitación, que respectivamente en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.
- Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.



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





CAPÍTULO II

2. La propiedad y el contrato de compraventa

2.1. Definición de propiedad

El diccionario de la Lengua Española, establece que la propiedad es: “Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.”

La Enciclopedia Encarta Dos mil cuatro, establece: “Propiedad (derecho), derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes”

El tratadista Guillermo Cabanellas expone respecto a la propiedad que: “En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie... Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio.”⁵

El diccionario Jurídico Espasa define la propiedad como: “Derecho Constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la

⁵Ob. Cit. Pág. 196



Constitución admite o rechaza la propiedad privada y determina los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales”

El tratadista Federico Puig Peña, señala que: “La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad. Así, un autor conceptúa la propiedad como el derecho por que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”⁶

La Constitución Política de la República establece en el Artículo 39 lo siguiente: “Propiedad privada. 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”.

2.2 Evolución del derecho de propiedad

Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad,

⁶ Ob. Cit. T. II Pág. 283



exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón del no dañar y sí beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rústicas, ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

Fue en la Constitución de la República del año 1945, la que aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconociera la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional.



2.3 La propiedad como derecho real de goce y disposición

Para establecer la importancia de la propiedad se debe hacer acopio en la legislación guatemalteca, específicamente en el texto constitucional, que suele consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada, lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país —en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad— al interés general.

Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

No se debe olvidar, la posibilidad de que son susceptibles de expropiación forzosa los bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda. El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales, como por ejemplo: El derecho moral de autor, derecho a reivindicar la paternidad de la obra, a que se publique y reproduzca intacta, a variarla y a decidir su no publicación o representación.



2.4 Fundamento legal del derecho de propiedad

La Constitución Política de la República establece en el Artículo 39: “Propiedad privada. 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.”

El Código Civil guatemalteco define el derecho de propiedad en el Artículo 464 señalando que: “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”.

El Código Civil, reconoce y acepta la figura denominada abuso del derecho, al disponer que 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, tal como lo establece el Artículo 465 de dicho texto legal que establece: “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.”

2.5 Justificación del derecho de propiedad

Primitivamente el hombre carecía de una entidad independiente, es decir, que el mismo obraba y actuaba para sí mismo y para el grupo al cual pertenecía. Los derechos no se atribuían al individuo considerado como tal, sino de modo indiviso a la familia o a otras comunidades superiores.

Considerando los elementos señalados anteriormente, y conforme la doctrina vigente, la justificación de la propiedad es 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.

Anteriormente existían características del derecho de propiedad que asignó a la misma una característica tripartita al derecho de dominio, que se ha repetido durante todo el tiempo y que consistía en:

2.5.1 Ser un derecho absoluto

La absolutividad del derecho de dominio significó un enlace histórico con los principios del Derecho Romano, la facultad del



propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera conveniente.

No existía obstáculo a que las legislaciones consignen que el propietario pueda obtener las consecuencias económicas de su derecho de dominio; que tenga derecho a las accesiones; a cerrar su propiedad; a oponerse incluso al acto arbitrario del poder, ejerciendo todas las facultades que le otorgaba la calidad de propietario, pero actualmente debe entenderse el derecho de propiedad enfocado a un fin superior que es el bienestar de la sociedad.

2.5.2 Ser un derecho exclusivo

El propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes.

En ese sentido, puede prohibir que en su inmueble se ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos y cerrar sus heredades con paredes, fosos o cercas, sujetándose únicamente a la ley.

2.5.3 Ser un derecho perpetuo

Se asignaba al dominio, el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en sí mismo una razón de



caducidad. En ese sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él.

El propietario no deja de serlo aunque no ejerza ningún acto de propiedad aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro, poseer la cosa durante el tiempo requerido.

2.6 El verdadero fundamento del derecho de propiedad

Siendo inicialmente la propiedad fruto del trabajo personal, al hombre correspondían los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros. Se superó la etapa de ser cazadores y llega la etapa de la domesticación de animales y el hombre conforma grupos de pastores y cazadores.

Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad como un atributo que encuentra su fundamento en una función social, con el propósito legislativo de que el derecho de



propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad.

Este concepto es en especial relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles urbanos. En relación a los bienes inmuebles rústicos ha servido de base a reformas agrarias. Respecto a los bienes inmuebles urbanos, se permite la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

Es de resaltar que la obligación de respetar el derecho real de propiedad, incumbe a todos los miembros de la sociedad con los cuales el titular está en contacto, no es una obligación propiamente dicha, sino que es el simple deber de abstención, propio de los derechos reales.

La Constitución Política de la República de Guatemala, de 1,945 aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconociera la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley, por motivos de necesidad o utilidad públicas o de interés nacional. En la Constitución de 1,956 y 1965 no aparece ese principio.

2.7 Facultades que integran el dominio

El análisis de la propiedad en razón de las facultades que la integran era la nota distintiva de la teoría clásica, no obstante tal cuestión y con el objeto de precisar y clarificar su contenido, la doctrina



las estudia como simple manifestación de la plenitud general que constituye la propiedad, dividiéndolas en dos tipos:

- ❖ La facultad de disposición, y
- ❖ La facultad de gravar.

2.7.1. Facultad de disposición strictu sensu

Es la potestad que tiene el propietario de una cosa o bien, de enajenar sin obstáculos de ninguna naturaleza los bienes sobre los que ejerce sus derechos. Al referirse a la enajenación del bien, hay que recordar que se puede transmitir por negocios entre vivos, mortis causa, en forma onerosa, o bien gratuita, aunque en la actualidad se ha restringido el sentido de este término hasta limitarlo a las transmisiones entre vivos y mortis causa.

- ❖ La posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo a su voluntad, es el poder de disposición strictu sensu.

2.7.2. Facultad de gravar

Todo propietario en virtud de un acto volitivo puede imponer gravámenes sobre sus bienes, se puede hablar entonces de un gravamen de prenda o hipoteca, es imponer una limitación sobre un bien a efecto de garantizar con ello el cumplimiento de una obligación.



2.8. El sentido social de la propiedad

El momento actual de la propiedad puede decirse que es el de superación de la concepción individualista y liberal, partiendo de un plano estrictamente iusprivatista que fija la idea de poder, por otra concepción que es la social, que contempla la propiedad no sólo como institución jurídica, sino también como institución económica, destacando en ella la idea de función, es decir que los poderes representan el aspecto individual de la institución, mientras que las limitaciones y sobre todo los deberes son la expresión de su aspecto social.

El elemento deber (obligación), preside también el concepto moderno de la propiedad. A la propiedad no sólo corresponden derechos de propiedad, sino también deberes u obligaciones. Las obligaciones derivadas del derecho de propiedad son el complemento de los poderes que corresponden al propietario.

El sujeto titular tiene que hacer frente a las obligaciones, en tanto ostente el derecho de propiedad. Por ello, muchas de las obligaciones del propietario conexas al derecho de propiedad, se configuran como obligaciones, pero además hay otros deberes de carácter general que sujetan la propiedad al cumplimiento de exigencias sociales, encontrándose entre ellos los llamados deberes de justicia social.



El sentido de la socialización de la propiedad, siempre ha existido, no como fundamento de una ideología, sino como un hecho simple enmarcado en la razón de que el propietario ha de tener en cuenta a sus vecinos en el ejercicio de su derecho, pero la intensidad de las limitaciones que esta consideración le impone ha sido distinta según las épocas y los distintos pueblos.

La Enciclopedia Encarta 2004 establece refiriéndose a la propiedad: “Derecho Constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la Constitución admite o rechaza la propiedad privada y determina los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales. La Declaración francesa de Derechos del hombre (1789) calificaba a la propiedad de derecho inviolable y sagrado. De la concepción individualista latente en esta declaración se ha pasado en las modernas Constituciones al reconocimiento de la función social de la propiedad y a la admisión de limitaciones a la misma.”

El diccionario Jurídico Espasa establece: “Es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla... podría inducir a estimar que todo propietario



puede destruir la cosa, puede dejar improductivos sus campos, vacío el piso cuando tanta carencia hay de ellos, hacer posible la especulación del suelo urbano y el uso antisocial y abusivo de los bienes o facultar para arrojar de la finca al cultivador o al inquilino. Afortunadamente, leyes posteriores, y algunas disposiciones penales incluso, encauzan a la propiedad privada subordinándola a intereses públicos superiores.”

El derecho real de propiedad, es el que crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos: La persona que es el sujeto activo del derecho, y la cosa, que es el objeto





CAPÍTULO III

3. La función notarial y el contrato de compraventa de bien inmueble

3.1. Definición de notario

El notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) como el profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.

3.2. Función notarial

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticante de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses; es además prestador de fe pública, elaborador, depositario, custodio, conservador, archivador de documentos con carga de exhibición o secreto de los mismos, expedición de duplicados o segundas copias, según los casos.

La finalidad de su función es la aplicación del Derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se



excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones jurídicas.

Uno de los atributos esenciales de la función notarial es la imparcialidad, ya que el Notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones, aún cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes a su cargo.

En la mayoría de los casos, la función se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado. Ello se fundamenta en la legitimación del Orden Jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso el cumplimiento de la ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma: el cumplimiento del precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante el cumplimiento de la sanción.

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público.



3.3. Principios del derecho notarial

Se hace referencia a los principios del derecho notarial, que rigen la función y que el notario en el ejercicio de su profesión debe respetar siendo los siguientes:

3.3.1. Fe pública

Es la facultad que tiene el notario, de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial en los que interviene o facciona, así como de los hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio.

3.3.2. Forma jurídica

Consiste en la adecuación del acto que se va a desarrollar, a las normas legales vigentes.

3.3.3. Autenticación

El instrumento público garantiza por escrito su contenido, por lo tanto además de auténtico es fehaciente. Pero para que revista este carácter el hecho o acto productor de derecho, éste debe ser visto y oído, es percibido sensorialmente y por tanto consignado, comprobado y declarado por un funcionario público revestido de autoridad y facultad autenticadora.



3.3.4. Inmediación

Demanda un contacto entre el notario y las partes y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público.

3.3.5. Rogación

La intervención del notario siempre será solicitada, es decir que no puede actuar por sí mismo o de oficio.

3.3.6. Consentimiento

Requisito esencial y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. La ratificación y aceptación, queda plasmada mediante la firma de los otorgantes, expresando su consentimiento.

3.3.7. Seguridad jurídica

Se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.

3.3.8. Unidad del acto

El instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto. Por tal circunstancia lleva una fecha determinada.



3.3.9. Protocolo

Donde se plasman las escrituras matrices u originales, y es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba.

3.3.10. Publicidad

Los actos que autoriza el notario son públicos, por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de las personas.

3.4. El Instrumento público

Previo a definir lo que se entiende por Instrumento Público, se debe hacer relación a la etimología de la palabra Instrumento, la cual el tratadista Guillermo Cabanellas establece: “Instrumento... Del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documento”.⁷

De conformidad con el tecnicismo jurídico, la palabra instrumento se encuentra en decadencia, siendo sustituida por la palabra documento, ya que en otras acepciones instrumento significa medio, y así se habla de instrumentos de delito, instrumentos de labranza.

⁷

Ob. Cit. Pág.275



El instrumento público viene del latín “instruere”, que significa instruir, en sentido general escritura o documento.

El tratadista Enrique Giménez Arnau define al instrumento público como: “Documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos”.⁸

Por su parte Guillermo Cabanellas, no define Instrumento Público, si no que se refiere al Documento Público el cual define así: “El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro funcionario público competente, para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen”⁹

3.5. Características del instrumento público

Por carácter ha de entenderse el conjunto de circunstancias o rasgos con que una cosa se da a conocer distinguiéndose de las demás, el instrumento público posee varias que le individualizan muy significativamente, dentro de las cuales se pueden resaltar las siguientes:

⁸

Derecho notarial, Pág.95

⁹

Ob. Cit. Pág.135



3.5.1. Fecha cierta

Se tiene la certeza de que la fecha de ella es rigurosamente exacta y los efectos que de esta virtud excepcional pueden producirse, son numerosos;

3.5.2. Garantía

El instrumento autorizado por notario tiene el respaldo estatal, en nuestra legislación produce fe y hace plena prueba;

3.5.3 Credibilidad

El instrumento por ser autorizado por quien posee fe pública es creíble para todos y contra todos;

3.5.4. Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad

Mientras el instrumento no sea redargüido de nulidad es firme; al no existir un superior jerárquico al notario, no es apelable ni revocable;

3.5.5 Ejecutoriedad

Virtud por la cual el instrumento público puede ser utilizado como título ejecutivo; y



3.5.6. Seguridad

Fundamentada en la colección de los instrumentos en el protocolo, pues el instrumento original queda en él.

3.6. La escritura pública

Para el tratadista Fernández Casado, citado por el licenciado Nery Roberto Muñoz, define lo siguiente: “Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho”¹⁰.

3.7. De la conservación y reproducción de la escritura

La escritura matriz, el notario conserva en el protocolo a su cargo, del cual es responsable, además es el encargado de reproducirla por medio de copias o testimonios.

Sólo en casos excepcionales y regulados por la legislación, puede otro notario extender un testimonio de una escritura que no autorizó. No es correcto ni legal, que un notario extienda a ruego de otro un testimonio de una escritura que él no autorizo, salvo que se encuentre expresamente facultado para ello, tal el caso de protocolos que le han sido dejados en depósito, por ausencia del titular del territorio nacional

¹⁰



por menos de un año, o alguna otra situación permitida por la legislación guatemalteca.

3.8. Testimonios

El autor Rufino Larraud, citado por el licenciado Nery Muñoz expone: “Testimonio notarial es el traslado en que un escribano reproduce otro instrumento, asegurando bajo su fe la existencia y tenor literal de él, aunque sin habilitarlo formalmente para que subrogue en todos sus efectos al original”¹¹

La tratadista María Eugenia Hernández Lima, citada por el licenciado Nery Muñoz, señala que: “La copia fiel de la escritura matriz autorizada por el notario y de todos aquellos documentos protocolados, extendida con las formalidades de ley”¹²

El testimonio, es conocido como primer testimonio, según el orden en que se extiendan, es la copia fiel de la escritura matriz, acta de protocolización y razón de legalización, que se expide al interesado por el notario que lo autorizó, en el cual se cubre el impuesto a que este afecto el acto o contrato que contiene.

¹¹ **Ibid.** Pág. 87

¹² **Ibid.** Pág. 88



3.9. Definición de contrato

La definición de contrato hoy vigente ha pasado a todos los códigos modernos y puede sintetizarse con palabras sencillas en la fórmula antes citada: Acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos.

El diccionario Jurídico Espasa, señala respecto del contrato que: “Negocio jurídico por el que una o más partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica patrimonial”.

La Enciclopedia Multimedia Encarta Dos Mil CD Room: señala que: “Contrato, figura que define el acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos”

Manuel Bejarano Sánchez, define que: “El contrato es una especie de convenio, convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. (sic)”.¹³

¹³ Bejarano Sánchez, Manuel. **Obligaciones civiles**. Pág. 65



3.10. Elementos del contrato

Son aquellos elementos sin cuya concurrencia no podría existir el contrato, son condiciones de existencia del mismo, no pudiendo ser sustituidos y estos son:

- La capacidad legal de los sujetos
- El consentimiento de las partes
- Objeto del contrato
- Causa

3.10.1 Capacidad legal de los sujetos

En la celebración de los negocios jurídicos intervienen dos o más personas jurídicas, siendo necesario que sean capaces para obligarse.

Para que el acto jurídico tenga validez y se perfeccione, es necesario que las partes sean capaces y la capacidad no es más que la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos.

Existen dos clases de capacidad: La capacidad de goce que es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y la capacidad de ejercicio, que es la aptitud para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos.



Respecto de la capacidad de goce el Código Civil, en el Artículo 8 establece que: “La capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad...” y como todos sabemos la mayoría de edad en nuestro país se adquiere al cumplir los dieciocho años, con lo cual también se adquiere la ciudadanía, tal como lo preceptúa el Artículo 147 de la Constitución de la República de Guatemala“

3.10.2. El consentimiento

Elemento esencial, común de los contratos, requisito sine qua non para la existencia y validez de los mismos. Para el autor Guillermo Cabanellas el consentimiento es: “El acuerdo deliberado, consciente y libre de la voluntad respecto a un acto externo, querido, libre y espontáneamente, sin cortapisas ni vicios que anulen o destruyan la voluntad”

La inteligencia, como se ha dicho delibera; la conciencia, juzga y la voluntad resuelve.

El consentimiento debe manifestarse por ofertas propuestas de una de las partes y aceptarse por la otra; El consentimiento puede ser expreso o tácito. El consentimiento expreso, se da cuando se formula de palabra, por escrito o con signos inequívocos, la voluntad que puede ser en forma afirmativa o negativa o por cualquiera de las modalidades sugeridas o aceptadas. El consentimiento tácito, resultará de hechos o



en forma afirmativa o negativa o por cualquiera de las modalidades sugeridas o aceptadas. El consentimiento tácito, resultará de hechos o actos que lo presuponen o autoricen a presumirlo; excepto en los casos en que la ley exija una manifestación expresa de voluntad, o cuando las partes hayan estipulado que sus convenciones no sean obligatorias sino después de llenarse algunas formalidades.

Debe tenerse en cuenta, que para que el consentimiento sea válido, debe ser libre y voluntario, mientras no se pruebe lo contrario, esto es, haber sido dado por error, arrancado con violencia u obtenido por dolo, engaño, ardid o simulación.

3.10.3. El objeto

El objeto es el contenido mismo de la obligación, aquello que se debe dar, hacer o dejar de hacer. Si el objeto de los contratos es una cosa, debe reunir los siguientes requisitos:

- ❖ Ha de existir en la naturaleza.
- ❖ Deber ser determinada o determinable en cuanto a su especie
- ❖ Estar o ser de lícito comercio, es decir jurídicamente posible.

Si falta el consentimiento o el objeto, el contrato es inexistente y no puede surtir ningún efecto jurídico, ni aun en forma provisional; si el



consentimiento está viciado por no haberse otorgado libremente, o si el objeto del contrato es ilícito, o si éste no reviste la forma ordenada por la ley, entonces el contrato es nulo.

3.10.4. La causa

Constituye el fin o motivo que determinó a las partes a celebrar cierto contrato, la causa debe existir aunque no hace falta que se exprese en el contrato, pues se presume mientras no se pruebe lo contrario, debiendo prevalecer el principio de la buena fe en la celebración de todo negocio jurídico.

La causa es subjetiva para ambas partes, es personalísima la intención de celebrar un contrato por lo que resulta innecesario hacerlo constar en forma concreta en el mismo.

El Código Civil que en su Artículo 1251 establece que: “El negocio jurídico requiere para su validez capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.” Como se puede observar no se exige que se señale la causa en el contrato pero considero que debe existir.

3.11. Autonomía de la voluntad

El Artículo 1254 del Código Civil, establece: “Toda persona es legalmente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio



jurídico, salvo aquéllas a quienes la ley declare específicamente incapaces.”

Es necesario resaltar que es el poder de autodeterminación de la persona; es aquel poder complejo reconocido a la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito de libertad que le pertenece como sujeto de derechos, sea para crear reglas de conducta para sí y en relación con los demás, con la consiguiente responsabilidad en cuanto actuación en la vida social

3.12. Definición de compraventa

El Artículo 1790 del Decreto ley 106 Código Civil establece que: “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.”

3.13. Características del contrato de compraventa

Respecto a las características del contrato de compraventa, se pueden indicar las siguientes:

❖ **Bilateral:**

Surgen obligaciones por ambas partes, la una de dar una cosa, la otra de pagar el precio.



❖ **Oneroso:**

Ambas partes derivan beneficios y ambas partes se gravan.

❖ **Conmutativo generalmente:**

Porque las prestaciones son ciertas y equivalentes. Solo por excepción puede ser aleatorio como sucede cuando la venta es de una cosa no existe pero, se espera que exista o no.

❖ **Principal:**

No requiere de otro contrato para su confirmación o existencia.

❖ **De ejecución instantánea:**

Sus obligaciones son susceptibles de cumplirse una vez perfeccionado el contrato.

❖ **Consensual:**

Se perfecciona por regla general con el mero consentimiento de las partes y este existe cuando hay acuerdo de voluntades en cuanto al precio y la cosa.

❖ **Formal:**

Porque debe hacerse en escritura pública.



Se hace necesario citar el contenido de el Artículo 1791 del Código Civil establece: “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Queda prohibido el pacto de retroventa.”

El Artículo 1576 del texto legal citado establece: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública....”

El Artículo 1577 del citado cuerpo de ley establece: “Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.”





CAPÍTULO IV

4. El Registro de la Propiedad y la inscripción provisional del contrato de compraventa

4.1. Antecedentes históricos

El inicio del Registro de la Propiedad de Guatemala, data del año de 1776, naciendo con el nombre de Registro Hipotecario, el cual fue fundado por el Rey de España, don Carlos II. Este sistema se mantuvo hasta el día 15 de septiembre de 1877, cuando el General Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, suscribió el Decreto 175 por medio del cual creó la institución registral, regulando únicamente la propiedad inmueble.

Posteriormente, con la vigencia del Código Civil del año de 1933, se da vigencia al proyecto de ley elaborado por el jurisconsulto don Manuel Ubico. El Código Civil en 1933, que fue objeto de varias reformas contenidas en el Decreto Legislativo número 2010, abrió nuevos campos en el derecho registral, ya que contempló la inscripción de otra clase de bienes. Las normas de derecho registral aplicables actualmente se encuentran contenidas en el Decreto Ley 106, emitido el 14 de septiembre de 1963, con la novedad de la creación del registro de muebles identificables y la inscripción de derechos reales sobre los mismos.



4.2. Definición de Registro de la Propiedad

La Enciclopedia Encarta 2005 expone respecto al Registro de la Propiedad que es: "... un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)"

4.3. Fundamento legal del Registro de la Propiedad

El fundamento legal para el funcionamiento del Registro de la Propiedad se encuentra plasmado en diversas normativas que abarcan desde disposiciones de índole constitucional, hasta normas reglamentarias. Como principio general, en primer término, el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: "El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se



establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal".

A nivel de leyes ordinarias, esta institución es objeto de especial regulación en el Código Civil, el cual en el libro IV contiene disposiciones de carácter general y especial, regulando aspectos no solo relacionados con su organización y funcionamiento, sino con los efectos, forma y alcances de las inscripciones registrales.

Existen otras normas dispersas en la legislación, tendientes a la regulación de la actividad registral, tanto en aspectos sustanciales como procedimentales, dentro de las cuales podemos mencionar a nivel de ejemplo la Ley de Rectificación de Área, Código de Notariado, Ley de Titulación Supletoria.

4.4. Principios registrales

A nivel de derecho registral, se encuentran los siguientes principios que deben ser observados.

- Principio de rogación
- Principio de determinación
- Principio de legalidad
- Principio de prioridad



- Principio de tracto sucesivo.

4.5. Efecto de la inscripción registral

La Enciclopedia Encarta 2005, establece respecto al asiento registral que: "... es una anotación o constatación escrita en un registro. En concreto, se suele referir a una anotación en el Registro de la propiedad."

Los efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad, de acuerdo con el sistema jurídico que lo sustenta y principios registrales que le sirven de base, son los siguientes:

- ❖ Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de entrega al registro del documento respectivo.
- ❖ La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes;
- ❖ Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto: Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el Registro. Cuando se ejercita una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y cuando tratándose de una acción



revocatoria de las mencionadas, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.

- ❖ Sólo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.
- ❖ La inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extraregistralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.
- ❖ Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro de la Propiedad, establece concretamente a quién corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así, como la inscripción constituye por ende el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla "prior tempore prior iure" El primero en tiempo es el primero en derecho.
- ❖ Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
- ❖ Otorga presunción de legitimación, o sea, que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.



4.6. La protección del registro de la propiedad

Los principales problemas que pueden derivarse de la omisión de registro de un título inscribible, es la de privarlo de los efectos que produce su inscripción y que fueron señalados anteriormente, especialmente en cuanto a la publicidad y la oponibilidad "erga omnes"; por otro lado, el titular del derecho, queda en una situación de inseguridad jurídica.

Si bien es cierto que en Guatemala la inscripción únicamente produce efectos declarativos, no constitutivos, es considerado un acto puramente voluntario del interesado. Es necesario y recomendable inscribir los contratos pendientes de cumplimiento, en virtud de lo dispuesto por el Artículo 1129 del Código Civil que establece: "En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción, que no hubieren sido razonados por el registrador."

La principal protección desplegada por el Registro de la Propiedad, está destinada a aquella persona que adquiere, cumpliendo ciertos requisitos, un inmueble o derecho real de un transmitente que figura en el Registro como su propietario con facultades para disponer del mismo, puede inscribir el derecho que adquiere. Asimismo ha sido instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria,



eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente.

4.7. Títulos inscribibles

El objeto directo e inmediato de la inscripción es el título, el Registro de de la Propiedad de Guatemala es un registro de títulos. Sin embargo, es importante mencionar que no todos los títulos son inscribibles, ya que por regla general únicamente lo serán aquellos que determinen efectos de carácter jurídico-reales, con lo cual se excluyen obligaciones de carácter puramente personal, a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del registro, como por ejemplo: Los arrendamientos, considerados "puras obligaciones de carácter personal con simple eficacia interpartes. A continuación se relacionan los siguientes:

- ❖ Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra);
- ❖ Actos y negocios intervivos (cesión de derechos) y mortis causa (procesos sucesorios);
- ❖ Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho



público de los órganos estatales o administrativos (sentencias judiciales y concesiones administrativas).

- ❖ Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio), resoluciones judiciales (auto dictado en un proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resolución dictada en un procedimiento de denuncia de excesos), meras solicitudes con firma legalizada del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción) y documentos contables (factura compraventa de vehículos).
- ❖ Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en exterior (sentencias extranjeras).

4.8. La suspensión de inscripción de los contratos de compraventa por errores subsanables.

El Registro de la Propiedad ha sido instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente.

La inscripción de un título es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o



documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible. Pero existe la posibilidad de que se suspenda la inscripción del documento, por tener errores subsanables, por lo que el interesado puede solicitar la inscripción provisional, la cual es anotada en un libro especial, pero dicha anotación no será del conocimiento de terceros interesados.

Es decir que el tercero adquirente no conoce que existe un documento suspendido para su inscripción. Se crea entonces una inseguridad jurídica, para aquellas personas que por una u otra razón desean inscribir los derechos adquiridos, pero desconocen que el titular había dispuesto anteriormente a través de otro instrumento público la venta o gravamen del mismo bien inmueble y que se encuentra suspendido para su inscripción.

Antes de que el Registro de la Propiedad implementara un servicio tecnificado a través de computadoras, era difícil obtener datos sobre los inmuebles o muebles identificables allí inscritos, pero en la actualidad el proceso computarizado facilita el almacenamiento y la obtención de datos, permitiendo el seguimiento continuado de los bienes allí inscritos, teniendo información de cualquier variación respecto de los mismos en el contenido de su inscripción Registral.



4.9. La consulta electrónica y la consulta a distancia

En Guatemala, actualmente el Registro de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información disponible en su base de datos, para permitir al usuario, un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades y quienes son sus titulares en todo el territorio nacional, por supuesto haciendo referencia a los dos registros existentes e integrantes de una sola Institución.

La consulta electrónica permite al propietario o cualquier interesado, obtener el estado actual de la finca. En ese sentido, la inscripción provisional de una compraventa que sea suspendida por errores subsanables, debiera aparecer como una información adicional a la anotación en las consultas electrónicas o consultas a distancia.

El Artículo 1128 del Código Civil, establece en parte de su redacción, que si el documento presentado careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial y en el propio documento devolviendo el mismo.

Es decir que al momento de presentar el testimonio de una compraventa de bien Inmueble identificable y el Registro de la Propiedad suspende su inscripción, no lo sabrán más que los otorgantes del contrato y el notario, lo cual deja en desventaja a terceros que son



sorprendidos en su buena fe, cuando el titular del derecho, vende una o varias veces el inmueble a otros, sin existir ni la más mínima idea de que ese bien ha sido enajenado anteriormente.

Derivado que de las inscripciones solo se perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad, debe protegerse a los mismos a través de anotar toda la información respecto al bien inmueble, en especial cuando ya se ha dispuesto de él.

Es así, como la inscripción constituye por ende el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla "prior tempore prior iure", el primero en tiempo es el primero en derecho.

La implementación de la información de la inscripción provisional en la consulta electrónica, lograra otorgar presunción de legitimación, o sea, que se presume que el derecho pendiente de registro existe, pone a la vista la realidad jurídica del bien a adquirir y que pertenecerá al titular inscrito provisionalmente.

Sólo el Registro de la Propiedad proporciona la información auténtica, oficial y con trascendencia jurídica.

4.10 Justificación y proyecto de reforma

Es necesario tomar en cuenta que derivado de las múltiples formas en que pueden perjudicarse a los futuros adquirientes de bienes



inmuebles, es necesario que toda información que se desee inscribir en el Registro de la Propiedad, debiera ser anotada. Los efectos jurídicos registrales que se derivan de la publicidad de la inscripción provisional de un contrato de compraventa de bien inmueble, cuando ha sido suspendida su inscripción por errores subsanables, permite conocer que ya se dispuso del derecho de propiedad de ese bien, por tal razón la persona que desee consultar el estado de la finca, podrá obtener información de que existe un contrato de compraventa, el cual se encuentra suspendido para su inscripción, teniendo certeza de que ese bien ya fue vendido.

Por tal razón debe plasmarse la obligación legal de publicar la inscripción provisional por el plazo de 30 días del contrato de compraventa de bien inmueble a través de la consulta electrónica y consulta a distancia.

A continuación se transcribe el Artículo del Código Civil, en el cual el investigador considera debe reformarse, adicionando en forma resaltada el texto que debe adherirse.

“Artículo 1128. Si el documento presentado no fuere inscribible o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado, expresando la hora y



fecha de recepción en el Registro, así como la ley en que se funda para suspender o denegar la inscripción.”

Reforma adicionando:

El Registrador ordenará la anotación de los datos principales, de todo contrato de compraventa de bien inmueble y su publicación en la consulta electrónica y consulta a distancia, por un plazo no mayor de 30 días, cuando el documento sea suspendido o denegada su inscripción, al transcurrir el plazo la anotación quedará sin ningún valor.





CONCLUSIONES

1. La inscripción de un bien inmueble en el Registro General de la Propiedad, otorga a su titular, la seguridad y firmeza jurídica para poder ejercer su derecho de propiedad.
2. La consulta electrónica y consulta a distancia, implementadas por el Registro General de la Propiedad, en forma computarizada, permite obtener información real de la situación de un bien inmueble.
3. Se asigna al dominio, el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en sí mismo una razón de caducidad. En ese sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él.
4. El propietario no deja de serlo aunque no ejerza ningún acto de propiedad aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro, poseer una cosa durante el tiempo requerido.
5. El derecho real de propiedad, es el que crea entre las personas y las cosas una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentra en ella sino dos elementos: La



persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa, que es el objeto.



RECOMENDACIONES

1. La prevención de las múltiples formas en que pueden perjudicarse a los futuros adquirientes de bienes inmuebles, por la falta de información, hace imperioso que se plasme toda información del contrato de compraventa, que se haya suspendido su inscripción por errores subsanables, publicando así que ya se dispuso del mismo.
2. La obligación legal de publicar la inscripción provisional por el plazo de 30 días del contrato de compraventa de bien inmueble a través de la consulta electrónica y consulta a distancia, permite a todo usuario, saber el estado actual de la finca.
3. Constituyendo la inscripción definitiva el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla “prior tempore prior iure”, el primero en tiempo es el primero en derecho, la misma se verá protegida al momento de publicar que existe una escritura de compraventa que se encuentra suspendida y próxima a inscribirse.
4. Se crea una inseguridad jurídica, en aquella persona que por una razón u otra desean inscribir los derechos adquiridos a través de la compraventa de bien inmueble, pero que desconocía que el titular había dispuesto anteriormente a



través de otro instrumento público, la venta o gravamen del mismo bien y que se encuentra suspendido para su inscripción.

5. La inscripción provisional y su publicación en el Registro General de la Propiedad, protegerá no solo al adquirente de buena fe, que por un error subsanable, no pueda inscribir su inmueble, sino que evitará que el antiguo propietario siga disponiendo de dicho bien, en forma anómala.



BIBLIOGRAFÍA

BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los Registros en Guatemala.** (s.l.i) (s.e.). Usac. 1981.

BORJA SORIANO, Tomás. **Teoría general de las obligaciones.** Editorial Porrúa, México 1959.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual.** Editorial Heliasa S.R.L. Viamonte 1730, piso 1, Buenos Aires Argentina. 1980

CARRAL Y TERESA, Luis. **Derecho Notarial y Registral.** Editorial Porrúa, S.A. México 1988.

CASTÁN TOBEÑAS, J. **Derecho civil español común y foral.** (s.e.) Madrid, 1982.

ESCOBAR DÍAZ, Hermenegildo D. **Los contratos traslativos de dominio y su faccionamiento notarial.** (s.l.i.) (s.e.) Usac. 1976.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de Derecho Civil Español.** Editorial Sopena. España 1982.

GARCÍA CIFUENTES, Abel A. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público.** (s.l.i.) (s.e.) Usac. 1970.



GARCÍA SECAIDA, Milton T. **Importancia y aplicación de los principios registrales.** (s.l.i.) (s.e) Usac. 1990.

GIMÉNEZ ARNAU, Enrique, **Derecho notarial**, Ediciones Universidad de Navarra, S.A. México 1976.

LARRAUD, Rufino. **Curso de Derecho Notarial.** Ediciones de Palma, Buenos Aires, Argentina 1966.

MARINELLI GOLOM, José Dante. **La responsabilidad del notario y su régimen en el derecho guatemalteco.** (s.e) Universidad Mariano Gálvez. Guatemala 1979.

MUSTAPICH, José María. **Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial.** Editores Tucuman 826, Buenos Aires, Argentina 1957.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El Instrumento Público y el Documento Notarial**, Ediciones Mayte. Guatemala 1992.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales.** Editorial Heliasta México, D.F.1985.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de Derecho Civil Español.** Editorial Pirámide S.A. España, 1976.

SOPENA, Ramón. **Diccionario Enciclopédico Ilustrado de la Lengua Española.** Tomo I, Editorial Ramón Sopena, Barcelona.1984



Registro General de la Propiedad, **Jurisprudencia registral y criterios de calificación.** (s.e.) Guatemala, 1999.

Legislación.

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente. Editorial Librería Jurídica. Guatemala 1985.

Código Civil. Decreto Ley 106. Enrique Peralta Azurdia. Jefe del Gobierno de la República. Editorial Librería Jurídica. Guatemala 1964.

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República Editorial Librería Jurídica. Guatemala 1947.

Reglamento del Registro General de la Propiedad. Acuerdo Gubernativo número 359-87 del Presidente de la República de Guatemala. Editorial Librería Jurídica. Guatemala 1987.

Arancel General de los Registros de la Propiedad. Año 2005.