

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

**LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 4 DE LA
LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE BIENES
REGISTRADOS**

RAFAEL OTILIO RUIZ CASTELLANOS

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2005

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

LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY
DE
INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

RAFAEL OTILIO RUIZ CASTELLANOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Octubre de 2005

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

DECANO: Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. Eddy Giovanni Orellana Donis
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enriquez
VOCAL IV: Br. Jorge Emilio Morales Quezada
VOCAL V: Br. Manuel de Jesús Urrutia Osorio
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Raúl Antonio Chicas Hernández
Vocal: Lic. Irving Rueda Masaya
Secretario: Lic. Saulo De León Estrada

Segunda Fase:

Presidente: Licda. Marisol Morales Chew
Vocal: Lic. Carlos Alberto Velásquez
Secretario: Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana

NOTA: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la tesis”. (Artículo 25 del reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

**BUFETE PROFESIONAL
DE LEON CANO & ASOCIADOS**

Guatemala, 13 de Septiembre del 2005



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

Señor Decano:

Respetuosamente me dirijo a usted, con el objeto de emitir dictamen en mi calidad de Asesor del Trabajo de Tesis del Bachiller RAFAEL OTILIO RUIZ CASTELLANOS, intitulado "LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS".

Tengo la satisfacción de comunicarle que asistí al Bachiller Rafael Otilio Ruiz Castellanos, durante el proceso de elaboración de tesis, quién me hizo entregas periódicas de los capítulos que lo integran; habiéndole hecho las sugerencias e indicaciones que consideré pertinentes, las que aceptó y aplicó a su investigación.

Considero que al haber hecho una investigación profunda sobre el tema, habiendo acudido a la fuente directa, sus aportes para resolver la laguna de ley que plantea, será de gran utilidad para la sociedad guatemalteca, pues ofrece un proyecto de iniciativa de ley para reformar la ley objeto del tema, lo cual se refleja con unas conclusiones y recomendaciones sobre el tópico analizado.

Por las razones consideradas, estimo que el trabajo contribuirá a resolver la laguna de ley antes referida, habiéndose llenado los requisitos que establece el reglamento de la materia, en consecuencia, como asesor de tesis, le otorgo mi aprobación y recomiendo que pase a la revisión correspondiente.

Atentamente,


LIC. VICTOR MANUEL DE LEON CANO
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 4258

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES. Guatemala, catorce de septiembre del año dos mil cinco-

Atentamente, pase al LIC. CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis del estudiante RAFAEL OTILIO RUIZ CASTELLANOS, Intitulado: "LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS" y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente.-

~~NTAE slh~~

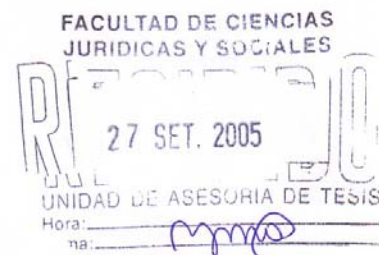




Carlos E. Aguirre R.
Abogado y Notario
6ª. Avenida 0-60, Zona 4
Torre Profesional II, 6º. Nivel, Oficina 612 "A"
Tel.23351617

Guatemala, 27 de Septiembre del 2005

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



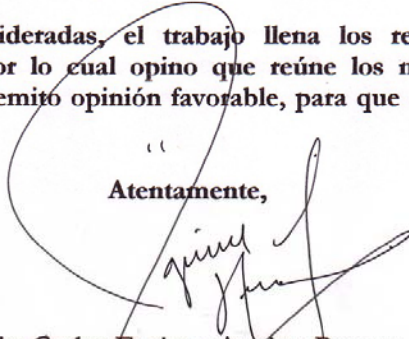
Señor Decano:

Por medio de la presente, manifiesto a Usted, que doy cumplimiento a la designación contenida en providencia de fecha catorce de septiembre en curso, por medio de la cual se me nombró revisor del trabajo de tesis intitulado "LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS", elaborado por el bachiller RAFAEL OTILIO RUIZ CASTELLANOS.

Después de un análisis integral del trabajo de tesis, se formularon las observaciones pertinentes, a efecto de armonizar todo el contenido, el cual denota una investigación y estudio a conciencia de la institución que desarrolla.

Por las razones consideradas, el trabajo llena los requisitos que establece el reglamento de la materia, por lo cual opino que reúne los méritos suficientes para su aprobación, y en ese sentido emitó opinión favorable, para que sea discutido en el examen público de graduación.

Atentamente,


Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos
Abogado y Notario
Colegiado No. 3426

Carlos Enrique Aguirre Ramos
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del estudiante RAFAEL OTILIO RUIZ CASTELLANOS, Intitulado "LA NECESIDAD DE REFORMAR EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS", Artículo 22 del Reglamento de Exámenes Técnico Profesional y Público de tesis.-----

~~MIAE/sllh~~



ACTO QUE DEDICO

A DIOS PADRE, A DIOS HIJO; Y A DIOS ESPÍRITU SANTO:

Que me llamaron por mi nombre, y me han manifestado su amor, desde antes que yo naciera. Y a la Santísima Virgen María, por brindarme su amor maternal.

A MIS PADRES:

Joaquín Ruíz Guzmán (Q.E.P.D.)

Rosaura Castellanos de Ruíz

A la memoria de mi padre; y para que este triunfo, sea motivo de alegría para mi madre.

A MI ESPOSA:

Ana Isabel Chávez López de Ruíz

Gracias por apoyarme con su trabajo y sacrificios.

A MI HIJA:

Claudia María Ruíz Chávez

Por ser un maravilloso regalo de Dios e inspiración para mi lucha constante; ¡te invito hija a seguirte formando como profesional universitaria!

A MI HIJO:

José Pablo Tecún López, por ser una maravillosa manifestación del amor de Dios.

A MIS HERMANOS:

María Teresa, María Demetria (Q.E.P.D), María Catalina, Blanca Lidia, Eulalio, Felicitó; y, Héctor. Mis respetos para todos ustedes.

A TODOS MIS SOBRINOS:

En especial a Estela Irlanda, Ana María, Mirza Imelda; y, Viviana.

A MIS SUEGROS:

Francisco Chávez y Silvia López de Chávez, con especial respeto.

A MIS COMPAÑEROS:

De estudios Universitarios, especialmente a las Abogadas: Carmen Pocón Hernández, María Lucrecia García de Guzmán, Mirza Irungaray López, Karen Osorio López; y a los abogados: Victor Manuel de León Cano, Kleiver Sical; Otto René Mansilla; y con aprecio muy especial a mi compadre Stanley Alfredo Schell Reynoso.

A LOS PROFESIONALES:

Lic. Jorge Gonzalo Cabrera Hurtarte, Licda. Gladys Elizabeth Palala, Licda. Lucerma Gálvez, Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi, mi primer catedrático en esta casa de estudios; Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos, Lic. Victor Manuel De León Morales, Lic. Glem Lenin De León; y, Lic. Carlos Enrique Ortega.

A MI QUERIDA: UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, ESPECIALMENTE A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. De los bienes.....	1
1.1. Concepto doctrinario de bienes.....	1
1.1.1 Definición doctrinaria de bienes.....	1
1.2. Clases de bienes.....	1
1.3. Otra clasificación doctrinaria.....	3
1.3.1 Bienes del Estados y las Corporaciones.....	3
1.3.1.1 De uso público común.....	3
1.3.1.2 De uso público no común.....	3
1.3.2 Bienes de propiedad privada.....	3
1.4. De los bienes en nuestra legislación civil.....	4

CAPÍTULO II

2. De las personas.....	7
2.1 Concepto doctrinario de persona.....	7
2.2 Clases de personas.....	9
2.3 La persona jurídica.....	10
2.4 Órganos de la sociedad mercantil.....	12
2.4.1 Órgano de soberanía.....	13
2.4.2 Órgano de administración.....	14

CAPÍTULO III

3. Del Registro General de la Propiedad.....	17
3.1 Concepto legal.....	17
3.2 De las inscripciones que se realizan en el Registro de la Propiedad.....	20
3.3 De las cancelaciones que realiza el Registro de la Propiedad.....	22

CAPÍTULO IV

4.	De la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	27
4.1	Proceso de Creación.....	27
4.1.1	Antecedentes históricos.....	27
4.1.2	De la exposición de motivos del proyecto de ley.....	27
4.1.3	Del proyecto de ley que fue presentado.....	28
4.1.4	Del trámite de la iniciativa de ley.....	30
4.2	De la aprobación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados....	33
4.3	Redacción final de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	33
4.4	De la entrada en vigencia del decreto No.62-97 del Congreso de la República de Guatemala.....	36
4.5	Del espíritu de la ley.....	36
4.6	De las anotaciones de inmovilización.....	37
4.7	Sobre el plazo para limitar voluntariamente la enajenación o gravamen de bienes inscritos según la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	38
4.8	Análisis de la cancelación de las anotaciones de inmovilización, contenidas en el Artículo 4.....	38

CAPÍTULO V

5.	De la laguna de ley que contiene el Decreto 62-97 del Congreso de la República, con respecto a la cancelación de anotaciones de inmovilización de bienes registrados propiedad de personas jurídica.....	43
5.1.	Concepto de laguna de ley.....	43
5.2.	De la cancelación de anotación de inmovilización solicitada por personas jurídicas..	44
5.3.	De la expresión de voluntad hecha por personas jurídicas.....	45
5.3.1.	¿Qué órgano de la persona jurídica, debe expresar la voluntad para solicitar la cancelación de anotación de inmovilización voluntaria de bienes registrados?.....	45
5.3.2.	Del mandato que debe otorgar el órgano de soberanía de la persona jurídica, para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización.....	46

5.33	del documento en el cual debe constar la decisión de la persona jurídica como propietaria de los bienes inmovilizados, para cancelar la anotación de inmovilización.....	46
5.4	De la certificación extendida por el Registro de Vecindad, del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad, de la persona a quién se facultó para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización.....	47
5.5	Impresión de huella dactilar, como medio de seguridad, tanto en la solicitud de inmovilización, como en la solicitud de cancelación de la anotación de inmovilización.....	47
5.6	Necesidad de la declaración jurada de la persona a cuyo favor, se otorgó el mandato por la persona jurídica, para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización sobre bienes inmuebles propiedad de esta.....	49

CAPÍTULO VI

6.	La necesidad de reformar el Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	51
6.1.	Análisis técnico del Artículo 4.....	51
6.2.	Análisis jurídico del Artículo 4.....	52
6.3	Justificación para reformar el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	52
6.4	Iniciativa de ley, cuyo propósito es la presentación de un proyecto de ley, que reforme el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados...	53
6.5	Redacción de la iniciativa de ley.....	53

CAPÍTULO VII

7.	Comentario sobre la iniciativa de ley, cuyo propósito es la reforma del artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	57
7.1	Sobre la justificación para reformar el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	57

7.2	Comentario sobre la iniciativa de ley, cuyo propósito es la presentación de un proyecto de ley, que reforme el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.....	57
	7.2.1. ¿Quiénes tienen iniciativa de ley?.....	57
	7.2.2. Comentario sobre la redacción de la iniciativa de ley.....	59
	CONCLUSIONES.....	65
	RECOMENDACIONES.....	67
	BIBLIOGRAFÍA.....	69

(i)

INTRODUCCIÓN

El Congreso de la República de Guatemala, con fecha veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y siete, emite el Decreto 62-97, que contiene la “LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS”, proporcionando así un marco legal para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, que se encuentra regulado en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, como norma suprema.

Con la finalidad de cumplir con el precepto constitucional relacionado, por medio de la nueva ley, se pretende proporcionar los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los registros, su inmovilización, para evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos, y que proporcione seguridad registral.

Es de todos conocido, que desde hace varios años, muchos de los propietarios de inmuebles que se encuentran inscritos en los Registros de la Propiedad Inmueble, han quedado sorprendidos cuando por diversos medios se han enterado que los relacionados bienes ya no se encuentran inscritos a sus nombres en dichos registros, circunstancia esta que se ha pretendido contrarrestar con la emisión de la ley objeto de análisis en la presente tesis.

Al realizar un análisis de la LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS, encuentro que la misma presenta lagunas legales, con respecto a la cancelación de anotaciones de inmovilizaciones de los bienes propiedad de personas jurídicas.

El Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, cuenta con un total de seis artículos, que recogen el procedimiento y requisitos requeridos para que los Registradores de la Propiedad Inmueble procedan a admitir la solicitud de inmovilización de bienes, y realizar las anotaciones en forma inmediata.

(ii)

La ley antes relacionada, fija un plazo máximo de tres años cada vez, para que voluntariamente se limite su enajenación o gravamen, el cual podrá ser prorrogado por períodos iguales, las veces que así lo considere el propietario interesado.

La misma ley, establece en su artículo 4, que “En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios de bienes inmuebles podrán pedir su cancelación. ...” señalando los requisitos que se debe cumplir para que los Registradores, procedan a su cancelación.

Al hacer el análisis de los requisitos para solicitar la cancelación de inmovilización voluntaria de bienes registrados, claramente se puede advertir que dentro de los mismos, se encuentran contenidos los que deben cumplir las personas individuales, no así a otros requisitos que por su naturaleza, deban cumplir las personas jurídicas, que hubieren solicitado la inmovilización de sus bienes.

Es aquí donde, precisamente considero que existe laguna de ley, pues ante la falta de una normatividad clara, los registradores de la propiedad, se ven obligados a la aplicación de criterios registrales, dentro de los cuales aplicando supletoriamente la ley, únicamente proceden a la cancelación de anotaciones de inmovilización voluntaria de bienes registrados, propiedad de personas jurídicas, única y exclusivamente, mediante orden de juez competente.

Para cumplir con el espíritu de la ley, de evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicar el derecho de propiedad de las personas jurídicas garantizado por la Constitución Política de Guatemala, considero que se hace necesario el planteamiento de una reforma a la ley, con la finalidad de dar certeza jurídica a las actuaciones de los registradores, que haga más práctica y segura la cancelación de las anotaciones de inmovilizaciones voluntarias de bienes registrados, propiedad de personas jurídicas.

El Objetivo fundamental de este trabajo, es descubrir la laguna contenida en el

(iii)

4 de la ley objeto de estudio, y formular un planteamiento de reforma a la ley, ampliando específicamente el artículo relacionado, que incluya los requisitos que deben cumplir las personas jurídicas, para obtener la cancelación de las anotaciones de inmovilización voluntaria de bienes registrados, proponiendo una iniciativa de ley. Para tal efecto, el presente trabajo se encuentra dividido en siete capítulos desarrollados de la siguiente manera:

En el Capítulo I, se expone de manera sencilla y general, los conceptos doctrinarios y legales de los bienes.

El capítulo II, desarrolla los conceptos doctrinarios y legales de personas, determinando las clases de personas, además se hace referencia a los órganos de soberanía y de administración de las personas jurídicas.

En el capítulo III, se presenta una definición legal del Registro de la Propiedad, así como las inscripciones que se realizan en el mismo, analizándose lo referente a las cancelaciones que se operan.

El capítulo IV, desarrolla un análisis de la Ley objeto de este estudio, es decir la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, especialmente del artículo 4.

En el capítulo V, se hace referencia a la laguna de ley que contiene el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, haciendo referencia de la cancelación de anotación de inmovilización solicitada por personas jurídicas; qué órgano de dichas personas debe expresar la voluntad, y qué órgano debe ser el ejecutor de esa decisión o mandato; además en que documento debe quedar plasmada la decisión, haciendo énfasis en el órgano de ejecución de la voluntad, es decir cuando la entidad cambia de administradores o gerentes, habiendo sido distinto el representante quién solicitó la inmovilización y se ve en la necesidad de solicitar la cancelación de la anotación de esa inmovilización de bienes.

(iv)

En el capítulo VI, se pretende justificar la necesidad de reformar el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, mediante un análisis técnico y jurídico de dicho artículo, formulando una iniciativa de ley, la cual se presenta a consideración del Congreso de la República de Guatemala, para que por medio de la institución que conforme a la ley tenga este derecho, introduzca la misma, para que la comisión a la que le corresponde como órgano técnico del estudio y conocimiento, lo eleve para que se incluya en la agenda correspondiente, y sea conocido, si es aceptado por el pleno del Congreso.

Finalmente en el capítulo VII, se presentan comentarios sobre la iniciativa de ley, cuyo propósito es la modificación del artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

El presente trabajo pretende ser un mínimo aporte, parte contribuir para que estudiantes, profesionales, autoridades universitarias y legisladores, estudien la norma objeto de la presente tesis, y presenten el proyecto de ley que resuelva la laguna de ley relacionada, y se pueda contar con una norma que llene su cometido, sin discriminación de persona alguna, dentro de las que se incluyen definitivamente las jurídicas.

CAPÍTULO I

1. De los bienes.

1.1 Concepto doctrinario de bienes.

Doctrinariamente se considera bien en el ámbito jurídico, a todo ente que por sus características de utilidad y apropiabilidad, permite la satisfacción de las necesidades humanas.

Para que se de una relación jurídica sobre la cosa, se requiere que sea útil, o sea que mediante su uso el hombre pueda satisfacer una necesidad; además que sea apropiable, es decir la factibilidad de aprehensión que debe ofrecer.

1.1.1 Definición doctrinaria de bienes:

Según Colin y Capitant:¹ Son bienes “Las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario.”.

Para Cabanellas², bienes son “Todos los objetos que por útiles y apropiables sirven para satisfacer las necesidades humanas”.

1.2 Clases de bienes.

Doctrinariamente haremos una clasificación de bienes, a partir de los bienes que nos interesan en el tema de estudio.

El tratadista Castán Tobeñas³, hace una clasificación bipartita:

- a) Aquella formada por sus cualidades físicas y jurídicas;
- b) Por la conexión de unos con otros.

¹ Colin A. y H. Capitant, **Curso Elemental de Derecho Civil año 1943**, Pág. 237

² Cabanellas de Torres, Guillermo, **Diccionario Jurídico Elemental**, Pág.50

³ Castan Tobeñas, José, **Derecho Civil Español Común y Foral año 1962**, Pág.526

Dentro de la clasificación por sus cualidades físicas y jurídicas, Castan Tobeñas, realiza una subdivisión en aquellas que por las posibilidades de fraccionamiento, pueden ser.

Bienes divisibles: Es decir los que pueden dividirse sin que ello implique menoscabo de su naturaleza, por ejemplo: Los inmuebles.

Dentro de la clasificación de por sus cualidades física y jurídicas, también Castán Tobeñas hace referencia aquellos que por su naturaleza pueden ser corpóreos e incorpóreos.

Como mencionamos anteriormente en este estudio nos interesan los corpóreos, es decir aquellos que tienen un existencia física concreta, por ejemplo un inmueble urbano ubicado en la 4ª. Calle 5-10 de la zona 1 de la ciudad de Guatemala.

También encontramos dentro de la clasificación doctrinaria, que nos ofrece el tratadista abordado, los que por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento, se clasifican en:

- a) Bienes muebles; y,
- b) Bienes inmuebles o raíces.

En el caso de los primeros, es decir de los bienes muebles que son todos aquellos susceptibles de ser trasladados de un punto a otro sin que sufran menoscabo.

Los segundos, es decir los bienes inmuebles o raíces, son los que nos interesa para nuestro estudio, que son los que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

Los bienes inmuebles por su naturaleza se conocen como el suelo y el subsuelo; y los que por incorporación por la acción del hombre se hallan unidos al suelo de una

manera permanente y pueden ser modificables o desaparecer, siempre por la acción humana, por ejemplo los edificios y los árboles.

También existen los bienes inmuebles llamados por analogía, y son aquellos bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles, se asimilan a éstos, ejemplo: La hipoteca.

Dentro de la clasificación que nos interesa, encontramos los bienes por la susceptibilidad del tráfico, aquellos bienes dentro del comercio, como aquellos que son susceptibles de tráfico mercantil, es decir no tienen impedimento legal alguno, para ser objeto de apropiación.

1.3 Otra clasificación doctrinaria, es aquella que los clasifica por las personas a quienes pertenecen; y éstos pueden ser:

1.3.1 Bienes del Estado y las Corporaciones:

(Personas físicas o jurídicas que se desenvuelven en el sector público)

O sea de dominio público; y éstas pueden ser:

1.3.1.1 De uso público común: por ejemplo las calles, los parques, las plazas, etc.

1.3.1.2 De uso público no común: por ejemplo el subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos, etc.

1.3.2. Bienes de propiedad privada:

Son todos aquellos que pertenecen a los particulares, ya sean personas individuales o jurídicas.

1.4 De los bienes en nuestra legislación civil

Nuestro Código Civil, nos ofrece en el artículo 442, un concepto de bienes, y dice: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles.”

Dicha legislación en su Artículo 445, determina que; “Son bienes inmuebles 1º.- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra; 2º.- Los árboles y plantas mientras estén unidos 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 que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y, 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.”

Asimismo el Artículo 446 del Código Civil, establece que “Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.”

El Artículo 447 de la norma citada, preceptúa que “Es parte integrante de un bien lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el mismo bien. “

El Código Civil regula los bienes con relación a las personas a quienes pertenecen.

En su Artículo 456 establece “Los bienes son del dominio del poder público o de propiedad de los particulares”.

Determina que los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial, según lo regula en el artículo 457.

En el artículo 458 menciona que “son bienes nacionales de uso público común: 1º.- Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada; 2º.- Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades; 3º.- Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas; los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las agua no aprovechadas por particulares; y 4º.- La zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.”

Asimismo el Artículo 459 del Código Civil, hace una relación de los bienes nacionales de uso no común, definitivamente dentro de los cuales se encuentran bienes inmuebles que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio.

El Artículo 460, de la ley relacionada, establece textualmente: “Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.”

CAPÍTULO II

2. De las personas.

2.1 Concepto doctrinario de persona

Federico Puig Peña⁴ en su compendio de Derecho Civil Español, al tratar el tema de la persona, manifiesta que “El estudio de esta materia no es exclusivo del Derecho civil: Con cierto criterio sociológico se ha dicho que es el punto crucial de dos mundos, el de la materia y el del espíritu, y que abarca un contenido grandioso y mísero a la vez, siendo el hombre un ser portador de valores eternos. Del tema se ocupan: La Teoría Moral Católica, la persona es para ella el sujeto de actos libres, capaz de salvarse o condenarse; en el campo de la Antología lo estudian Severino Boetio que concibe la persona como *naturae individuo substantia*, San Isidoro: *quasi per se unum est*, San Alberto Magno para quien la persona es: *Ens ratum et perfectum*, Locke que la define como el ser racional reflexivo y consciente. Por último, en el campo de la dogmática jurídica, de acuerdo con su significación etimológica, persona de *sono, as, are* (sonar) y del prefijo *per*, que refuerza su significado (resonar, sonar mucho) se relaciona con la máscara que en el teatro los actores con la que se caracterizaban y propulsaban su voz. Luego, por sucesivas alteraciones vino a aplicarse a los propios actores y luego a los actores de la vida social y jurídica: es decir, a los hombres considerados como sujeto de derecho. Desde el punto de vista etimológico, pues, persona es igual a hombre.

En el Derecho romano la existencia de la esclavitud y la consideración de los siervos como hombres desprovistos de la condición de personas, determinó –dice Carbonnier- la distinción entre el hombre y la persona (física). Ello llevó a que, como pone de relieve Guasp, el jurista haya conocido a lo largo de la Historia, hombres que no eran personas, como los esclavos, y a que siga conociendo personas que no son hombres, como los llamados entes jurídicos, morales o colectivos.

⁴ **ob.cit;** pág. 235

Desde el ángulo del Derecho actual, la persona es el sujeto de derecho, o, por mejor decir, el ser susceptible de tenerlos o de figurar como término subjetivo en una relación de derecho. Ahora bien, si esta ambivalencia es exacta desde un punto de vista abstracto, sufre reparos si la frase “sujeto de derecho” se toma en una acepción concreta, significando a quien está investido actualmente de un derecho determinado. En tales respectos podemos decir que el término “persona” es más amplio que el de sujeto de derecho. Así, un niño y un loco serán personas, pero existen serios obstáculos para considerarlos in actu como sujetos de derecho en los términos técnicos de la ciencia jurídica. Todo sujeto de derecho, pues, será persona; pero no toda persona será sujeto de derecho, porque la actuación concreta supone aptitud o susceptibilidad, pero no viceversa.

Aunque es corriente en el lenguaje vulgar e incluso jurídico usar como sinónimos los términos “persona” y “personalidad” no deben confundirse. Si “persona” es todo ser capaz de derechos y obligaciones, por “personalidad” ha de entenderse la investidura jurídica que confiere aptitud para ser sujeto, activo o pasivo, de relaciones jurídicas. Se es persona; se tiene personalidad. La personalidad es la condición que el Derecho exige y confiere para poder tomar parte del mundo jurídico; es una investidura que actúa de conditio sine qua non para proyectar y recibir los efectos jurídicos. Es un marchamo sin el cual no se puede entrar en el campo de la juridicidad.

Guillermo Cabanellas de Torres⁵, en su diccionario jurídico elemental, dentro de los diversos conceptos nos presenta, el concepto natural de persona, y señala que es “El hombre en cuanto sujeto del Derecho, con capacidad para adquirir y ejercer derechos, para contraer y cumplir obligaciones, y responder de sus actos dañosos o delictivos.”.

El concepto de persona jurídica lo define el autor antes relacionado diciendo que es el “Ente que, no siendo el hombre o persona natural es susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones. A esta noción más bien negativa, o meramente diferenciadora de la otra especie de sujetos del derecho, de los individuos humanos,

⁵ **Ob.Cit;** Pág. 304

cabe agregar la nota activa de integrar siempre las personas jurídicas un grupo social con cierta coherencia y finalidad, con estatuto jurídico peculiar.”

El autor Alfonso Brañas⁶ en su manual de Derecho Civil parte 1 y 2, nos dice que “Existen dos conceptos de persona: el corriente y el jurídico, que aquí interesa. De acuerdo con el concepto corriente, persona es sinónimo de ser humano; el hombre y la mujer, de cualquier edad y situación, son seres humanos, personas. Este concepto no es el que interesa al derecho, si bien éste no puede desligarse de él, si se parte del principio de que el derecho es obra humana, de y para los seres humanos. El derecho crea o reconoce otra clase de personas (sociedades, asociaciones, universidades, municipios, etcétera), que no son propiamente seres humanos, individuos. Por ello, es necesario eludir el concepto corriente al hacer el esfuerzo de desentrañar el concepto jurídico, lo que significa –a la búsqueda de este concepto- afrontar no pocos problemas en la investigación.”

Sigue diciendo el autor citado: “En opinión muy generalizada, persona, en sentido jurídico, es todo ser capaz de derechos y obligaciones, o sea, como escribe Castán, de devenir sujeto, activo o pasivo, de relaciones jurídicas. Según Espín Cánovas, las expresiones sujeto de derecho o sujeto de la relación jurídica, son sinónimas de persona.

2.2 Clases de personas.

Como ya se determinó en el punto anterior, al hablar del concepto doctrinario de persona, se estableció la existencia de la persona individual, haciendo énfasis en esta como a la persona humana que se encuentra revestida por la ley, de derechos y obligaciones.

Es conveniente dejar clara la existencia de otra clase de personas como los autores lo abordaron y quedo expuesto en el punto anterior, y para ello como se indicó;

⁶ **ob.cit;** pág. 25

Guillermo Cabanellas de Torres⁷, en su obra antes citada, indica que el concepto de persona jurídica es el “Ente que, no siendo el hombre o persona natural es susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones. A esta noción más bien negativa, o meramente diferenciadora de la otra especie de sujetos del Derecho, de los individuos humanos, cabe agregar la nota activa de integrar siempre las personas jurídicas un grupo social con cierta coherencia y finalidad, con estatuto jurídico peculiar.”

El autor guatemalteco Alfonso Brañas, en su Manual de Derecho Civil Parte 1 y 2,⁸ dice que “desde el punto de vista corriente, y más generalizado, sólo existe una clase de persona: la individual (o natural o física). Desde el punto de vista jurídico, existen, además, las denominadas personas jurídicas (o sociales, morales, colectivas, abstractas.”

2.3 La persona jurídica:

En este capítulo, hago referencia abundantemente a los conceptos de persona individual y de persona jurídica; para el desarrollo de este punto de la persona jurídica, es conveniente, advertir que es la legislación la que crea este ente abstracto, que surge del fenómeno asociativo de personas individuales que como en la doctrina, cada tratadista ha buscado los elementos que contribuyan a delimitar el perfil de esta institución jurídica.

Por ministerio de la ley, se han creado tantas personas jurídicas, como han sido necesarias para mantener un orden de convivencia social y desarrollo económico adecuado; dentro de estas personas las hay aquellas que persiguen fines de lucro, pero también las hay que persiguen fines de asistencia social sin lucrar; además las hay en el ámbito administrativo institucional, educativo, religioso, cultural, etc.

Para el estudio en esta tesis de grado, nos referiremos a aquellas que persiguen fines de lucro, por lo tanto están ligadas al derecho mercantil.

⁷ **Ob.Cit;** pág. 304

En tal sentido conviene estudiar algún concepto de sociedad mercantil; los diversos tratadistas han buscado los elementos que contribuyan a delimitar el perfil de esta institución jurídica.⁹

Para Bolaffio, citado por el tratadista guatemalteco René Arturo Villegas Lara, en su obra Derecho Mercantil Guatemalteco, Tomo I: “La sociedad mercantil regular es un objeto autónomo de relaciones jurídicas constituidas por medio de un contrato que tiene notoriedad legal, entre dos o más personas, las cuales se proponen ejecutar, bajo una denominación social, y con un fondo social, formado por las respectivas aportaciones, uno o más actos mercantiles, para repartir consiguientemente entre ellos los beneficios y las pérdidas de la empresa común en la proporción pactada o legal”.

Vicente y Gella, citado por el autor guatemalteco antes relacionado; conceptúa a la sociedad mercantil como “la unión de personas y bienes o industrias para la explotación de un negocio, cuya gestión produce, con respecto de aquéllas, una responsabilidad directa frente a terceros”.

Para Rodrigo Uría, también citado por Villegas Lara, la sociedad mercantil puede definirse “como la asociación voluntaria de personas que crean un fondo patrimonial común para colaborar en la explotación de una empresa, con ánimo de obtener un beneficio individual participando en el reparto de ganancias que se obtengan”.

El profesor guatemalteco Edmundo Vásquez Martínez¹⁰, afirma que la “Sociedad Mercantil es la agrupación de varias personas que, mediante un contrato, se unen para la común realización de un fin lucrativo, crean un patrimonio específico y adoptan una de las formas establecidas por la ley”.

⁸ Ob.Cit; pág. 27

⁹ Ob. Cit; pág. 62

¹⁰ Ob. Cit; pág. 62

Considero que este concepto es el recogido por nuestro derecho positivo guatemalteco en el actual Código Civil, que en su Artículo 1728, dice: “La sociedad es un contrato por el que dos o más personas convienen en poner en común, bienes o servicios para ejercer una actividad económica y dividirse las ganancias”.

Para el ejercicio de sus derechos, el tratadista Federico Puig Peña¹¹, dice: “Las personas jurídicas, una vez reconocidas por el Estado, quedan elevadas a la categoría de personas jurídicas capaces de derechos y obligaciones, lo que, salvo las limitaciones que luego estableceremos, es equivalente a la capacidad de la persona física.”

El tratadista Espín, citado por Federico Puig Peña¹¹, dice: “con razón que el problema de la capacidad de las personas jurídicas está en relación con su naturaleza. Si se parte de la teoría de la ficción se ha de restringir lógicamente su capacidad, admitiéndola solamente en cuanto sea necesaria para alcanzar el fin para que han sido reconocidas por la ley (principio de la especialidad). En cambio para las teorías de la realidad, las personas jurídicas tienen plena capacidad, asimilable a la de las personas físicas, no solamente en el campo patrimonial, sino también en el de las relaciones personales y de Derecho público, sin otras limitaciones que aquellas que resultan de la propia naturaleza de ciertas relaciones jurídicas. Por su parte la teoría formalista afirma que, siendo la personalidad una “investidura jurídica”, el problema de su capacidad no es un problema teórico, sino una cuestión de Derecho positivo, variable en cada ordenamiento jurídico.”

2.4 Órganos de la sociedad mercantil

La sociedad mercantil como persona jurídica, necesita de ciertos órganos que expresen su función vital. Al igual que los estados, la sociedad necesita de un órgano soberano, de un órgano ejecutivo y de un órgano fiscalizador del cumplimiento de su régimen legal. Para esas funciones existen las asambleas o juntas generales de

¹¹ *Ibid*, Compendio de Derecho Civil Español, Tomo I, pág.347

socios; los administradores; y la fiscalización de la vida de la sociedad que vela por el cumplimiento del contrato social o de las decisiones que tomen los socios.¹²

2.4.1 Órgano de soberanía

La voluntad social reside en la reunión legal de los socios en junta general o en asamblea general. La ley reserva el calificativo de “asamblea general” para la sociedad anónima, y por analogía, también para la comanditaria por acciones; y el de “junta general” para los demás tipos de sociedades. De manera que, técnicamente, deben usarse tales términos para denominar la reunión de los socios en cada tipo de sociedad. Para que dicha reunión se considere que es manifestación de voluntad social, debe celebrarse conforme lo establezca el contrato y la ley mercantil, sobre todo en cuanto al lugar de celebración de la junta o asamblea; debe citarse previamente por los conductos legales y realizar otros actos que se necesiten en casos específicos. Como excepción a lo antes dicho, la ley regula la llamada junta o asamblea “totalitaria”, y se da cuando todos los socios, sin previa convocatoria, se encuentra reunidos por sí o debidamente representados, y deciden celebrar sesión, con aprobación de la agenda por unanimidad. El funcionamiento de esta junta o asamblea es accidental para la sociedad; de manera que no necesita regulación contractual.

En resumen, la función del órgano de soberanía es la de marcar las directrices fundamentales de la sociedad en cuanto a su existencia y funcionamiento como persona jurídica. Se puede decir que es el órgano supremo de la sociedad.

2.4.2 Órgano de administración

¹² Ob. Cit; Pág. 82

El tratadista Federico Puig Peña¹³ dice: “ Las personas jurídicas son capaces de adquirir derechos y también de ejercitarlos pero, a diferencia de las personas individuales, que en cuanto tienen madurez de juicio y discernimiento completo pueden ejercitar sus derechos, las personas jurídicas han de servirse de personas físicas para dicho ejercicio. Siempre son hombres quienes las dirigen, contratan en nombre de ellas, adoptan decisiones, trabajan en su beneficio, etc., siendo discutida en la doctrina la naturaleza de la relación que existe entre dichas personas jurídicas y aquellas físicas que actúan por ellas.”

Florencio Porpeta Clérigo, citado por Federico Puig Peña indica; “dentro del concepto de la representación, distingue fundamentalmente dos clases: la que llama representación orgánica o necesaria y la inorgánica, voluntaria o eventual. Incluyendo en la primera la legal y la representación de las personas jurídicas, en ambos supuestos una o varias personas físicas dotadas de poderes cuya extensión y finalidad varía, actúan como portadores de la voluntad del ente social. Esto se logra mediante la intervención de órganos designados al efecto, bien sea por la ley (en la representación legal) o bien por la propia persona jurídica, pero el concepto de órgano ha de entenderse en un sentido amplio, comprensivo de aquellas personas o grupos de personas físicas sin cuya declaración de voluntad no se reputa jurídicamente expresada la voluntad de otro sujeto de derecho y sin que ello suponga necesariamente, como se había entendido tradicionalmente, que para merecer esta consideración tuvieran que formar parte en calidad de miembros de la Entidad colectiva, puesto que cabe perfectamente que actúen como órganos de una Entidad, personas que no sean miembros de la misma, fenómeno frecuentísimo en la vida actual, no sólo en la actuación de las fundaciones, sino en la de las mismas sociedades, en las que los Ordenamientos positivos de todos los países, y fundamentalmente en cuanto al tipo más perfecto de las Sociedad anónimas, admiten la designación de administradores extraños a la Sociedad, con tal que gocen de la confianza de los accionistas.”

Jorge Barrera Graf¹⁴ dentro del trabajo “La representación de sociedades”, dice que “Se trata de una ‘capitis deminutio’ que sigue a la sociedad en toda su existencia y que requiere la intervención de personas físicas para la celebración o ejecución de

¹³ Ob. Cit; Pág. 360

cualquier acto o negocio jurídico”. Esta importante función para la vida de la sociedad la desempeña el administrador.

Según el autor antes citado, la representación “es un poder que se concede a una persona para celebrar actos jurídicos a nombre de otra y sobre todo, el ejercicio de tal poder frente a terceros”.

Según la legislación guatemalteca, la representación de la sociedad se realiza por medio del órgano de administración. La sociedad mercantil únicamente puede actuar por medio de los administradores y por eso ellos desempeñan una función necesaria para que pueda manifestarse frente a terceros.

La sociedad, siendo un ente ficticio, necesita delegar la representación en personas físicas.

En nuestra legislación, la administración de la sociedad es encomendada a uno o varios administradores o gerentes, que pueden ser o no socios y quienes tienen la representación legal de la misma (Artículo 44 del Código de Comercio de Guatemala); el artículo 1729 y el numeral 10 del Artículo 1730 del Código Civil, establecen que “La sociedad debe celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro respectivo para que pueda actuar como persona jurídica.”; y además en dicha escritura debe constar “La forma de administración de la sociedad, y los demás pactos que acuerden los socios”.

El Artículo 47 del Código de Comercio de Guatemala, establece que el administrador, por el hecho de su nombramiento, tiene facultades para representar judicialmente a la sociedad conforme las disposiciones de la Ley del Organismo Judicial, según el artículo 188.

¹⁴ Barrera Graf, Jorge, **Revista de Derecho Civil No.193**, pág.403

Es importante establecer que los administradores por el hecho de su nombramiento desarrollan dos funciones: una interna o de gestión, como por ejemplo realizar en nombre de la sociedad que representa la contratación de empleados para la ejecución de las funciones ordinarias de la misma; pero también existe otra que es la externa, y que se da cuando en nombre de su representada celebra contratos en nombre de esta con terceras personas que no están vinculadas en forma permanente con esta, siempre y cuando dichas contrataciones se encuentren relacionadas con el giro ordinario de las operaciones de la misma; así como también cuando comparece a juicio.

A mi criterio cuando se pone en riesgo el patrimonio de la sociedad, se debe limitar las facultades de disposición que se concede al administrador, debiendo este obtener autorización del órgano de soberanía o supremo de la sociedad, como lo establece el último párrafo del artículo 47 del Código de Comercio de Guatemala.

Finalmente diremos que los administradores tienen la obligación de desempeñar con lealtad y diligencia la función que se le encomienda, recibiendo a cambio su remuneración. Por lo tanto, la ley le asigna una responsabilidad ilimitada por los daños y perjuicios que le cause a la sociedad por dolo o culpa. Tómese en cuenta que el mismo Artículo 52 del Código de Comercio de Guatemala, en su segundo párrafo, determina que es nula toda estipulación que tienda a eximir a los administradores de las responsabilidades o bien a limitarla.

CAPÍTULO III

3. Del Registro de la Propiedad.

3.1. Concepto Legal

El Artículo 1124 del Código Civil, nos presenta el concepto legal de Registro de la Propiedad, señalando que “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.”.

De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 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 la presente fecha dicha norma constitucional, aunque vigente, no ha sido positiva, porque a veinte años de su vigencia, no se ha dado una verdadera reforma registral.

Como lo establece el Artículo 1225 del Código Civil, Cada registro estará a cargo de un registrador propietario, nombrado por el Presidente de la República, mediante acuerdo gubernativo a través del Ministerio de Gobernación. Su permuta, traslado o cesación serán acordados en la misma forma.

Cada registro podrá contar con uno o varios registradores auxiliares, designados por el registrador propietario bajo su responsabilidad, quienes firmarán las razones, documentos, asientos, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que determine dicho funcionario.

En el Registro General de la Propiedad, se opera el registro de títulos que deben llegar ya perfeccionados de conformidad con las prescripciones legales. El título principal que pone en movimiento nuestro registro de la propiedad y, por lo tanto, nuestro régimen de publicidad inmobiliaria, es un instrumento público, esto es, el autorizado por notario; podrá también consistir el título en un documento judicial, especialmente para la inscripción de anotaciones preventivas, de modificaciones o de

cancelaciones de los asientos; y en último término, llegarán al Registro los títulos de concesiones y otros derechos que consten en documentos expedidos por la Administración Pública.

El registrador realiza una función calificadora, al analizar el fondo y forma del título, en congruencia con las leyes de su redacción o creación.

El ilustre Notario guatemalteco Fernando José Quezada Toruño en su trabajo titulado “La función calificadora”¹⁵, afirma que “podemos definir la función calificadora como el instrumento jurídico por medio del cual el registrador de la propiedad aprecia, analiza, determina y declara la legalidad de fondo y de forma de los títulos o documentos que se presentan a registro, con el objeto de aceptarlos, suspenderlos o rechazarlos, indicando, en estos dos últimos casos, los motivos y la ley en que se funda”

En esencia, puede afirmarse que el título, ya se le considere como documento o como acto jurídico causal, es el medio idóneo admisible para efectuar las inscripciones correspondientes. Por el hecho de la inscripción, el derecho real que ha sido perfeccionado por la voluntad de las partes ante el notario, adquirirá su plena validez y eficacia erga omnes. En otras palabras, el derecho real que perjudicará a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a éste siempre en forma de título.

El fin esencial del Derecho Inmobiliario Registral, es establecer un sistema de publicidad que dé seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.¹⁶

Después de los diversos conceptos expuestos, podríamos crear una definición, que pudiera ser aplicable al derecho que regula en Guatemala el Registro de la Propiedad,

¹⁵ **Ob.Cit**; pág. 25

¹⁶ Carlos Enrique Peralta Méndez, **El Registro de la Propiedad, Doctrina Guatemalteca**, pág. 8

diciendo que es “el conjunto de normas y principios que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transformación, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.”

Es de hacer notar, que doctrinariamente se han manejado como principios fundamentales los siguientes, los cuales mencionaremos, sin entrar en detalle en cada uno de ellos: Núñez Lagos¹⁷ elabora sus interesantes estudios, mencionando los principios de especialidad, determinación, legalidad, prioridad, tracto sucesivo, publicidad (que comprende la fe pública) e inscripción sustantiva. Jéronimo González y Martínez,¹⁸ prestigiado maestro de generaciones y autor de la denominación “principios hipotecarios”, mencionaba los principios de inscripción, consentimiento, legalidad, publicidad (que comprende legitimación y fe pública), buena fe, especialidad, prelación, rogación y coactividad. Roca Sastre¹⁹ menciona los principios de: “inscripción, que incluye consentimiento y perdurabilidad o imprescriptibilidad; presunción de exactitud registral, considerada en un doble aspecto de legitimación y de fe pública, incluyendo en este el de buena fe; especialidad, tracto, legalidad y prioridad. Francisco Hernández Gil²⁰ enumera los principios de inscripción, rogación, consentimiento, legalidad, publicad, especialidad y determinación, tracto sucesivo, buena fe y prioridad.

3.2. De las inscripciones que se realizan en el Registro de la Propiedad:

Siendo nuestra legislación derivación de la legislación española, conviene hacer referencia a algunos aspectos de la obligatoriedad del registro en la península Iberica.

¹⁷ Nuñez Lagos, Rafael, **El Registro de la Propiedad Español**, pág.71

¹⁸ González y Martínez, Rafael, **Estudios de Derecho Hipotecario**, pág.84

¹⁹ Roca Sastre, **Instituciones de Derecho Hipotecario**, pág. 42

²⁰ Hernández Gil, Francisco, **Introducción al Derecho Hipotecario**, pág. 86

Por norma general el registro español es voluntario; en España se ha considerado generalmente como actitud de sabia prudencia legislativa la determinación de no hacer obligatoria la inscripción. Se tuvo en cuenta que la diversidad del régimen de la propiedad en las distintas regiones españolas hacía muy difícil o casi imposible someter a todas a un régimen hipotecario único establecido coactivamente. Era preciso dejar libertad a los particulares para acogerse o no al régimen del registro armonizando así la uniformidad necesaria del sistema hipotecario con las dificultades que su implantación tendría en algunas regiones.²¹

Para el desarrollo del registro guatemalteco no se vislumbraron los obstáculos mencionados, lo que permitió al legislador dar el sentido de obligatoriedad a la inscripción de todos los actos y contratos registrales, para los efectos legales frente a terceros.²²

El fin primordial de seguridad que se propone el registro queda así reforzado en gran medida.

Según el Artículo 1125 del Código Civil, "En el registro se inscribirán:

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

²¹ Sanz Fernández, Angel, **Instituciones de Derecho Hipotecario**, Tomo I, pág.269

²² Peralta Méndez, Carlos Enrique, **El Registro de la Propiedad, Doctrina Guatemalteca**, pág.15

- 5º. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- 6º. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- 7º. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
- 8º. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- 9º. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes:
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.”

El Título II, del Libro IV del Código Civil, determina el registro de las inscripciones especiales, siendo estas:

- de prenda agraria,
- de testamentos y donaciones por causa de muerte,
- de propiedad horizontal,
- de fábricas inmovilizadas,

- de buques y aeronaves,
- canales,
- muelles,
- ferrocarriles y otras obras de índole semejante,
- de minas e hidrocarburos,
- de muebles identificables
- y otros que establezcan leyes especiales.
- de la prenda común,
- de la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

3.2. De las cancelaciones que realiza el Registro de la Propiedad.

La ley le da la facultad a los registradores de la propiedad, para realizar las cancelaciones, como lo establece el Artículo 1124 del Código Civil, al indicar que: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto entre otros la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

En el Artículo 1127 del mismo cuerpo legal, se deduce que si cualquier persona que tenga interés puede pedir la inscripción de sus derechos, también puede pedir la cancelación de los mismos.

El Artículo 1150 del relacionado Código Civil, establece que las anotaciones que procedan de orden judicial, en los casos de los incisos 1º, 2º, 4º y 6º del artículo anterior, las hará el registrador al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo; en consecuencia, si el registrador en base a orden judicial, puede realizar anotaciones, también podrá realizar cancelaciones siempre que sean emanadas de orden judicial en los mismos casos citados.

En el caso establecido en el Artículo 1157 de la ley referida, impone al registrador la obligación de realizar la cancelación de oficio, aun cuando haya sido decretada judicialmente.

En el caso de las inscripciones posteriores a la anotación preventiva, que se hubiere realizado cuando se haya presentado título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y si esa inscripción se convierte en inscripción definitiva de un derecho, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido, el registrador cancelará las inscripciones de fecha posterior.

El Artículo 1165, establece que la anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y, será cancelada de oficio por el registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión. También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga. En todo caso, el registrador pondrá razón al margen del libro correspondiente de toda cancelación o prórroga de anotación preventiva que inscriba”.

El Código Civil en su libro IV, dedica el capítulo IV a las cancelaciones, comprendidas del Artículo 1167 al 1178.

Determina el Artículo 1167, que “Las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.”

El Artículo 1168, indica “La cancelación podrá hacerse parcial o totalmente. En el primer caso deberá indicarse con claridad, la parte respecto de la cual se hace la cancelación.”

El Artículo 1169, señala: “Podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones y anotaciones:

- 1º. Cuando se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito;
- 2º. Cuando se declare la nulidad del documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción; y,
- 3º. Cuando se declare la nulidad de la inscripción a consecuencia de lo dispuesto en el artículo 1145.”

Así mismo el Artículo 1170, determina: “El registrador, a solicitud escrita de parte interesada, cancelará:

- 1º Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga y, por el transcurso de dos años, los demás derechos reales sobre inmuebles”.
- 2º. Las inscripciones de derechos sobre bienes muebles identificables, cuando hubieren pasado tres años desde el vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos;
- 3º Las anotaciones de demanda y de embargo después de cinco años de su fecha; y,
- 4º La prenda agraria después de dos años del vencimiento del plazo fijado en el contrato.

El Artículo 1174 del cuerpo legal tantas veces citado, preceptúa que “Toda cancelación contendrá los requisitos siguientes:

- 1º La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- 2º La fecha del documento y la de entrega en el registro;
- 3º La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;
- 4º Los nombres de los interesados en la cancelación; y
- 5º La inscripción o anotación que se cancele.”

El Artículo 1175 de la ley citada, establece que “El registrador, bajo su responsabilidad, suspenderá o denegará la cancelación conforme a lo dispuesto para las inscripciones.

CAPÍTULO IV

4. De la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

4.1 Proceso de Creación.

4.1.1. Antecedentes Históricos.

En diario Prensa Libre de fecha 17 de noviembre de 1996, dentro de la Sección de Actualidad, se publica el artículo Robo en despoblado, dentro del cual se puede leer: “El robo de propiedades por medio de la falsificación de las firmas de los verdaderos propietarios está carcomiendo los cimientos de la sociedad. Muchos guatemaltecos han sido despojados de terrenos y casas, por grupos de estafadores y notarios mafiosos, sin que las autoridades pongan coto al problema.”²³

4.1.2 De la exposición de motivos del proyecto de ley

Con fecha 27 de Noviembre de 1996, fue presentado al Congreso de la República por el diputado Luis Enrique González Villatoro, el proyecto de ley inventariado bajo el número un mil seiscientos ochenta y seis que denominó Ley de Inmovilización de Bienes Registrados.

En la exposición de motivos, el diputado ponente manifiesta entre otros aspectos: “Son ya múltiples los casos que han sido llevados a la decisión de los Tribunales de Justicia porque los propietarios de bienes raíces en especial, casi por casualidad, se han enterado en un momento dado que poseen lo que les ha pertenecido pero que en las inscripciones registrales aparece como vendido o hipotecado por ellos, cuando jamás han tenido ni la idea de hacerlo. De ese modo se obliga a quienes han sido depredados por los “ganster del Protocolo” a sumergirse en un auténtico calvario de inseguridad y a demandar la declaratoria de nulidad de las inscripciones registrales que no han sido provocadas por ellos y lo que es más grave aun, a sufrir el tiempo que les tome la localización, primero de quien aparece como presunto comprador que, siempre es un apócrifo, y después, el cúmulo de gestiones y sufrimiento. Es por ello que, si el trámite de un proceso para desvanecer un negocio que no existió y que tampoco fue deseado, sumado al

tiempo de la búsqueda de la persona a quien obligadamente tiene que demandarse, necesitará tres o más años, resulta más adecuado aún y menos gravoso, que se acuda a un Notario para limitar la movilización de bienes registrados. Se exige en el proyecto que la declaración del propietario se haga bajo juramento y que el Notario se asista de dos testigos que conozcan al declarante, para que no exista asomo de duda de que la declaración es formal, terminante e irrevocable. En cuanto al tiempo de duración, se estima suficiente como máximo tres años para que no se acuse de que se está volviendo a las famosas “manos muertas” que caracterizó a los bienes de la iglesia en el siglo pasado.”²⁴

4.1.3 Del Proyecto de ley que fue presentado.

Considero que conviene conocer dicho proyecto, ya que el mismo presenta las bases de la ley que actualmente tiene vigencia, el cual se transcribe a continuación:

“EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA,

CONSIDERANDO:

Que como consecuencia de estar plenamente garantizada la propiedad privada, corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio de este derecho;

²³ Ibañez, Geovany, **Robo en despoblado**, Sección Actualidad, Prensa Libre, Noviembre 17 de 1996, págs.4,5,6

²⁴ González Villatoro, Luis Enrique, Diputado Ponente, **Exposición de Motivos del Proyecto de Ley sobre Inmovilización de Bienes Registrados**, Expediente 1686, págs. 2,3

CONSIDERANDO:

Que en los años recientes la disposición libre de los bienes inscritos en los Registros de la Propiedad se ha visto gravemente perjudicada por la inseguridad registral que no ha sido posible contrarrestar;

POR TANTO:

Con fundamento en lo preceptuado por los artículos 171, inciso a) y 174 de la Constitución Política,

DECRETA:

La siguiente LEY DE INMOVILIZACION DE BIENES REGISTRADOS.

ARTICULO 1º.- Todo propietario de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho irrenunciable de limitar su enajenación o gravamen hasta por tres años cada vez, para cuyo efecto, acudirán ante Notario quien, asistido de dos testigos que conozcan al declarante, recibirá el juramento del interesado en escritura pública.

Por las características de la declaración, no será válida ninguna representación.

ARTICULO 2º.- La declaración anterior podrá hacerse en el mismo momento de adquirir, siempre y cuando se cumpla con las formalidades establecidas en el artículo anterior.

ARTICULO 3º.- Si el interesado no fijare plazo alguno, se entenderá que lo es por el máximo establecido en esta Ley.

ARTICULO 4º.- La declaración a que se refiere la presente Ley, no afecta derechos de tercero y por lo tanto, los bienes continúan siendo susceptibles de anotación de demanda y de embargo y de cualesquiera otra medida cautelar.

ARTICULO 5º.- El presente Decreto entrará en vigor al siguiente día de su publicación el Diario Oficial.

DADO EN EL PALACIO DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA EL...”

4.1.4 Del trámite de la iniciativa de ley.

La iniciativa de ley antes relacionada, en cumplimiento de lo establecido por el Artículo 109 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, se presentó al Departamento Técnico Legislativo –Control de Registro de Iniciativas-, habiéndosele asignado el número de registro un mil seiscientos ochenta y seis, y trasladado posteriormente al pleno con fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y seis; quién lo remitió a la Comisión de Gobernación para su estudio y dictamen.

La Comisión de Gobernación, previa consulta al Registrador General de la Propiedad, emite dictamen favorable para que la misma se convierta en ley de la República de Guatemala,²⁵ recomendando modificaciones al proyecto de ley inicial; dentro de las cuales encontramos:

- 4.1.4.1 Modifica el nombre de la Ley proponiendo que se denomine “LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS”
- 4.1.4.2 Modifica el texto de los dos considerandos.
- 4.1.4.3 Introduce reformas al Artículo 1º., en el sentido que la solicitud no se haga en escritura pública como se indicaba en el proyecto original, sino que se presente con legalización notarial de firmas; y une a este artículo el contenido

²⁵ Comisión de Gobernación del Congreso de la República, **Dictamen**, pág.3 expediente 1686.

del Artículo 2º. del proyecto inicial, además elimina la asistencia de dos testigos.

4.1.4.4 El plazo máximo de tres años que inicialmente se incluía en el artículo primero. Se deja en el mismo artículo, pero se aborda el tema del plazo en el artículo 2º. del nuevo proyecto, señalando que si los interesados no fijaren plazo alguno, la anotación se hará por el plazo máximo establecido en la ley, lo que se hacía en el Artículo 3º. del proyecto inicial.

4.1.4.5 Al presentarse un proyecto reformado, se incluyó en el artículo cuarto, el aspecto de estudio de la presente tesis, razón por la cual considero conveniente transcribir textualmente dicho artículo:

“Artículo 4º. En tanto permanezca vigente la anotación, los propietarios podrán pedir su cancelación pero la solicitud precisa legalización de firmas por tres Notarios en ejercicio.”

Es sumamente importante tomar en cuenta que, al incluir la cancelación de la anotación de inmovilización, sólo se impone el requisito que la solicitud contenga legalización de firmas por tres Notarios en ejercicio; esto lo considero como un requisito apropiado, pero lo que pienso que no es adecuado; es que la legalización de firma se haga por tres notarios; ya que notarialmente esto no es posible, pues un solo notario tiene suficiente fe pública, para hacer constar actos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, como lo establece el artículo 1 del Código de Notariado.

4.1.4.6 Enmienda por sustitución total al Artículo 4

En la tercera lectura del proyecto de ley, es presentada una enmienda por sustitución total al Artículo 4, la cual es propuesta de la siguiente forma: ^{26,27}

^{26,27} Congreso de la República, Diario de Sesiones, Período Ordinario 1997-1998, Sesión Extraordinaria Número E15, 3er. Debate, Pág.38

“ARTICULO 4. Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
3. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita la cédula.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científico apropiados para el efecto. Dicho trámite no podrá ser mayor de diez días (10) contados a partir del día siguiente de presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.”

- 4.2. De la aprobación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

El Proyecto de Ley fue conocido en su tercera lectura, el día veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y siete; habiéndose discutido por artículos el mismo día, y también en su redacción final; quedó aprobado como Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

- 4.3. Redacción final de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.²⁸

“DECRETO NUMERO 62-97

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

-González Villatoro, Luis Enrique; y, Salazar Mirón, Angel Mario, Diputados ponentes, **Enmienda por sustitución total al artículo 4**,pág.15, Expediente 1686

²⁸ **Ibid**, Pág. 41

Que corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizado plenamente por la Constitución Política.

CONSIDERADO:

Que para dar cumplimiento al precepto fundamental, es necesario proveer los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República.

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS

ARTICULO 1. Los propietarios de bienes inscritos en los registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad, que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterior a la fecha de suscripción.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El registrador de la propiedad que corresponda, efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata.

ARTICULO 2. Si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo establecido en esta ley; en todo caso, se computará a partir del día en que el registro efectúe la anotación que corresponda.

ARTICULO 3. El plazo de inmovilización solicitado o el legal podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenga las características establecidas en esta ley, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo, la anotación dejará de surtir efecto sin necesidad de gestión alguna.

ARTICULO 4. Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien; asimismo, dejará impresa su huella dactilar.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
3. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o sub-contratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científico apropiados

para el efecto. Dicho trámite no podrá ser mayor de diez (10) días, contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

ARTICULO 5. La inmovilización voluntaria de bienes a que se refiere la presente ley, no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial ni afectan operaciones ya inscritas.

ARTICULO 6. El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.

Arabella Castro Quiñones

Presidenta

Angel Mario Salazar Mirón

Secretario

Mauricio León Corado

Secretario”

4.4 De la entrada en vigencia del Decreto No. 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

La ley en referencia, entró en vigor el día veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete.

Fue publicado en el Diario de Centro América el día miércoles 27 de agosto de mil novecientos noventa y siete, tomo CCLVII, Número 21, página 1.

4.5 Del espíritu de la ley:

Dentro del llamado Derecho Registral, es necesario que exista un cuerpo normativo, que permita que los bienes inscritos en los Registros de la Propiedad gocen de la protección legal, con la finalidad de brindar a los propietarios de los mismos, la tranquilidad de que las inscripciones, no puedan ser alteradas de acuerdo a la mala práctica que desde hace varios años se ha venido dando en los Registros de la Propiedad, perjudicando la seguridad registral.

El Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, pretende dar la respuesta para que esa seguridad registral se mantenga acorde a las necesidades de una nación, que confía en esta institución denominada Registro de la Propiedad.

4.6 De las anotaciones de inmovilización:

El Artículo 1 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, establece los requisitos que se deben cumplir para que el Registrador que corresponda haga efectiva la Inmovilización solicitada.

Dicha norma reconoce el derecho que tienen los propietarios de bienes inscritos de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen, dentro de los plazos que la misma señala.

Dentro de los requisitos que le exige la ley al propietario de los bienes que se pretenden inmovilizar, encontramos los siguientes:

- 1º. Debe presentarse solicitud escrita
- 2º. La solicitud debe contar con legalización notarial de firmas

- 3º. Dicha solicitud debe contener todos los datos de identificación personal del requirente.
- 4º. Además de la legalización notarial, se debe incluir la impresión de la huella dactilar.
- 5º. Se debe identificar los bienes que se desea afectar con la inmovilización.
- 6º. La solicitud signada por el propietario de los bienes que se desea afectar con la inmovilización, deberá hacerse bajo juramento de decir verdad, de que no existe lesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.

La misma norma ofrece al adquirente de bienes, la posibilidad para que en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título, se incluya una cláusula solicitando la inmovilización voluntaria de dichos bienes.

La norma objeto de análisis, también regula la actuación del Registrador de la Propiedad que corresponda, y le impone la obligación de realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata, la cual deberá efectuar al margen de la inscripción de dominio de los bienes de que se trate.

- 4.7. Sobre el plazo para limitar voluntariamente la enajenación o gravamen de bienes inscritos según la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

La relacionada norma fija un plazo máximo de tres años cada vez, esto quiere decir que dicho plazo puede ser prorrogado por periodos iguales o menores; esto en contexto con lo establecido por el artículo 2 de la ley objeto de análisis; ya que dicha norma señala que si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo que establece la ley.

4.7.1.1 Análisis de la cancelación de las anotaciones de inmovilización, contenidas en el Artículo 4.

Establece el Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en su primer párrafo: “En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios de bienes inmuebles, podrán pedir su cancelación. ...” .

La norma antes relacionada, en primer lugar regula lo referente a la vigencia de la anotación, es decir que como lo señalé anteriormente, la misma puede comprender dentro de un plazo mínimo, según lo estime conveniente el propietario del o los bienes inmuebles que desee inmovilizar, hasta un máximo de tres años, que pueden ser prorrogables por períodos iguales o menores.

En segundo lugar hace énfasis en los propietarios de bienes inmuebles, es decir que cualquier otra persona ajena al propietario no puede solicitar la inmovilización voluntaria de los mismos, y esto tiene su fundamento en que para solicitar la relacionada inmovilización, se deben cumplir ciertos requisitos, dentro de los cuales destaca como novedad que la solicitud debe contener la impresión dactilar, que únicamente puede ser puesta por el propietario.

Y en tercer lugar establece la norma que “podrán pedir su cancelación “. Al indicar la norma: “podrán”, esta concediendo una potestad, atribución, autorización, un poder o un derecho que les corresponde ejercitarlo definitivamente solo a los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, y esto en contexto con el párrafo anterior, pues como indicaremos más adelante, se debe cumplir ciertos requisitos formales.

Al igual que para ejercer el derecho de limitar voluntariamente la enajenación o gravamen de los bienes, se debe cumplir con los requisitos que señala la ley; también para pedir la cancelación de la anotación, la solicitud deberá realizarse de la siguiente forma, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien-
3. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la Cédula de Vecindad del solicitante, en que conste el número de Cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, se deberá corroborar por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados; el trámite no podrá ser mayor de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

Para mantener la seguridad registral, notese lo siguiente:

El numeral uno, del Artículo 4, a diferencia de la solicitud de inmovilización, establece que debe constar en acta notarial de declaración jurada la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien; mientras que la solicitud de inmovilización únicamente contiene legalización notarial de firmas.

Dentro de los requisitos coincidentes entre la solicitud de inmovilización y de cancelación de la anotación, se encuentra que debe constar impresa la huella dactilar del solicitante. Este requisito es sumamente importante, para mantener la seguridad registral, como se indicó anteriormente, ya que permite obtener un medio de certeza sobre la identidad del propietario, de cancelar la anotación de inmovilización del mismo bien inmueble que inmovilizó en forma voluntaria oportunamente.

En el numeral dos de los requisitos que deben contener la solicitud de cancelación, encontramos que el solicitante, debe acreditar de una manera indiscutible ser el propietario del o los bienes, que contienen la anotación de inmovilización que

solicita se cancelen, esto definitivamente lo tiene que hacer acompañando una certificación extendida por el Registro de la Propiedad respectivo, y que considero que debe ser de reciente emisión, pero también considero que cumpliría con tal requisito si acompaña el original del testimonio de la escritura pública respectiva, debidamente razonada por el Registrador de la Propiedad, en la que conste la anotación del derecho real de propiedad que ejercita el titular, documento que podrá solicitar se le devuelva, dejándose certificado en el expediente respectivo.

Requisitos que exige el numeral tres, del Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, exige los siguientes requisitos:

Debe acompañarse certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita.

De conformidad con el Artículo 1 del Reglamento de la Ley de Cédulas de Vecindad, el único documento oficial obligatorio que identifica a la persona individual, es la cédula de vecindad; en tal virtud, considero que dicha disposición es acertada, pues por medio de dicho documento, se permite identificar plenamente como vecino de determinado municipio, a la persona que comparece a realizar la gestión de cancelación de la anotación de inmovilización; ya que de conformidad con las malas practicas que se han dado por mucho tiempo, existen suficientes antecedentes de personas que comparecen a los Registros de la Propiedad, a realizar gestiones registrales, utilizando documentación de identificación personal falsa, sorprendiendo a los registradores de la propiedad.

Como se indicó anteriormente, dentro de los requisitos coincidentes entre la solicitud de inmovilización y de cancelación de la anotación, se encuentra que debe constar impresa la huella dactilar del solicitante.

Este requisito es sumamente importante, para mantener la seguridad registral, como se indicó anteriormente, ya que permite obtener un medio de certeza, para identificar adecuadamente a la persona que expresó su voluntad, por medio de la declaración jurada en la que consta la decisión del propietario, de cancelar la anotación de inmovilización del mismo bien inmueble que inmovilizó voluntariamente.

El último párrafo del Artículo 4, establece que el Registro de la Propiedad Inmueble debe corroborar por su medio o sub-contratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. La ley no prohíbe que junto con la solicitud, se acompañe un informe dactiloscópico elaborado por un experto, por lo que puede perfectamente ser aceptado por el registro.

CAPÍTULO V

5. De la laguna de ley que contiene el Decreto 62-97 del Congreso de la República, con respecto a la cancelación de anotaciones de inmovilización de bienes registrados propiedad de personas jurídicas.

5.1. Concepto de laguna de ley:

De manera muy general y únicamente con el objeto de abordar adecuadamente el tema objeto de la presente tesis, diremos que de conformidad con el tratadista

Ramón Soriano, “en principio no existen lagunas del Derecho o lagunas jurídicas, porque siempre hay un medio de solución de conflictos jurídicos, lo que existe son lagunas normativas... La laguna puede ser definida sencillamente como una situación no regulada en el marco de un conflicto de derecho, que es necesario resolver”.²⁹

El autor Guillermo Cabanellas, define las lagunas del derecho como “ausencia de norma positiva aplicable a una relación determinada. Según Ramírez Gronda, “son los lugares neutros o espacios sin juridicidad que ofrecería el ordenamiento jurídico; de tal suerte, un caso judicial no encontraría solución lógico legal. En tales situaciones, los principios del Derecho, la interpretación extensiva y la analogía constituyen los remedios prácticos que la misma ley o la experiencia judicial ponen en juego para fallar siempre, como es deber de los tribunales. A ese criterio se pliegan los Códigos Civiles argentino y español en sus artículos 16 y 6º. respectivamente”.³⁰

Los conceptos doctrinales anteriormente expuestos, nos motivan para investigar según nuestra legislación, como resolver las denominadas lagunas de ley; y al respecto el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial preceptúa: “Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales. El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de cada una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma, se podrán aclarar, atendiendo el orden siguiente: a) A la finalidad y al espíritu de la misma; b) A la historia fidedigna de su institución; c) A las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas; d) Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho”.

Habiendo quedado expuestos algunos conceptos doctrinales, y legales para tratar el tema de la laguna de ley que considero contiene el Decreto 62-97 del Congreso de la República, en su Artículo 4, expondré lo siguiente:

²⁹ Soriano, Ramón, **Compendio de Teoría General del Derecho**, pág.312

5.2. De la cancelación de anotación de inmovilización, solicitada por personas jurídicas.

Notese, que en la redacción del Decreto 62-97 del Congreso de la República, que hoy nos ocupa, el legislador no estipuló cuales deben ser los requisitos que cumplan las personas jurídica como propietarias de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, para solicitar la cancelación de anotaciones de inmovilización, pues los consignados en el Artículo 4 de la ley de referencia, son los que deben cumplir las personas individuales.

Debe tomarse en cuenta lo que establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en cuanto a que “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.”.

En tal sentido siendo las personas jurídicas sujetos de derechos y obligaciones, no pueden quedar al margen de dirigir solicitudes³¹ de anotaciones de inmovilización voluntaria de bienes registrados, así como de formular peticiones para que las mismas anotaciones de inmovilización sean canceladas, de conformidad con el Derecho de Petición, consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

5.3. De la expresión de voluntad hecha por personas jurídicas.

Siendo la persona jurídica un ente abstracto creado por la ley, se hace necesario que la misma, investida por el ordenamiento jurídico de la facultad de adquirir derechos y contraer obligaciones, exprese su voluntad por medio del órgano respectivo, en tal virtud se hace necesario determinar lo siguiente:

³⁰ Cabannellas de Torres, Guillermo, **Diccionario Jurídico Elemental**, pág.227

5.3.1. ¿Qué órgano de la persona jurídica, debe expresar la voluntad para solicitar la cancelación de anotación de inmovilización voluntaria de bienes registrados?.

De esa cuenta, se hace imprescindible considerar que las personas jurídicas, al amparo de las leyes respectivas por medio del órgano de Soberanía, en la reunión legal de los socios en junta general o en asamblea general, exprese la voluntad social, es decir que al igual que la persona individual, tome decisiones.

A mi criterio cuando se pone en riesgo el patrimonio de la persona jurídica, en especial los bienes inmuebles que son los que en esta tesis nos interesan, se debe limitar las facultades de disposición de los mismos al o los administradores, debiendo este obtener autorización del órgano de soberanía o supremo de la persona jurídica, como lo establece el último párrafo del Artículo 47 del Código de Comercio de Guatemala, pues es este el ejecutor de la voluntad de la junta general o asamblea general de la persona jurídica.

Según nuestra legislación, la administración de la sociedad es encomendada a uno o varios administradores o gerentes, que pueden ser o no socios y quienes tienen la representación legal de la misma.³²

5.3.2. Del mandato que debe otorgar el órgano de soberanía de la persona jurídica, para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización.

Como se indicó anteriormente, según nuestra legislación, corresponde a uno o varios administradores o gerentes la representación legal de las personas jurídicas, siempre y cuando ejerciten dicha representación dentro de los parámetros legales y contractuales de constitución de la persona jurídica. Como quedo expuesto en el numeral anterior, cuando se pone en riesgo el patrimonio de la persona jurídica, en especial los bienes inmuebles, se debe limitar las facultades de disposición de los mismos a los administradores o gerentes, en tal sentido, será el órgano supremo de

³¹ Artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

dicha persona jurídica, quién otorgue las facultades o mandato especial específico para realizar los trámites necesarios para obtener la cancelación de la anotación de inmovilización voluntaria de los bienes registrados.

5.3.3. Del documento en el cual debe constar la decisión de la persona jurídica, como propietaria de los bienes inmovilizados, para cancelar la anotación de inmovilización.

Se indicó anteriormente que es el órgano de soberanía de la persona jurídica quien debe otorgar las facultades o mandato especial específico; debiendo constar dicha autorización, en el acta de la asamblea respectiva, que deberá ser asentada en el libro correspondiente y deberá ser firmada por el presidente y por el secretario de la asamblea; y si por alguna circunstancia no pudiere asentarse el acta en el libro respectivo, se podrá faccionar ante notario; en todo caso para los efectos de los trámites registrales, el acta relacionada anteriormente se debe transcribir por notario a requerimiento de parte, en el caso de haberse faccionado en el libro de actas de la persona jurídica; y en el caso de haberse faccionado por notario, bastará con fotocopia legalizada por notario.

5.4.1 De la certificación extendida por el Registro de Vecindad, del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad, de la persona a quién se facultó para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización.

Cabe advertir, al respecto de este punto, que el legislador no previó que en el caso de las personas jurídicas, los representantes legales, que hubiesen realizado el trámite de solicitud de inmovilización de bienes inmuebles propiedad de su representada, puede ser en muchos de los casos, que cuando dicha persona jurídica necesite realizar el trámite de cancelación de la anotación sobre los bienes inmovilizados, por diversas razones ya no labore para dicha persona

³² Artículo 44 del Código de Comercio de Guatemala

jurídica; en ese caso la certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de Cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita, será únicamente como medio para verificar la identidad de la persona a quién la persona jurídica otorgó el mandato o facultad para la realización del trámite respectivo.

5.5. Impresión de huella dactilar, como medio de seguridad, tanto en la solicitud de inmovilización, como en la solicitud de cancelación de la anotación de inmovilización

Al respecto, también es menester señalar, que los legisladores, al emitir el decreto 62-97, no estipularon en dicha ley, cómo debería subsanarse lo relacionado con la huella dactilar de los representantes legales de las personas jurídicas, que hubieren solicitado la inmovilización de los bienes inmuebles; y quienes posteriormente dejaren de prestar sus servicios a dicha persona; y que por alguna circunstancia se encontrara en la necesidad de solicitar antes del vencimiento del plazo establecido por la ley, la cancelación de la anotación respectiva.

Considerando este requisito como sumamente importante, para mantener la seguridad registral, ya que permite obtener un medio de certeza, sobre la identidad de la persona que expresó su voluntad, por medio declaración jurada en la que consta la decisión del propietario de cancelar la anotación de inmovilización del mismo bien inmueble que inmovilizó voluntariamente, se torna en problemático para las personas jurídicas que hubieren cambiado de representante legal.

La impresión de la huella dactilar del solicitante, debe ir acompañada del estudio dactiloscópico rendido por un experto, en el que dictamine sobre la veracidad de la impresión dactilar que figure en el acta de la declaración jurada

relacionada, que debe coincidir con la que consta en la solicitud de inmovilización presentada oportunamente; lo cual definitivamente para el caso que tratamos en este punto, se torna dificultoso, pues nunca podría coincidir en el caso de un nuevo representante debidamente facultado por la persona jurídica interesada en obtener la cancelación de la anotación de inmovilización.

En ese sentido, la solución que se debe incluir en el cuerpo normativo, sería que nombrado un nuevo representante para la persona jurídica que haya solicitado inmovilización de sus bienes inmuebles; debería apersonarse al Registro de la Propiedad respectivo, ratificando la solicitud de inmovilización, y cumpliendo con todos los requisitos de la solicitud de inmovilización, para que pueda quedar registrada en primer lugar la representación que ejercita, y en segundo lugar la huella dactilar que tanto interesa; debiendo definitivamente concedersele la facultad expresa para apersonarse al Registro de la Propiedad correspondiente, la cual debe ser otorgada por el órgano de soberanía, y quedar plasmada dicha facultad, en el acta respectiva de la asamblea correspondiente.

5.6 Necesidad de la declaración jurada de la persona a cuyo favor, se otorgó el mandato por la persona jurídica, para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización sobre los bienes inmuebles propiedad de esta.

Como lo establece el numeral uno del Artículo 4 del Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, la solicitud de cancelación de la limitación que recaiga sobre el bien, debe realizarse en acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario.

Al respecto considero que conviene que se mantenga dicho requisito, pero con la modificación que será el nuevo representante de la persona jurídica, quién en acta notarial debe realizar la declaración jurada, en la que conste haber sido facultado por la

persona jurídica para ejecutar el mandato del órgano supremo, de solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización sobre los bienes inmuebles propiedad de esta; cabe advertir que se considera como requisito indispensable, el acompañar certificación del acta de la asamblea que tomó la decisión, o de fotocopia legalizada por notario, del acta faccionada por notario, en el caso de que no se haya faccionado el acta respectiva en el libro correspondiente.

CAPÍTULO VI

6. La necesidad de reformar el artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

6.1 Análisis técnico del artículo 4

Al realizar el estudio de la iniciativa del proyecto de ley inicial, se puede establecer que en el mismo no se incluyó ninguna norma, que concediera la posibilidad de solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización; lo que fue corregido posteriormente por la Comisión de Gobernación del Congreso al emitir el dictamen favorable, y recomendar una nueva redacción del Proyecto de Ley; ya que en el Artículo 4º. Propone: “En tanto permanezca vigente la

anotación, los propietarios podrán pedir su cancelación pero la solicitud precisa legalización de firmas por tres Notarios en ejercicio.”.

La redacción anterior, es antitécnica, pues es sumamente importante tomar en cuenta que, al incluir la cancelación de la anotación de inmovilización, sólo se impone el requisito que la solicitud contenga legalización de firmas por tres notarios en ejercicio; esto lo considero como un requisito apropiado, pero lo no adecuado es que la legalización de firma se haga por tres notarios; ya que notarialmente esto no es posible, pues un solo notario tiene suficiente fe pública, para hacer constar actos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, como lo establece el Artículo 1 del Código de Notariado.

Técnicamente fue apropiada la enmienda por sustitución total al Artículo 4, formulada por los diputados ponentes, Luis Enrique González Villatoro y Angel Mario Salazar Mirón³³, que desarrolla de una manera más adecuada y técnica los requisitos que debe contener la solicitud de cancelación de anotación de inmovilización vigente, la cual quedo incluida por aprobación del texto completo de la ley.

6.2 Análisis jurídico del Artículo 4

Dentro de los requisitos contenidos en el Artículo 4 para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilizaciones, no se tomó en cuenta el derecho que el artículo 28 de la Constitución Política de la República, concede también a las personas jurídicas; es decir el derecho de dirigir colectivamente sus peticiones, para poder obtener la cancelación de las anotaciones de inmovilización de los inmuebles de su propiedad; porque insisto, que los requisitos contenidos en dicha norma, son los que deben cumplir las personas individuales.

³³ **Ibid**, pág. 15

Asimismo se limita el ejercicio de la propiedad privada, consagrado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República, en cuanto a que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

En conclusión podría pensarse que existe inconstitucionalidad del artículo objeto de estudio, por limitar los derechos de las personas jurídicas, a disponer libremente de sus bienes y de dirigir solicitudes de cancelación de anotaciones de inmovilización que pesen sobre sus bienes.

6.3 Justificación para reformar el Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

Al realizar el análisis de los requisitos que contiene el Artículo 4 de la ley citada, para solicitar la cancelación de anotaciones de inmovilización voluntaria, claramente se puede advertir que dentro de los mismos, están contenidos los que deben cumplir las personas individuales, no así los que deben cumplir las personas jurídicas, que hubieren solicitado la inmovilización, en consecuencia, se hace necesario la reforma de este artículo, para que en él se incluyan los requisitos que deben cumplir la personas jurídicas.

El artículo en referencia, no hace distinción entre personas individuales y personas jurídicas, pues generaliza indicando que el o los propietarios de bienes inmuebles podrán pedir la cancelación; es en los requisitos en donde sólo hace referencia a aquellos que deben cumplir las personas individuales, no así las personas jurídicas, aunque al leer los tres numerales no lo señala expresamente.

6.4 Iniciativa de Ley, cuyo propósito es la presentación de un proyecto de ley, que reforme el Artículo 4 de de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

De conformidad con lo establecido por el Artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala, tienen iniciativa de ley, los diputados al

Congreso, el Organismo Ejecutivo, La Corte Suprema de Justicia, La Universidad de San Carlos de Guatemala, y el Tribunal Supremo Electoral.

Los entes relacionados anteriormente tienen el derecho de presentar a consideración del Congreso de la República iniciativas de ley, la cual después de su lectura en el Pleno del Congreso, pasarán a la comisión correspondiente sin necesidad de otros trámites.

6.5 Redacción de la iniciativa de ley.

La necesidad de reformar el Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, tiene como finalidad proponer una iniciativa de ley.

En tal sentido, se propone la siguiente:

CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

DECRETO NÚMERO...

El Congreso de la República de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que este Órgano Legislativo, con fecha veinticuatro de julio de mil novecientos noventa y siete, emitió el DECRETO NUMERO 62-97 por medio del cual DECRETA la "LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS".

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con

la ley; y que es necesario adecuar la ley de Inmovilización Voluntarias de Bienes Registrados, pues dentro de las personas se encuentran las jurídicas, quienes pueden solicitar la inmovilización voluntaria de sus bienes inmuebles; así como la cancelación de las anotaciones respectivas, lo cual no se encuentra regulado adecuadamente en el artículo cuatro; por lo que se hace necesario emitir las normas respectivas, para que no se perjudique a las persona jurídicas en sus derechos.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República.

DECRETA:

La siguiente.

**REFORMA A LA LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES
REGISTRADOS**

ARTICULO 1. Se reforma el artículo 4, el cual queda así:

“ARTICULO 4. Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, las personas individuales o jurídicas propietarias de bienes inmuebles podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse cumpliendo los siguientes requisitos:

1. a) Las personas individuales, formularán su solicitud en acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. En la misma debe constar impresa su huella dactilar.
- b) Las personas jurídicas, deberán formular su solicitud por medio de los Administradores, Gerentes o Representante Legales debidamente facultados por el órgano de soberanía, para lo cual deberán acompañar certificación del acta en la que conste la voluntad expresada por dicho órgano. La solicitud deberá hacerse en acta notarial de declaración jurada, en la que se exprese la decisión de su representada, de cancelar la limitación que se encuentre vigente, sobre el o los bienes inmuebles propiedad de esta.

2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
3. a) Las personas individuales, deben acompañar certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del solicitante, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita.
b) Las personas jurídicas, deben acompañar certificación extendida por el Registro Mercantil General de la República, en la que conste el número, folio y libro en el que se encuentren inscritas como personas jurídicas; además de una certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la cédula de vecindad del representante legal debidamente facultado que se presente, en que conste el número de cédula, folio y libro en que se encuentra inscrita. Además deben justificar su personería, acompañando el título de su representación, debidamente registrado en la oficina respectiva.
4. Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o sub-contratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. Las personas individuales o jurídicas, podrán acompañar a su solicitud, dictamen emitido por peritos de la materia, quienes deberán rendirlo bajo juramento; y de esa manera permita la agilización de la cancelación.
5. Para el caso de las personas jurídicas que hubiesen cambiado de representante legal, y deseen obtener la cancelación de la anotación de inmovilización, deberá apersonarse el nuevo representante legal, ratificando la solicitud de inmovilización efectuada por el anterior representante, y además deberá cumplir con los requisitos establecidos en el numeral tres de este artículo, literal b), e incluir la huella dactilar.
6. Las personas jurídicas, deberán acompañar por medio de su representante legal debidamente facultado, certificación del acta en la que conste la autorización otorgada por el órgano de soberanía, para que se proceda a la cancelación de la anotación de inmovilización.

7. El trámite de cancelación de la anotación de inmovilización, no podrá ser mayor de diez (10) días, contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud.

ARTICULO 2. El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA A LOS DIAS DEL MES DEL AÑO DOS MIL CINCO.

Presidente

Secretario

Secretario

CAPÍTULO VII

7. Comentario sobre la iniciativa de ley, cuyo propósito es la reforma del Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

- 7.1 Sobre la justificación para reformar el Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

La justificación consignada, pretende ser la exposición de motivos que todo proyecto ley debe tener. En primer lugar, se hace referencia al artículo que se propone reformar, exponiendo los motivos que hacen necesaria su reforma.

En la justificación que se comenta, se quiere dejar clara la existencia de dos clases de personas, las individuales y las jurídicas; y cómo ambas, tienen la potestad de solicitar como propietarias de bienes inmuebles cancelación de las anotaciones de inmovilización, descubriendo con claridad, en dónde se hace referencia únicamente a las personas individuales.

7.2 Comentario sobre la iniciativa de ley, cuyo propósito es la presentación de un proyecto de ley, que reforme el Artículo 4 de de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

7.2.1 ¿Quiénes tienen iniciativa de Ley?

En el capítulo anterior, se aborda de conformidad con lo establecido por el Artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala, quienes tienen iniciativa de ley; pero conviene ampliar este aspecto, para conocer de conformidad con los Artículos 110 y 111 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo; en primer lugar, cuando la iniciativa de ley proviene de los diputados, como se dio con la iniciativa del proyecto de ley que se denominó “Ley de Inmovilización de Bienes Registrados”, formulada por el diputado ponente Luis Enrique González Villatoro, y que dio origen a la ley de la que se estudia el Artículo 4, y se propone reformar; señala el Artículo 110 antes relacionado: “Uno o más Diputados al Congreso de la República, en ejercicio de su derecho de iniciativa, pueden presentar Proyectos de Ley, los cuales deben ser leídos en la sesión plenaria inmediata siguiente a su presentación en la secretaría. Luego de su lectura el Diputado ponente, si lo solicita, hará uso de la palabra para referirse a los motivos de su propuesta. Si fueren varios los Diputados ponentes, ellos designarán al diputado que exponga tales motivos. Está prohibido a cualquier Diputado interrumpir al orador o intervenir después de su alocución, salvo si altera al orden o se hacen alusiones personales. Concluida la lectura de la iniciativa o en su caso, finalizada la intervención del Diputado ponente, la propuesta pasará sin más trámite a comisión.”.

Considero que el proyecto de ley para la reforma del Artículo 4 de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, que se propone en esta tesis, debe ser conocida y presentada a la secretaría del Congreso de la República, para que se lea y posteriormente se presente en la sesión inmediata; por uno o más diputados al Congreso de la República en ejercicio del derecho de iniciativa que les concede la ley, por ser representantes del pueblo,³⁴ y que como consecuencia deben velar por los intereses de ese pueblo que los eligió, legislando a favor de los mismos, sobre todo como se pretende al proponer esta iniciativa, la protección y libre disposición al derecho de propiedad consagrado en la Constitución Política de la República.

En esta tesis se presentan con claridad y precisión, los fundamentos de hecho y de derecho para proponer la reforma al Artículo 4 de la ley tantas veces relacionada, pues como ciudadano y futuro profesional del derecho egresado de esta Universidad, considero encontrarme en el ejercicio del derecho, de proponer a las autoridades de esta facultad, realizar las gestiones necesarias ante el Consejo Superior Universitario, para que también desde allí se pueda ejercer el derecho de iniciativa de ley que le concede la Constitución Política de la República a la Universidad de San Carlos, como rectora de la educación superior del Estado, y por la cooperación al estudio y solución de los problemas nacionales,³⁵ ³⁶ pues cuando se violan los derechos de las personas, como en el caso expuesto de las personas jurídicas, nos encontramos ante un problema social, que puede limitar el desarrollo económico de la nación.

Si la Universidad de San Carlos de Guatemala, en uso de la facultad de presentar iniciativas de ley, lo hiciera, la misma deberá ser presentada a consideración del Congreso de la República, quién después de su lectura en el Pleno lo pasará a la comisión correspondiente, esto es a la de Gobernación, sin necesidad de otros trámites.³⁷ En las sesiones en las que se conozca la iniciativa que se propone en esta tesis, si fuera presentada por la Universidad de San Carlos de Guatemala, el Presidente

³⁴ Artículo 161 de la Constitución Política de la República de Guatemala

³⁵ Artículo 82 de la Constitución Política de la República de Guatemala

³⁶ Artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala

³⁷ Artículo 11 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo

del Congreso, con autorización del Pleno, podrá invitar a un funcionario de suficiente jerarquía para que haga uso de la palabra al introducir la iniciativa.

7.2.2 Comentario sobre la redacción de la iniciativa de ley

Señala el Artículo 109 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, que toda iniciativa cuyo propósito sea la presentación de un proyecto de ley, deberá presentarse redactada en forma de decreto, separándose la parte considerativa de la dispositiva, incluyendo una cuidadosa y completa exposición de motivos, así como los estudios técnicos y documentación que justifique la iniciativa.

La iniciativa de reforma que propongo, reúne los requisitos exigidos por la ley antes señalada; se separa en dos partes considerativas, y la dispositiva en dos artículos, se incluye según mi criterio, una cuidadosa y completa exposición de motivos los cuales he comentado anteriormente.

En el primer considerando hago referencia a la fecha, al número y nombre de la ley que pretendo sea reformado en su Artículo 4.

En el segundo considerando, cito la ley fundamental, señalando la norma concreta que se refiere a la propiedad privada, además se hace la consideración sobre la necesidad de adecuar la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados a la realidad de la existencia legal de las personas jurídicas, quienes pueden solicitar la inmovilización voluntaria de sus bienes inmuebles, así como la cancelación de las anotaciones de las mismas; se indica que la situación de estas personas, no se encuentra regulado adecuadamente en el artículo cuatro; al respecto considero que existe laguna de ley, que es necesario aclarar emitiendo las normas que regulen dicha situación, para no perjudicar en sus derechos a las personas jurídicas.

La parte dispositiva, tiene su base legal en la literal a) del artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la que señala que corresponde al Congreso: Decretar, reformar y derogar las leyes es decir hacer efectiva la potestad legislativa; en el caso concreto, reformando una ley existente, específicamente la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados en su Artículo 4.

La iniciativa de ley que contiene el decreto de Reforma a la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se desarrolla en dos artículos así:

El Artículo 1, que dispone concretamente la reforma del Artículo 4, proponiendo la forma como queda; para lo cual se utilizan siete numerales, y en los numerales uno y tres, se utilizan dos literales, la literal a); y, la literal b).

El texto del Artículo 4, que me permito comentar, quedaría así:

“Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, las personas individuales o jurídicas propietarias de bienes inmuebles podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse cumpliendo los siguientes requisitos:”

Nótese que a diferencia del texto original vigente del Artículo 4, en este que se propone, se hace una clara distinción entre las personas individuales y las jurídicas, ya que es necesario hacer la aclaración desde el inicio de la norma, pues el texto original generaliza o incluye a ambas personas, al señalar “los propietarios”, sin que tal termino haya sido objeto de análisis o aclaración en la exposición de motivos que dio origen a la ley.

Otro de los aspectos que se reforma en el proyecto, es al señalar claramente: “La solicitud deberá realizarse cumpliendo los siguientes requisitos:”, mientras que en el texto original se lee: “La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:”. Nótese que

existe más claridad cuando se lee los siguientes requisitos, pues a continuación se hace la enumeración de los mismos; cosa diferente con el texto original que señala la forma, considero que gramaticalmente es más apropiado utilizar la palabra requisitos, que forma; pues a continuación aparece la enumeración de los mismos, utilizándose numeración arábica, así como literales.

Dentro de la enumeración arábica de los requisitos, el numero uno, se divide en dos literales; considero apropiado hacerlo de esa manera, pues en la primera literal, es decir en la a), se hace referencia concreta a la forma en que las personas individuales deberán presentar su solicitud, lo cual no se dejó claro en la norma vigente que se pretende reformar, pues la misma señala: “1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.”

El texto original, no hace referencia a qué requisitos deben cumplir las personas jurídicas, pues generaliza al señalar “la decisión del propietario”, este propietario, efectivamente puede ser una persona individual o jurídica; pero la jurídica, cómo debe expresar esa decisión, si la misma constituye un ente abstracto creado por la ley, la norma no lo indica, otro detalle importante es la huella del compareciente; si es una persona individual, no existe mayor problema, pero si se trata de una persona jurídica cuyo representante que solicitó la inmovilización oportunamente, ya no es la misma persona al momento de solicitar la cancelación, insisto, la norma no resuelve dicha situación.

Por esa razón la iniciativa de reforma a la ley, en su numeral uno incluye la literal b), en la que se pretende dar solución a la situación anteriormente planteada; y lo relativo a la huella dactilar, se desarrolla en el numeral cinco al cual me referiré más adelante.

La literal b) al hacer referencia específicamente a las personas jurídicas, requiere de los requisitos por medio de los cuales se debe probar, que dicho ente ha expresado

por medio del órgano respectivo, su voluntad para solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización; y además el haber otorgado la facultad al órgano de administración o representante legal respectivo.

Al numeral dos, no se le hace ninguna modificación, pues la persona ya sea individual o jurídica, debe acreditar que como propietario del o los bienes, se encuentra legitimado para plantear solicitudes al registrador correspondiente, acompañando la certificación o documento que lo acredite.

El numeral tres, como antes se indicó, se encuentra dividido en dos literales, el literal a) que se refiere a la certificación que deben acompañar las persona individuales, como se encuentra regulado en el texto original; y la literal b) que detalla los documentos que debe acompañar el representante legal facultado de las personas jurídicas, dentro de los cuales se encuentra la certificación extendida por el Registro Mercantil General de la República, que acredite la existencia legal de la persona jurídica; la certificación de vecindad del representante legal que esté realizando la gestión, y que obviamente se encuentra facultado para realizar dicho trámite; quién además deberá acreditar la representación que ejercita al comparecer, acompañando el documento respectivo.

El numeral cuatro de la iniciativa de proyecto que propongo, es tomada y reformada del segundo párrafo del numeral tres del Artículo cuatro original en vigencia; con las siguientes reformas: a) Definitivamente se agrega a las personas jurídicas; b) Se deja la facultad discrecional al solicitante, de acompañar a la solicitud el dictamen de la autenticidad de la huella dactilar, rendido por perito de la materia, quién deberá hacerlo bajo juramento, lo anterior pretende la agilización del trámite de cancelación.

En el numeral cinco, se pretende resolver lo relativo al cambio del representante legal que hubiere solicitado la inmovilización, en representación de una persona jurídica; para ello se propone que el nuevo representante legal se apersona ante el registrador, cumpliendo con los requisitos relacionados en el numeral tres literal b) de la

iniciativa de ley que propongo; e incluir en el escrito la huella dactilar del nuevo representante, un detalle importante es que el nuevo representante debe ratificar la inmovilización realizada por el anterior representante, obviamente para ello se le debe facultar expresamente por el órgano correspondiente de la persona jurídica.

En el numeral seis, es preciso aclarar que el documento que se pide se acompañe, es la certificación del acta en la que conste la autorización otorgada al nuevo representante, en la que conste la autorización que se le concede para que en nombre de la persona jurídica pueda solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización; nótese que es documento diferente al relacionado en la literal b) del numeral uno; pues aquel es certificación del acta, en la que conste la voluntad del órgano de soberanía de la persona jurídica, para solicitar la cancelación de la inmovilización.

El numeral siete, se tomó de la parte final del segundo párrafo del numeral tres del Artículo 4 original de la ley en vigencia, el cual no ofrece ningún cambio en cuanto al tiempo del trámite, tomando en cuenta el elevado volumen de trabajo de los únicos dos Registros de la Propiedad que actualmente existen aquí en Guatemala.

Finalmente la parte dispositiva, termina con el Artículo 2, en el que se hace referencia a la entrada en vigencia del decreto de reforma a la ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, que al igual que el decreto que actualmente se encuentra en vigencia, se convirtió en una ley positiva vigente al día siguiente de su publicación en el diario oficial.

Definitivamente, el proyecto de ley que presento, deberá llevar todo un proceso legislativo, para que el mismo cobre vigencia como reforma a la ley, previa sanción y promulgación por el Organismo Ejecutivo, como control político de la función legislativa.

CONCLUSIONES:

1. Dentro de la legislación guatemalteca, existe la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, con la que el Estado brinda seguridad registral, a todas aquellas personas individuales y jurídicas, propietarias de bienes inmuebles.
2. Toda persona individual o jurídica, tiene derecho a solicitar al Registro de la Propiedad, la inmovilización voluntaria de sus bienes inmuebles
3. El Registro de la Propiedad, es la institución pública, que por mandato legal, debe brindar la seguridad registral, de todos los bienes inmuebles propiedad de personas individuales y jurídicas.
4. Por medio de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, se proporciona a todos los interesados, propietarios de bienes inmuebles, las herramientas legales, para asegurar registralmente la inmovilización de sus bienes.
5. Desde que se presentó la iniciativa del Proyecto de Ley que se denominó “Ley de Inmovilización de Bienes Registrados”, la misma contenía laguna de ley, en cuanto a que en su articulado, no se hizo referencia a la forma en que se debería cancelar las anotaciones de inmovilización, lo que se corrigió parcialmente, en la enmienda por sustitución total del artículo 4, presentado posteriormente en la tercera lectura del proyecto de ley.
6. Habiéndose aprobado el Decreto 62-97 del Congreso de la República, dentro del mismo se mantuvo laguna de ley en su artículo 4, pero esta vez en cuanto a la falta de regulación legal para solicitar la cancelación de anotaciones de inmovilizaciones de bienes registrados propiedad de personas jurídicas, concretamente en cuanto a los requisitos que deben cumplir estas.

7. Tengo derecho a formular a quienes tienen iniciativa de ley, un proyecto de Reforma a la ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, específicamente en su artículo 4, para que sea presentado al Congreso de la República, y se legisle sobre la laguna de ley contenida en el artículo relacionado.

RECOMENDACIONES:

1. El estado debe proporcionar la legislación adecuada, para que las personas individuales y también las jurídicas, puedan hacer efectivo el derecho de propiedad.
2. No se debe obstaculizar a las personas jurídicas, el derecho de solicitar al Registro de la Propiedad la cancelación de las anotaciones de inmovilización voluntaria de sus bienes inmuebles.
3. La legislación registral vigente, dentro de la que se encuentra la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, debe contar con normas claras y precisas, para que los Registradores de la Propiedad, puedan aplicar adecuadamente dicha legislación.
4. El Congreso de la República, debe Reformar el artículo 4, de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, a efecto de que se cuente con normas precisas, que señale cuales son los requisitos que las personas jurídicas, deben cumplir, para que se cancelen las anotaciones de inmovilización voluntaria de sus bienes que se encuentren vigentes, y se desee cancelar antes del plazo legal.
5. Se sugiere, que tome en consideración el contenido la iniciativa de reforma al artículo 4, de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, que regula los requisitos que deben cumplir las personas jurídicas, para obtener la cancelación de las anotaciones de inmovilización voluntaria de sus bienes inmuebles registrados.

BIBLIOGRAFÍA

- BARRERA GRAF, Jorge, **La Representación de sociedades**, Revista de Derecho Comercial No. 193, Montevideo, 1964.
- BRAÑAS, Alfonso, **Manual de derecho civil, parte 1 y 2**, Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, **Diccionario jurídico elemental**, edición actualizada, corregida y amentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas, editorial Heliasta, decimocuarta edición, Argentina, 2000.
- CASTAN TOBEÑAS, José, **Derecho civil español, común y foral**, tomo primero, undécima edición, con adiciones de José Luis de los Mozos, Madrid, España, Ed. Reus, S.A., 1971.
- COLIN A. y H. CAPITANT, **Curso elemental de derecho civil**, tomo I, Ed. Labor, Madrid, 1943
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, Rafael, **Estudios de derecho hipotecario**, Tomo I, Ed. Labor, Madrid.
- HERNÁNDEZ GIL, Francisco, **Introducción al derecho hipotecario**, 3era. Edición, Ed. Roca, Madrid 1963.
- NUÑEZ LAGOS, Rafael, **El registro de la propiedad español**, 1er. Congreso Internacional de Notariado Latino, Buenos Aires, 1948, tomo III, Ed. La ley. Tercero y fraude en el Registro de la propiedad, Madrid, 1950.
- PERALTA MENDEZ, Carlos Enrique, **El registro de la propiedad, doctrina guatemalteca**, publicación mensual de la Asociación de Estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar de Guatemala, año V, No. 26 mayo de 1970.
- PUIG PEÑA, Federico, **Compendio de derecho civil español**, tercera edición, tomo I, Ed. Pirámide, S.A. Madrid 1976.
- QUEZADA TORUÑO, Fernando José, **La función calificadora en registro**, Boletín órgano oficial del Registro de la Propiedad, No. 1, Vol. II, Guatemala, marzo de 1966.
- SANZ FERNANDEZ, Angél, **Instituciones de derecho hipotecario**, 1era. edición, Ed. Ferros, Madrid 1947
- ROCA SASTRE. **Instituciones de derecho hipotecario**, tomo I, cuarta edición, Ed. Torres, Barcelona, 1954.

VILLEGAS LARA, René Arturo, **Derecho mercantil guatemalteco**, tomo I, Ed. Universitaria, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1988.

Congreso de la República de Guatemala, **Diario de sesiones, periodo ordinario 1997-1998, sesión extraordinaria número E15**, 3er. Debate, pág. 38.

Congreso de la República de Guatemala, **Proyecto de ley sobre inmovilización de bienes registrados**, expediente 1686, Biblioteca Casa de la Cultura.

Legislación:

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

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

Código de Comercio de Guatemala, Congreso de la República, Decreto Número 2-70, 1970.

Ley del Organismo Judicial, Congreso de la República, Decreto Número 2-89, 1990.

Ley Orgánica del Organismo Legislativo, Congreso de la República, Decreto Número 63-94, 1994.

Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Congreso de la República, Decreto Número 62-97, 1997.

