

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

**LA NECESIDAD DE IMPULSAR EL TRÁMITE DE LA  
INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRABLES EN DEFENSA  
DEL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS**

**PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2006.**

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

**LA NECESIDAD DE IMPULSAR EL TRÁMITE DE LA  
INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRABLES EN DEFENSA  
DEL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS**

TESIS

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

Por

**PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, noviembre de 2006.

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. José Domingo Rodríguez Marroquín
VOCAL V:	Br. Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Jorge Leonel Franco Morán
Vocal:	Lic. Edwin Roberto Peñate Girón
Secretario:	Lic. Edgar Mauricio García Rivera

**Segunda Fase:**

Presidenta:	Licda. Patricia Eugenia Cervantes Chacón de Gordillo
Vocal:	Licda. Crista Ruiz Castillo de Juárez
Secretaria:	Licda. Viviana Nineth Vega Morales

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

*Lic. Carlos Ramiro Mazariegos Morales*

Abogado y Notario  
1era. Avenida, 2-37, zona 3, Chimaltenango  
Cel. 5664 6603  
Colegiado 3448



Chimaltenango, 03 de julio de 2006

Licenciado  
Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho:

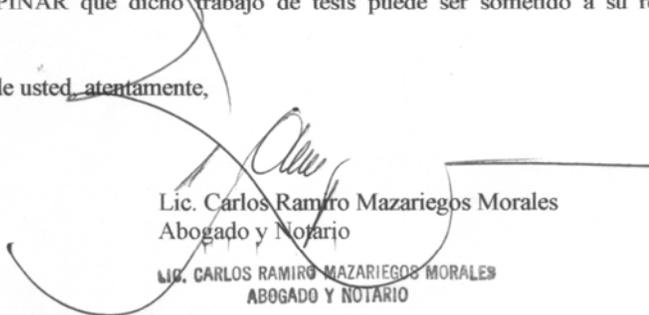
Licenciado Castillo Lutín:

De manera respetuosa me dirijo a usted, en cumplimiento de la resolución emanada de la Unidad de Asesoría de Tesis de esa Facultad, en la que se me nombró Asesor de Tesis de la Bachiller PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN quien se identifica con el carné número 199821963 y quien elaboró el trabajo de Tesis denominado **“LA NECESIDAD DE IMPULSAR EL TRÁMITE DE LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRABLES EN DEFENSA DEL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS”**.

El tema elaborado por la Bachiller Paola Elizabeth Samayoa San Juan se adecuó a las técnicas de investigación y de acuerdo a normas reglamentarias exigidas por esta Facultad, en relación al artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. El tema en sí, abarca una problemática difícil de superar, pues afecta directamente el patrimonio de las personas, quienes sin saberlo, son objeto de despojo del mismo. El trabajo se enmarca en dos conceptos fundamentales como lo son, el aspecto doctrinario de las Instituciones de Derecho Civil y Penal, que se ven afectadas, y el aspecto práctico investigativo para conocer en la realidad como opera dicha inmovilización registral. El estudio, estimo, es un aporte valioso para cualquier persona, sea o no propietario de bienes inscritos.

En conclusión, me permito OPINAR que dicho trabajo de tesis puede ser sometido a su revisión y posterior aprobación.

Sin otro particular me suscribo de usted, atentamente,

  
Lic. Carlos Ramiro Mazariegos Morales  
Abogado y Notario

LIC. CARLOS RAMIRO MAZARIEGOS MORALES  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, C.A.



**UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, diecinueve de julio de dos mil seis.

Atentamente, pase al (a) **LICENCIADO (A) RICARDO GÓMEZ DAMMAN**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (a) estudiante **PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN**, Intitulado: **"LA NECESIDAD DE IMPULSAR EL TRÁMITE DE LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRABLES EN DEFENSA DEL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

  
**LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc. Unidad de Tesis  
MTCL/slh

**Lic. Ricardo Gómez Damman**

Abogado y Notario

Colegiado No.3,263

1ª. Avenida 1-81 interior, zona 1

Chimaltenango, Guatemala



Chimaltenango, 09 de agosto de 2006

Licenciado

Marco Tulio Castillo Lutín

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Su Despacho:

Licenciado Castillo Lutín:

De conformidad con la designación que me fue conferida, según resolución de fecha diecinueve de julio del dos mil seis, emanada de la Unidad de Asesoría de Tesis de esa Facultad, en la cual se me nombró **REVISOR**, por este medio emito el dictamen referente al trabajo de tesis presentado por la Bachiller **PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN**, intitulado "**LA NECESIDAD DE IMPULSAR EL TRÁMITE DE LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRABLES EN DEFENSA DEL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS**".

Considero que el trabajo presentado por la sustentante Bachiller SAMAYOA SAN JUAN, tiene gran importancia, abordando un problema, que mediante la aplicación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto número 62-97, del Congreso de la República, es susceptible de ser evitado.

Por lo expuesto, emito **OPINIÓN FAVORABLE** referente al trabajo, por cuanto que si cumple con las técnicas y metodología, de acuerdo al artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, señalando además que la redacción, conclusiones, recomendaciones y bibliografía utilizadas, son congruentes con el contenido de la investigación por lo que recomiendo se sirva ordenar su impresión para ser discutido en el examen público de su autora.

Sin otro particular, me suscribo muy atentamente,

Lic. Ricardo Gómez Damman  
Revisor

Lic. Ricardo Gómez Damman  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, C.A.



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

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN, Intitulado "LA NECESIDAD DE IMPULSAR EL TRÁMITE DE LA INMOVILIZACIÓN DE BIENES REGISTRABLES EN DEFENSA DEL PATRIMONIO DE LAS PERSONAS" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/slth



## DEDICATORIA

A DIOS Y A LA  
VIRGEN MARIA:

Por guiar mis pasos, por permitirme alcanzar este triunfo, y por darme la oportunidad de responder a mis padres por tantos años de esfuerzo.

A MI PADRE:

Lic. Leonel Rigoberto Samayoa Godoy, por ser mi mayor ejemplo de éxito, perseverancia, tenacidad, fortaleza, nobleza, por enseñarme los valores necesarios para afrontar la vida, por su inmenso amor, por darme su tiempo, su alegría, sus sabios consejos; por inculcar en mi corazón el amor a Dios y hacerme comprender que al ser Él, el centro de mi vida, cualquier meta puede alcanzarse.

A MI MADRE:

Silvia Patricia San Juan Rivas de Samayoa, por ser mi aliento en los momentos más difíciles, y celebrar conmigo cada uno de mis triunfos, por sus consejos, que supieron forjar mi camino. Por ser ella mi fortaleza, mi equilibrio, y ser la mujer que yo más admiro.

A MIS HERMANAS:

Patricia y Lourdes, por ser mis mejores amigas, mis confidentes, gracias por estar siempre a mi lado, por brindarme su apoyo, consuelo, y amor en los tiempos adversos.

A MI ESPOSO: Primo Renzo Marchorro Florián, por compartir conmigo los momentos que han marcado mi vida, por ser mi amigo, mi compañero de estudios, por darme su apoyo y todo su amor.

A MIS HIJOS: Silvia María y Renzo Leonel, por ser mi más preciado tesoro, por ser la razón de mi esfuerzo, a mis hijos a quienes amo con todo mi corazón, que mi triunfo hoy sea su meta en el mañana.

A MI ABUELITA: María Magdalena Rivas Barrios Vda. De San Juan, † por los innumerables recuerdos que guardo en mi corazón con alegría y emoción.

A MIS ABUELITOS: Rigoberto Samayoa, y Elizabeth de Samayoa, por tenerme siempre presente en sus oraciones, y por compartir conmigo todos mis triunfos.

A MIS SOBRINOS: Patty, Waleska, Paula, Pamela, Diego, Leonel y Nicole, por alegrar mis días, y regalarme siempre sus risas, y su inocencia.

A MIS SUEGROS: Lic. Jorge Marchorro y Gloria de Marchorro, gracias por su cariño, su apoyo, y por los consejos que siempre me han dado.

A MIS CUÑADOS

Y CONCUÑOS: Jorge, Luis Diego, Vicky, Amy, Michelle, Amancio, Edgar y Fernando, por compartir conmigo tantos momentos de alegría.

A MIS AMIGOS:                    Con un cariño especial.

A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE  
SAN CARLOS DE GUATEMALA.

A TODO EL PÚBLICO EN GENERAL.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. De los bienes.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Clasificación.....	2
1.3. De los derechos reales.....	11
1.3.1. Definición.....	12
1.4. Objeto de los derechos reales.....	14
1.5. Elementos de los derechos reales.....	15
1.6. Clasificación de los derechos reales.....	16
1.7. Bienes registrables.....	19
1.7.1. Bienes registrables. Importancia jurídico-práctica de la categoría.....	20

### CAPÍTULO II

2. De la propiedad.....	23
2.1. Concepto.....	23
2.2. Características.....	25
2.3. Clasificación.....	25
2.3.1. Propiedad colectiva.....	25
2.3.2. Propiedad comunal.....	26
2.3.3. Propiedad horizontal.....	26
2.3.4. Propiedad intelectual.....	26

	<b>Pág.</b>
2.3.5. Propiedad privada.....	27
2.3.6. Propiedad rural o rústica.....	27
2.3.7. Propiedad urbana.....	27
2.4. Copropiedad.....	28
2.4.1. Concepto.....	28
2.4.2. Copropiedad en la medianería de inmuebles.....	32

### **CAPÍTULO III**

3. Del Registro General de la Propiedad .....	35
3.1. Origen.....	35
3.2. Breve referencia histórica del Registro de la Propiedad.....	38
3.3. Clases de registros.....	39
3.4. Concepto de Registro de la Propiedad.....	41
3.5. Naturaleza y utilidad del registro.....	45
3.6. Misión del Registro de la Propiedad.....	45
3.7. Del derecho registral.....	46
3.8. Principios del Registro de la Propiedad.....	47
3.8.1. Principio de publicidad.....	48
3.8.2. Principio del tercero registral.....	49
3.8.3. Principio de legalidad.....	50
3.8.4. Principio de prioridad.....	51
3.8.5. Principio de tracto sucesivo.....	51
3.8.6. Principio de inscripción.....	52
3.8.7. Principio de fe pública.....	53
3.8.8. Principio de consentimiento.....	53
3.8.9. Principio de especialidad.....	54

## CAPÍTULO IV

	<b>Pág.</b>
4. Delitos más comunes relacionados con bienes registrables.....	57
4.1. Estafa.....	57
4.1.1. Breve historia.....	57
4.1.2. Estafa genérica.....	58
4.1.3. Elementos.....	58
4.1.4. La estafa y otros delitos patrimoniales.....	59
4.2. Casos especiales de estafa.....	59
4.3. De la falsificación de documentos.....	67
4.3.1. Generalidades.....	67
4.3.2. Clasificación de los documentos.....	68
4.4. Falsedad material.....	69
4.4.1. Definición.....	69
4.4.2. Elementos.....	69
4.5. Falsedad ideológica.....	70
4.5.1. Definición.....	70
4.5.2. Elementos.....	70
4.6. Falsificación de documentos privados.....	72
4.6.1. Definición.....	72
4.7. Uso de documentos falsificados.....	72
4.7.1. Definición.....	72
4.7.2. Elementos.....	72
4.8. Acciones jurídicas ejecutadas por el Ministerio Público.....	73

## CAPÍTULO V

	<b>Pág.</b>
5. Procedimiento para llevar a cabo la inmovilización voluntaria de bienes registrados.....	77
5.1. Solicitud.....	77
5.2. Plazo.....	78

## CAPÍTULO VI

6. Procedimiento para llevar a cabo la cancelación de una inmovilización voluntaria de bienes registrados.....	79
6.1. Cancelación por vencimiento del plazo establecido.....	79
6.2. Cancelación sin vencimiento del plazo establecido.....	79
CONCLUSIONES.....	81
RECOMENDACIONES.....	83
ANEXOS.....	85
ANEXO A.....	87
ANEXO B.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	97

## INTRODUCCIÓN

A continuación presento el trabajo de tesis titulado: La necesidad de impulsar el trámite de la inmovilización de bienes registrables en defensa del patrimonio de las personas.

Me corresponde desarrollar el tema antes indicado y durante el avance del mismo, doy a conocer la importancia que en la actualidad tiene la aplicación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.

La creación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, surgió como consecuencia de la inseguridad jurídica que existe en relación a la inscripción registral que tienen las personas sobre sus bienes, y a los múltiples delitos de que han sido víctimas los propietarios de bienes registrables, perjudicando éstos su patrimonio

A raíz de los distintos delitos que se cometen en contra de propietarios de bienes registrados, se hizo necesario crear una ley que garantizara a las personas, tener la certeza jurídica que sus bienes están inscritos a su nombre.

Como consecuencia de los múltiples problemas que se han originado en el Registro General de la Propiedad, debido a que los bienes son fácilmente movilizables por personas inescrupulosas en perjuicio de los propietarios, nace la necesidad de inmovilizar los mismos a efecto de evitar que terceras personas defrauden el patrimonio de los propietarios.

La problemática radica en la inseguridad registral, ya que fácilmente los bienes son movilizados por la creación de instrumentos falsos, y la comisión de otros delitos, de allí se generó la necesidad de crear una ley, por medio de la cual, los bienes no puedan ser objeto de movilización, sin el consentimiento de los propietarios.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario impulsar la aplicación positiva de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, a fin que las personas conozcan la forma en que dicha ley protege sus bienes de actos delictivos.

Los objetivos generales de la presente investigación consisten en determinar las razones por las cuales se creó la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República; asimismo, hacer énfasis en los beneficios que proporciona dicha ley en relación a la seguridad que otorga a las personas sobre sus bienes, con el propósito de impulsar la aplicación de la misma en defensa del patrimonio de las personas.

En los objetivos particulares se busca proporcionar la información que permita conocer a fondo, y de una forma real y práctica el procedimiento a seguir para llevar a cabo la inmovilización de un bien registrable, así como su cancelación.

Antes de crearse la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, las personas eran víctimas de innumerables hechos delictivos, en relación a sus bienes. Actualmente con la entrada en vigencia de la misma, se logró asegurar jurídicamente los bienes registrables.

Por lo anterior, considero importante este trabajo de tesis, ya que doy a conocer un problema real, que afecta a una gran mayoría de propietarios de bienes registrados, y a la vez, se aporta la solución a dicho problema, indicando en una forma real y práctica el procedimiento que se debe seguir para llevar a cabo la inmovilización de un bien registrable, así como la cancelación de la misma.

Esta tesis ayudará a los propietarios de bienes registrados, a adoptar las medidas necesarias que les permitan proteger sus bienes de una forma jurídica, y de esta manera evitar ser sujetos de actos delictivos que repercutan en su patrimonio.

Los métodos utilizados para el desarrollo de la investigación fueron: el analítico-sintético, el deductivo-inductivo y el comparativo. Las técnicas empleadas fueron las bibliográficas y las documentales. La investigación se estructuró en seis capítulos, el primer capítulo desarrolla los bienes, su definición, clasificación, derechos reales, el objeto, elementos, y clasificación de los derechos reales, así como los bienes registrables; el segundo capítulo desarrolla la propiedad, concepto, características, clasificación y la copropiedad; el tercer capítulo desarrolla, El Registro General de la Propiedad, su origen, referencia histórica, clases de registros, concepto, naturaleza y misión del Registro General de la Propiedad, así como el derecho registral y sus principios, el cuarto capítulo desarrolla los delitos más comunes relacionados con bienes registrables, tales como la estafa, casos especiales de estafa, falsificación de documentos, falsedad material, falsedad ideológica, falsificación de documentos privados, uso de documentos falsificados, y acciones jurídicas ejecutadas por el Ministerio Público; el quinto capítulo desarrolla el procedimiento para llevar a cabo la inmovilización voluntaria de bienes registrados, su solicitud y plazo, y el sexto capítulo desarrolla el procedimiento para llevar a cabo la cancelación de una inmovilización voluntaria de bienes registrados, tanto la cancelación por vencimiento del plazo establecido, así como la cancelación sin vencimiento del plazo establecido.

# CAPÍTULO I

## 1. De los bienes

### 1.1. Definición

Los bienes pueden ser definidos de la siguiente manera:

- Son bienes las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario.
- Son bienes todos los objetos que por útiles y apropiables sirvan para satisfacer las necesidades humanas.

Nuestro Código Civil, en su Artículo 442, se manifiesta acorde con la doctrina al establecer que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación . . ., y en su Artículo 443 reconoce tácitamente la característica de utilidad al determinar que las cosas apropiables son las que por su naturaleza o por disposición de la ley no están fuera del comercio, infiriéndose del contenido de la norma en alusión, que las cosas objeto de tráfico mercantil, lo son precisamente por sus caracteres de utilidad.

Nuestra legislación pese aceptar la diferenciación conceptual en referencia, incurre en su articulado en algunas deficiencias terminológicas, al usar indistintamente las palabras cosas y bienes, otorgándoles una sinonimia, de la que, ya se dijo, carecen.

## 1.2. Clasificación

La historia nos muestra que el afán clasificatorio de las cosas no es cuestión reciente. Los griegos imbuidos de su espiritual concepción de la vida, las dividían en visibles e invisibles; los romanos, imperio de tradición comercial, en cosas in commercium y extra commercium, y en el derecho germano se arribó a la significativa distinción entre muebles e inmuebles.

En la actualidad existen diversos puntos de vista al respecto, pudiendo afirmarse sin pecar de exagerados, que existen tantas clasificaciones como autores se ocupan del tema, siendo una de las más notables la del profesor español JOSE CASTAN TOBEÑAS, considerado dentro de las contemporáneas como una de las más completas y que es la transcrita a continuación:

### A) Por sus cualidades físicas y jurídicas

- Por su naturaleza:

Corporales: que son aquellos que tienen una existencia física apreciable por nuestros sentidos. Ej.: una mesa.

Incorporales: aquellos que aún no teniendo manifestación concreta y tangible producen efectos jurídicos determinables. Ej.: Los derechos de autor, el registro y uso de un nombre comercial.

- Por su determinación:

Genéricos: aquellos a los que se alude identificándoles por su naturaleza común. Ej.: un automóvil, un libro.

Específicos: aquellos que se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza. Ej.: un automóvil marca Ford, “El Quijote de la Mancha”.

- Por su susceptibilidad de sustitución:

Fungibles: aquellos que por no tener una individualidad propia y determinada pueden ser substituidos por otros de su mismo género. Ej.: dos quintales de trigo, una libra de azúcar.

No fungibles: Los que teniendo una individualidad precisa y concreta no pueden ser representadas o sustituidas por otros. Ej.: “La Piedad” de Miguel Angel, “ La Última Cena” de Leonardo.

- Por las posibilidades de uso repetido:

Bienes consumibles: aquellos en los que el uso altera su substancia de tal manera que impide un ulterior aprovechamiento de sus funciones. Ej.: la tinta.

Bienes no consumibles: la no consumibilidad hace referencia a la factibilidad que ofrecen ciertos bienes de mantener su naturaleza intacta pese al uso que de ellos se haga. Ej.: un automóvil.

- Por las posibilidades de fraccionamiento:

Bienes divisibles: son aquellos que pueden fraccionarse en partes, sin detrimento de su naturaleza. Ej.: los inmuebles.

Bienes indivisibles: son aquellos que no admiten la división sin menoscabo de su naturaleza y de su uso. Ej.: un reloj.

- Por su existencia en el tiempo:

Bienes presentes: son aquellos que gozan de existencia actual, viven en la realidad del orden físico o legal en el momento de ser tenidos en cuenta como tales, al constituirse una relación jurídica. Ej.: una finca.

Bienes futuros: son aquellos que si su existencia no es real deben racionalmente esperarse que pueda tenerla, como susceptibles de venir a la vida. Ej.: la cosecha de una finca.

- Por su existencia en el espacio y posibilidades de desplazamiento:

Inmuebles o raíces: son aquellos que no pueden trasladarse de un punto a otro sin deterioro. Los bienes inmuebles pueden ser considerados en atención a los siguientes criterios:

Inmuebles por su naturaleza: lo son únicamente el suelo y el subsuelo.

Inmuebles por incorporación: que son todos aquellos bienes que merecen la calificación de inmuebles por hallarse unidos al

suelo de una manera permanente. Ej.: los edificios, los árboles, etc.

Inmuebles por destino: Son aquellos que siendo muebles por naturaleza están al servicio permanente de un fundo o son anejas a él, como pertenencias. Ej.: Los semovientes al servicio de una explotación agrícola.

Inmuebles por analogía: son bienes incorpóreos que por constituir derechos sobre inmuebles se asimilan a éstos. Ej.: la hipoteca.

Bienes muebles: son aquellos que son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás bienes muebles. Cabe hablar también de muebles por analogía, identificando de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que por disposición de la ley merecen esta calificación especial como las acciones de una sociedad.

Así mismo podemos decir que es bien mueble el que por sí propio o mediante una fuerza externa es movable o transportable de un lado a otro, siempre y cuando el ordenamiento jurídico no le haya conferido carácter de inmueble por accesión; se quiere decir con este último de que se consideraron así a las partes sólidas o fluidas que están separadas del suelo, por ejemplo las piedras, tierras, metales, etc.

Los bienes muebles se pueden clasificar de la siguiente manera:

- a) Por su naturaleza: Son bienes muebles por su naturaleza los bienes que:
- Pueden cambiar de lugar, bien por sí mismos o movidos por una fuerza exterior.
  - Por el objeto a que se refieran o por determinarlo así la ley.
  - Los materiales provenientes de la demolición de un edificio y los reunidos para construir uno nuevo, son muebles mientras no se hubieran empleado en la construcción.
- b) Por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la ley: Son muebles por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la ley:
- Los derechos;
  - Las obligaciones ;
  - Las acciones que tienen por objeto cosas muebles;
  - Las acciones o cuotas de participación en las sociedades civiles y de comercio, aunque estas sociedades sean propietarias de bienes inmuebles, en este último caso, dichas acciones o cuotas de participación se reputaran muebles hasta que termine la liquidación de la sociedad.

Se reputan igualmente muebles las ventas vitalicias a perpetuas a cargo del estado o de los particulares, salvo, en cuanto a las rentas del estado, las disposiciones legales sobre deuda pública.

## B) Por la conexión de unos con otros

- Por su constitución y contenido:

Bienes singulares: que son comprensivos de los simples y compuestos. Los primeros son aquellos constituidos por un todo orgánico, como una estatua o un semoviente y los segundos integrados por la fusión de varios simples, tal el caso de un automóvil.

Universalidades: son los bienes que están constituidos por varios elementos entre los que no existe una vinculación material, cuestión que no obsta para que sean considerados como un todo. Ej.: una biblioteca o un rebaño.

- Por la jerarquía en que entran en relación:

En atención a este punto de vista los bienes pueden ser principales y accesorios, existiendo para determinar estas condiciones los siguientes criterios:

- a) El de la existencia independiente o dependiente de los bienes: Según este criterio, será accesorio aquel de los bienes cuya existencia esté condicionada por el otro. Ej.: los botones en relación a un vestido.
- b) El de la importancia y finalidad: de acuerdo al cual será bien principal el que tenga mayores atributos de trascendencia en relación a otro. Ej.: una casa en relación a las lámparas de que esté dotada.

c) El del valor: que preconiza que son principales los bienes de mayor valor.

- Por la susceptibilidad del tráfico:

Cosas dentro del comercio: que son las susceptibles de tráfico mercantil.

Cosas fuera del comercio: son aquellas que no pueden ser objeto de mercado. Esta imposibilidad puede ser absoluta como en el caso de ciertos productos que por ningún motivo pueden ser objeto de compra-venta. Ej.: La venta del sol o de la luna, y relativas cuando para que sean objeto de tráfico han de sujetarse a ciertas autorizaciones y formalidades, tal la situación de las cosas divini iuris y de ciertas drogas.

- Por el titular de su propiedad:

Bienes del Estado y de corporaciones  
Bienes de particulares.

Por el carácter de su pertenencia:

Bienes de dominio público: son aquellos cuyo dominio se atribuye al estado o al municipio. Pueden ser:

De uso público común: tales las calles, los parques, las plazas, etc.

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

Bienes de propiedad privada: aquellos que son pertenencia de los particulares.

Clasificación de nuestro Código Civil:

En nuestro Código Civil son recogidos varios de los criterios de clasificación encontrándose los mismos esparcidos en diversos capítulos de su contexto. La trascendencia de la aceptación de los mismos reside en que cada uno de ellos encuentra una proyección concreta en nuestra legislación.

En el capítulo I, título I del libro segundo, son adaptados los siguientes criterios:

- Por sus posibilidades de tráfico (Artículos 443 y 444). Nuestro Código Civil, acepta en forma taxativa la imposibilidad de comercializar cierto tipo de bienes, señalando que están excluidos del mercado aquellos que por su naturaleza o por disposición de la ley son considerados irreductibles a propiedad particular. Dentro de este marco de prohibición pueden ubicarse los bienes nacionales de uso no común sobre los que pesa una limitación absoluta en este sentido. El tráfico de fármacos, drogas o estupefacientes y el de los explosivos, normados por el Código Penal, dado a que es factible su procedencia mediante el cumplimiento de ciertas condiciones expuestas por la ley, constituyen una imposibilidad de tipo relativo.
- Por su ubicación en el espacio y sus posibilidades de desplazamiento. (Artículos. 445, 446, 451). La incorporación que nuestra legislación hace

de este criterio es fundante, por cuanto que la misma produce consecuencias absolutamente concretas, tales las siguientes:

- a) La existencia de una institución específica de control de la propiedad, denominada Registro de la Propiedad.
- b) La existencia y consecutiva regulación de los derechos reales de garantía, la hipoteca, y la prenda, cuya concreción en el ámbito gravita en función de los conceptos de bienes muebles e inmuebles.
- c) Por sus posibilidades de substitución (Artículo 454)

La existencia de este criterio en nuestro orden legislativo se refleja objetivamente en dos figuras contractuales cuya esencia oscila en torno a las concepciones de fungibilidad o no fungibilidad y que son el mutuo y el comodato.

En el capítulo II del mismo título y del mismo libro:

- Por su relación con las personas a quienes pertenecen (Artículos 456, 457, 458, 459, 460).

En el capítulo IX, del título II, del libro II:

- Por la relación de jerarquía que existe entre los bienes, (Artículos 687, 688, 689, 691, 692). El influjo de este criterio se patentiza en la existencia de un capítulo completo –el noveno, del título II- dedicado a la accesión

Se ha concluido que los bienes son todos aquellos objetos que la persona tiene para fin de su uso diario, es decir, para cubrir sus necesidades como lo pueden ser

las casas, las tierras y animales para su destinación de labranza, todos estos bienes son los que nos ayudan a sobrevivir.

La propiedad es importante porque de ella podemos gozar por los bienes antes nombrados, la propiedad se origina de la adjudicación perteneciente de un individuo; esto quiere decir que debe ser registrado jurídicamente por las leyes respectivas a través de documentos legales, si no se cumpliera las normas no sería propietario del bien que desea adquirir, y sería sancionado por la ley.

### **1.3. De los derechos reales**

Derecho real y derecho personal: Interesa hacer la distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, por algunos autores, son denominados derechos patrimoniales, entendiendo que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior, (derechos reales) y los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales, en razón que representan o tienen un valor pecuniario.

En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica está referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo. En cambio, si una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende existente de persona a persona. Debe tenerse presente, en todo caso, que el derecho, o, en otras palabras, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de un derecho, sólo existe de persona a personas.

En los derechos reales se hace énfasis en la cosa, para resaltar el poder o facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace énfasis en la relación jurídica.

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

### **1.3.1. Definición**

Se podría definir a los derechos reales, como el poder directo e inmediato que el hombre tiene sobre sus bienes y que es oponible ante terceros.

Sin embargo, para poder precisar el concepto de derecho real, han surgido diversos criterios que los tratadistas agrupan en tres teorías:

- a) Teoría clásica: La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay por tanto, una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directa y sin intermediario entre persona y persona y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa donde quiera que esté y contra cualquiera que la posea. Concebido de esta suerte el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que éste consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación.

Por referirse esta teoría a la distinción, ya expresada, entre derechos reales y personales, en la actualidad a la misma se le resta o niega importancia, en razón que todo derecho relaciona a personas entre sí, no existiendo, en su esencia, como relación de persona a cosa. No obstante, la mayoría de tratadistas se inclinan por mantener la distinción, no tanto por su basamento jurídico sino por utilidad en la sistemática de la legislación civil, fuertemente influenciada aún por el derecho romano.

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

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

- c) Teoría ecléctica: Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásicas y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que talvez se aproximen más a la verdad. En

defecto, se hace una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. El derecho real, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquél por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellas. Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más en aquél. Por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

#### **1.4. Objeto de los derechos reales**

Son objeto de los derechos reales, las cosas que están en el comercio (se ejercen sobre la totalidad de ellas sobre una parte material o por una alícuota) y los derechos en los casos previstos especialmente.

Los derechos reales se ejercen directamente sobre su objeto, es decir que se ejercerían directamente sobre cosas y derechos.

De lo expuesto se desprende que en la estructura interna del derecho real, existe un sujeto titular del mismo que obtiene directamente de una cosa o de un derecho

el beneficio o ventaja que le otorga el derecho real, sin intervención de una persona para conseguir la satisfacción de su interés. La doctrina en general cuando describe la relación jurídica considera que esa satisfacción inmediata obtenida por el titular de un derecho real se obtiene sobre una cosa.

Es objeto de las relaciones reales la cosa determinada que esté en el comercio. Se ejerce sobre la totalidad de la cosa, sobre una parte material o por una alícuota. Es acertada la mención de una cosa determinada, porque la posesión es un poder de hecho que no puede ejercerse sobre una cosa que no esté individualizada.

El objeto de un derecho real no puede ser un derecho, porque el titular no obtiene las ventajas que el mismo concede directamente de un derecho, sino que es necesaria la actuación o la prestación de otra persona, es decir el sujeto pasivo cuando el derecho gravado es personal; y cuando se constituye sobre un derecho real, el nuevo derecho real tiene por objeto la cosa del derecho real gravado, en realidad no se grava un derecho real, lo que ocurre es que se transmiten algunas de las facultades sobre la cosa, que el mismo comprende, constituyéndose así un nuevo derecho real.

### **1.5. Elementos de los derechos reales**

El derecho real, contiene los siguientes elementos:

- a) La existencia del poder jurídico.
- b) La forma de ejercicio de este poder, en una relación directa e inmediata entre el titular y la cosa.
- c) La naturaleza económica del poder jurídico que permite un aprovechamiento total o parcial de la misma.

- d) La oponibilidad respecto de terceros para que el derecho se caracterice como absoluto y verdadero.

Por lo tanto, es de comprenderse que:

- a) Poder jurídico significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, es que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración aún cuando jamás se ejecuten, es decir se trata de un aprovechamiento jurídico no económico.
- b) Sujeto activo: persona titular del poder jurídico susceptible de ejercerse sobre la cosa.
- c) Sujeto pasivo: representa la universalidad, o sea los terceros respecto de los cuales es oponible el poder jurídico sobre la cosa.
- d) Cosa: bien corporal e incluso incorporal o inmaterial.

Los derechos reales son calificados de absolutos en razón de dirigirse hacia la universalidad de las personas (erga omnes), no en el sentido que carezca de limitaciones, pues realmente no existen derechos ilimitados.

### **1.6. Clasificación de los derechos reales**

En realidad, las clasificaciones que se han hecho de los derechos reales son:

- a) Clasificación antigua: Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc). O bien, partiendo del derecho de

propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbres).

- b) Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, poción y tanteo).

Derechos reales en el Código Civil: El Código Civil trata la materia en el libro II, de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. No la desarrolla conforme a un esquema de clasificación, concretándose a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos. Así, como base, trata de los bienes, en el título I, para ocuparse, en el título II, de la propiedad en sus diversos aspectos; en el título III, del usufructo, uso y habitación; en el título IV, de las servidumbres, y en el título V, de los derechos reales de garantía, incluyendo como tales la hipoteca, y la prenda en sus diversas modalidades.

El actual Código Civil, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código de 1933, aunque con variantes, como por ejemplo, no dedicar un título especial a la posesión y a la accesión, como lo hizo dicho código.

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

- a) Propiedad, como el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato (de goce, disposición y persecución) sobre la cosa.

- b) Posesión, que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma. Por su especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que de la propiedad.
- c) Usucapión, entendida como la prescripción adquisitiva, que se basa necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
- d) Accesión, que deviene en complemento de la propiedad en cuanto los frutos naturales y civiles que la cosa produce, pertenecen al propietario.
- e) Usufructo, Uso y Habitación, que respectivamente, en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.
- f) Servidumbres, que crean una relación directa de dependencia entre dos o más bienes inmuebles, o parte de éstos, a favor y en beneficio de otro y otros inmuebles.
- g) Hipoteca y prenda, la primera que recae sobre bienes inmuebles y la segunda sobre bienes muebles, para garantizar la obligación con preferencia respecto a cualquier acreedor, anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho con antelación.

Ciertas legislaciones, como la española, reconocen la calidad de derecho real a otros derechos, como el de tanteo (preferencia a una persona para adquirir la cosa cuando el dueño decida enajenarla) y el de opción (facultad que se da a una persona para adquirir determinado bien bajo las condiciones estipuladas).

Es materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales. Ciertas legislaciones, las menos, además de los que enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos. Otras, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. Este criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, por evitar que la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de real un derecho que no lo sea.<sup>1</sup>

### **1.7. Bienes registrables**

La moderna doctrina y jurisprudencia tienden a perfilar la categoría de los bienes registrables con total autonomía de antiguas clasificaciones, y ponen de relieve que la evolución técnica operada en materia de publicidad confiere a los bienes registrables el rango de mayor jerarquía en atención a la importancia jurídico-práctica que asume hoy la distinción.

Cuando iniciamos nuestros estudios de derecho, se nos enseñaba que la distinción de las cosas en muebles e inmuebles era la de mayor importancia práctica. Este concepto clásico se remontaba a la edad media, período histórico en que la propiedad de la tierra confería a su dueño riqueza y poder político; los muebles, en cambio, eran considerados como de escaso o ningún valor.

Posteriormente comenzó a hablarse de las cosas o bienes registrables como una nueva categoría, digna de ser tomada en cuenta. Los progresos de la técnica, sin embargo, al provocar cambios en la vida social repercuten inexorablemente en el ordenamiento jurídico, y así hemos visto aparecer leyes estrechamente relacionadas con los bienes.

---

<sup>1</sup> Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 289.

### **1.7.1. Bienes registrables. Importancia jurídico-práctica de la categoría.**

Hemos señalado que la nueva categoría de las cosas o bienes registrables ha desplazado a los inmuebles como la más importante clasificación de las cosas desde el punto de vista de sus consecuencias jurídicas.

Los bienes registrables se caracterizan por su elevado valor económico, y la posibilidad de determinación individualizada; la posibilidad de conocer los derechos que sobre ellos se ejercitan, fruto de la publicidad registral, refuerza la posición del titular, y le brinda seguridad frente al posible ataque de terceros. En efecto, aunque no se tenga conocimiento efectivo de la situación jurídica existente, la cognoscibilidad, que es fruto de la registración, elimina la posibilidad de argüir buena fe por parte de quien atente contra el derecho registrado.

En resumen, el registro es una técnica que refuerza el valor seguridad, como un medio de hacer efectivo el valor supremo de la justicia. El bien registrable corre menos peligro de usurpación o robo.

Una concepción moderna de los derechos de garantía tiende a distinguir la prenda de la hipoteca no por el objeto sobre el que recaen, mueble o inmueble, respectivamente, sino por la posibilidad de hacerla efectiva por medio del registro, en el caso de los bienes registrables, o la necesidad de desplazamiento del bien a manos del acreedor.

Hemos señalado, sin agotar, los principales efectos jurídicos de esta nueva categoría de bienes, su fuerza expansiva, y su importancia creciente, que no se ha detenido, sino que está en plena evolución, a impulsos de los progresos de la técnica, y en especial de la computación y la cibernética.

Las condiciones actuales de vida, y una prospectiva de los cambios que continúan operándose, permiten afirmar que la categoría de bienes registrables, se ha convertido o se convertirá a breve plazo en la clasificación más importante de las cosas, por sus consecuencias jurídico prácticas.



## CAPÍTULO II

### 2. De la propiedad

#### 2.1. Concepto

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto del derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos civiles de países latinos. Así, el Código Civil lo define como el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. (Artículo 464).

La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de las facultades que lo caracterizan, pero enmarcándolo en su totalidad. Así, un autor conceptúa la propiedad como “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”<sup>2</sup>

Podemos así mismo definir al derecho de propiedad como el conjunto de disposiciones legales que regulan la potestad del hombre sobre los bienes. Subjetivamente es la facultad o poder legítimo de ejercer las diferentes facultades que le reconoce la norma objetiva en los bienes sobre los que recae este derecho. Muchas definiciones se han dado del derecho de propiedad desde el antiguo derecho hasta el presente.

Por otra parte este derecho ha sido materia de una serie de transformaciones, aceleradas en los últimos tiempos, siendo la tendencia dominante la de su socialización, esto es, la de servir antes que el individuo a la colectividad. Consecuentemente se han dado muchas doctrinas o teorías, clásicas o modernas para fundamentar el derecho de propiedad, encontrando algunas su base en el

---

<sup>2</sup> Puig Peña, **Ob. Cit;** pág 283.

hecho de la ocupación, otras en el trabajo, otras en el interés de la colectividad, de la sociedad. Hay doctrinas que incluso le niegan su existencia, esto es, que no debe existir el derecho de propiedad privada. Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles.

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

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

La Constitución de la República de 1945 en su artículo 90, aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconocía la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad públicas o de interés nacional. En la Constitución de 1956 y en la de 1965, no aparece ese principio.

Código Civil: aspectos del derecho de propiedad: Quedó dicho que para el Código Civil, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes (Artículo 464).

El Código reconoce y acepta la figura denominada abuso del derecho, al disponer que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino (Artículo 465); y al disponer que el que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido (Artículo 466).<sup>3</sup>

## **2.2. Características**

Es un derecho real completo, absoluto, exclusivo, perpetuo e inviolable. Algunos de tales caracteres clásicos han perdido bastante de su fuerza, de su vigencia.

Es entre los derechos reales el más completo y el más amplio que se puede tener sobre los bienes, a pesar de sus actuales restricciones.

## **2.3. Clasificación**

### **2.3.1. Propiedad colectiva**

La que carece de titular individual y permite el aprovechamiento por todos. Por lo general se orienta hacia el estatismo en su explotación, administración y

---

Brañas, **Ob. Cit**; pág. 294.

distribución. No se ha implantado integralmente ni en países, como la Rusia Soviética, que la preconizan como sistema.

### **2.3.2. Propiedad comunal**

La perteneciente a todos los vecinos de un lugar, ya consiste en aprovechamientos forestales, ganaderos o de otra clase o bien para pasatiempo u otra función social.

### **2.3.3. Propiedad horizontal**

Llamase así a la división entre distintos propietarios de varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o apartamento y copropietario del terreno o de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad.

### **2.3.4. Propiedad intelectual**

La que el autor de una obra artística, científica o literaria tiene sobre la misma y que la ley protege frente a terceros, concediéndole la facultad de disponer de ella, publicarla, ejecutarla, representarla y exponer en público; así como de enajenarla, traducirla o autorizar su traducción y reproducción por otra persona.

La protección alcanza a toda clase de escrito, obra dramática, musicales, cinematográfico, coreografías y pantomímica, dibujos, pinturas, escultura, arquitectura, modelo y obra de arte para el comercio y la industria, impreso, planos, mapas, fotografías, plástico, etc. Esta relación es enunciativa, porque el derecho del autor está referido a toda producción derivada a la inteligencia. Por regla general, el derecho de autor no es limitado, si no que tiene un plazo de vigencia;

generalmente la vida del autor y unos años posteriores a favor de los herederos, también durante un plazo que la ley establece.

### **2.3.5. Propiedad privada**

Aquella cuyo titular es una persona física o abstracta, o sí pertenece pro indiviso a algunas, de una u otra índole, con el ejercicio mas completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de cierta facultades. Es la figura contrapuesta de la propiedad colectiva y constituye el dominio por antonomasia.

### **2.3.6. Propiedad rural o rústica**

Individualmente, sinónimo de predio rústico. En perspectiva de conjunto, todas las fincas de una localidad, comarca o país destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal y otra posible con la tierra. Se opone a la especie inmediata.

### **2.3.7 Propiedad urbana**

Coincide con predio urbano, si se considera de modo individual. En enfoque general, el conjunto de edificaciones o terrenos especialmente destinado a ella, en una población o en otra dimensión, incluso nacional. En bastantes aspectos se contraponen a la propiedad rural.

## **2.4. Copropiedad**

### **2.4.1. Concepto**

Esta figura jurídica es también llamada condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien.

El Código Civil dispone que hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas y que las cuotas de los partícipes se presumen iguales (Artículos 485 y 486). Esa presunción legal admite prueba en contrario, en otras palabras, debe entenderse que a falta de convenio las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. Es característica de la copropiedad, en el sistema adoptado por el código, que cada condueño o copropietario no tiene la propiedad exclusiva sobre una parte determinada de la cosa; su derecho de propiedad se extiende, en cierta proporción, sobre toda la cosa, sin estar referido a una parte específica de la misma. Ejemplo: si tres personas son copropietarias de un terreno, cada una de ellas tiene derecho de propiedad sobre el mismo equivalente a una tercera parte, que se denomina parte alícuota y se extiende sobre la propiedad de todo el terreno, no sobre determinada extensión del mismo.

En otras palabras, en el ejemplo que se ha puesto, la tercera parte del derecho de propiedad que corresponde a cada propietario o condueño, se interrelaciona con la de los otros condueños, teniéndose precisada sólo la titularidad del derecho de propiedad (en una tercera parte), no así a qué lugar del terreno corresponde la misma; de lo contrario, no habría copropiedad sino típica propiedad individual.

Sistemas respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad: Debe señalarse que para determinar la naturaleza jurídica de la propiedad, según el criterio que adopta cada código, existen dos sistemas legislativos:

- a) Sistema romano de la copropiedad: Se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa (cuota o parte alícuota sobre la cosa); tiene poder de disposición sobre su parte, y derecho a pedir que termine la indivisión. Es el sistema en que se basó el Código Civil de Guatemala en la regulación de la copropiedad.
- b) Sistema germánico de la copropiedad: Se caracteriza porque el mismo no reconoce parte proporcional o cuota a los condueños, en virtud que la copropiedad viene a ser en cierta forma un ente colectivo al cual idealmente pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa, y por lo tanto ningún condómine puede pedir que termine la indivisión.

Regulación de la copropiedad en el Código Civil: Quedó dicho que el régimen legal de la copropiedad quedó enmarcado en los criterios del sistema romano. Por esa razón, puede señalarse como características de esa figura, según el Código Civil, las siguientes:

- a) Cuotas: Las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. Esto es, pueden ser desiguales. El concurso de los comuneros, en los beneficios (por ejemplo, rentas o productos) y en las cargas (pago de impuestos, gastos, etcétera), será proporcional a sus respectivas cuotas (Artículo 486).
- b) Uso de cosas comunes: Cada partícipe (copropietario) puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho (Artículo 487). En la práctica, esa facultad de uso de las cosas comunes ha de ejercitarse conforme a un convenio oral o escrito entre los copropietarios.

- c) Gastos de conservación: Cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que le corresponde en el dominio (Artículo 488).

No permite el código, por lo tanto, que mediante convenio entre los copropietarios pueda uno o más de ellos quedar liberado de la obligación de contribuir a esos gastos. No obstante, en la práctica puede ocurrir así.

- d) Innovaciones: Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma. (Artículo 489).
- e) Administración: Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa (Artículo 490).

Ese precepto legal no obliga a que para cada acto de administración se requiera un acuerdo de por lo menos las dos terceras partes de condueños. Puede ese porcentaje, o uno mayor o la totalidad de copartícipes, firmar un convenio de administración, evitándose así el requerir en cada oportunidad la opinión de todos los condueños.

Puede suceder un caso especial: si son únicamente dos los condueños, en partes iguales, no puede haber la mayoría que la ley requiere. Necesariamente, todo acto

de administración a falta de convenio escrito, debe tomarse por la decisión de los dos copropietarios, esto es, por unanimidad.

Respecto a la interpretación del Artículo 490 del código citado anteriormente, conviene citar la exposición de motivos de dicha ley: *Para la administración de la comunidad, el artículo 490 dispone que el acuerdo de la mayoría se forma por las dos terceras partes de los comuneros que represente las dos terceras partes del valor de la cosa. No basta entonces, la mayoría de personas, pues si éstas representan una minoría de derechos en la cosa, es natural que no tengan el mismo interés que el que ostente un derecho más amplio. Si una finca es poseída por nueve condueños; pero sus cuotas no son iguales sino corresponden cuatro derechos a uno de ellos y los otros cinco a los restantes, la mayoría no quedaría formada con el voto de estos cinco comuneros, no obstante formar mayoría de personas, sino sería necesario un voto más para formar la mayoría de las dos terceras partes del valor de la cosa.*

f) Derechos de cada condueño: Son los principales:

- Que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratara de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad (es decir, la enajenación o el gravamen sólo afecta la parte o cuota del condueño) (Artículo 491).
- Que los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar (Artículo

491). El derecho de tanteo consiste en la preferencia que concede la ley a una o más personas para adquirir algo por el precio que otra ofreció.

- Que cada copropietario puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo las cosas en que la indivisión (o sea la no división) esté establecida por la ley (como en el régimen de propiedad horizontal); y que acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieran venderlas (Artículo 492).

Debe tenerse presente que hay cosas o bienes que admiten cómoda división, tal por ejemplo una finca rústica de cinco caballerías, para usar el sistema de medida generalmente usado en el país, la cual puede dividirse en dos o más fincas; y que hay cosas o bienes que no admiten división, como por ejemplo un automóvil, un cuadro.

De ahí que el código disponga que los copropietarios, no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se procederá a su venta y se repartirá su precio. (Artículo 494).

Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad, las reglas concernientes a la partición de la herencia. Los comuneros quedan recíprocamente obligados al saneamiento en proporción a la parte de cada uno (Artículo 500).

#### **2.4.2. Copropiedad en la medianería de inmuebles**

Existen dos criterios para ubicar en un código la medianería de inmuebles: uno que considera la medianería como una servidumbre, criterio que adoptó el Código

Civil anterior, de 1933; el otro, que la considera una forma de copropiedad, criterio seguido por el código vigente.

Dispone el código, que hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas; y que mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, se presume: 1º., en las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación; 2º., en las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo; 3º., en las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.

El código admite la existencia de signos contrarios a la medianería, según lo que dispone el Artículo 506; y establece una presunción en contra de la existencia de medianería, al disponer que en los casos señalados en dicho artículo, se presume que la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor aquellos signos exteriores (Artículo 507).

Los dueños de los predios están obligados a cuidar que no se deterioren la pared, cerca, zanja o seto medianeros; y si por hecho propio o de alguno de sus dependientes o animales se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado (Artículo 512).

En detalle, el código se refiere a la reparación reconstrucción y mantenimiento de paredes y otras obras medianeras; en especial, hace énfasis en lo concerniente a la medianería en paredes divisorias (Artículos 513 a 527).<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> **Ibid**, pág. 304.



## CAPÍTULO III

### 3. Del Registro General de la Propiedad

#### 3.1. Origen

Refiriéndose al Registro de la Propiedad, éste es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto Número 175, Código Civil, durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios. Su antecedente inmediato fue el registro de hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un solo registro común a todos.

Debe tenerse presente que con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad en 1877 bajo el nombre de toma de razones hipotecarias y cuyo primer director fue don Enrique Martínez Sobral, correspondía a las jefaturas policíacas, el llevarse el Registro de la Propiedad Inmueble, situación que predominó en la época de la colonia y aun en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

Según lo establecido en dicha ley, debía tomarse razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces que estuvieren gravados; fianzas en que se hipotecaran bienes y, en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. También hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones

y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.

En dicho cuerpo legal se designó además que los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores; la fianza que están obligados a prestar para poder ejercer el cargo; sus responsabilidades; la manera de custodiar los libros, la intervención de los jueces de primera instancia de los registros.

A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica de Amigos y del Consejo de Estado, el Gobierno de la República le encargó al Licenciado Manuel Ubico elaborar un proyecto de ley hipotecaria, basada en los principios de la legislación moderna. El proyecto del Licenciado Ubico siguió la tendencia de la ley española y la comisión codificadora la incluyó en el Código Civil que empezó a regir a partir del 15 de septiembre de 1877.

Simultáneamente se emitió el Reglamento del Registro, también contenido en el Decreto Número 175, el cual se refiere al rayado de libros, a la obligación de firma y autorización del juez y del registrador. Se regula que los libros deben ser foliados, con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo o continuo.

El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala, el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral.

Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la

república; el de Chiquimula los de oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimió el de Chiquimula y Alta Verapaz.

El 13 de mayo de 1933 la Asamblea Legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto Número 1932, vigente a partir del 30 de junio de 1933 en el que se regula en su capítulo VII el Registro de la Propiedad (de los Artículos 1076 al 1192).

El 14 de septiembre de 1963, el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad (Artículos 1124 al 1250), algunos de estos artículos fueron reformados por el Decreto Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.

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, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones. Se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por el Reglamento emitido en Acuerdo Gubernativo número 359-87 del 13 de mayo de 1987 el cual establece la forma en que desarrollará sus actividades y servicios el Registro de la Zona Central con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. Corresponde la inspección de cada registro al juez de primera instancia del ramo civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. El régimen financiero se encuentra normado por lo dispuesto en su arancel convenido en el acuerdo gubernativo correspondiente y el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones. El registrador como máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución

y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del registrador en acuerdo gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.

En su funcionamiento el Registro de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango aplica el sistema concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de *inscripción de folio real*, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca, por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transmisiones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca. El folio real se divide en tres secciones: lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario; lo relativo con las cargas y limitaciones y lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general.

El Registro de la Propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la escritura al registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario. <sup>5</sup>

### **3.2. Breve referencia histórica del Registro de la Propiedad**

En cuanto a la percepción de ingresos de los registros y su administración, la historia se caracterizó por una total ausencia de normas, procedimientos y controles. El mantenimiento de obligados espacios de archivo en las oficinas administrativas, por presión del anacrónico sistema, tornó extremadamente difícil, lento y costoso el acceso a la información.

---

<sup>5</sup> Matta Consuegra, Daniel, **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**, pág. 66.

Por otro lado, el régimen arbitrario de distribución de ingresos que prevaleció durante décadas, impedía introducir reformas sustanciales en los procedimientos de inscripción, bajo el pretexto de que no se contaba con fondos suficientes. Los ingresos que percibían los registros de la propiedad se distribuían en la forma siguiente: 40% correspondía al registrador de turno, otro 40% al operador y el restante 20% se destinaba a los gastos de funcionamiento de la institución.

### **3.3 Clases de registros**

Previamente a entrar al punto total del presente tema, es necesario que distingamos las siguientes clases de registros:

- a) Registro de hechos: El registro civil es un típico registro de hechos. Se inscriben en él hechos históricos de gran trascendencia, como el nacimiento y la muerte. Si en nuestro medio el notario tuviera la obligación de coleccionar todas las actas notariales que autoriza, tendríamos un auténtico registro de hechos. Las características de este tipo de registros, es que sus efectos son muy limitados frente a terceros. Por el contrario en el registro inmobiliario no puede ser afectado por operaciones de fecha anterior que no hubieren sido inscritas. La verdad legal es la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad al momento que el tercero inscribe. Constituyen los registros de hechos un medio idóneo de prueba, así como un título de estado o de posesión de derechos, y dan lugar a la presunción juris tantum de existencia de los derechos establecidos por la ley. Basta decir que la filiación se comprueba con el certificado de nacimiento.
  
- b) Registro de derechos: A diferencias de las legislaciones latinas, el Código Civil alemán ha limitado taxativamente el número y naturaleza de los derechos reales. Sistema de números clausus, versus el de

numerus apertus, en que el derecho real puede ser modelado por la voluntad de las partes, aun cuando fuere condicionado tanto en su configuración como en su vigencia. La inscripción de derechos reales independiente se da solo bajo el imperio del código civil alemán y sólo tienen acceso al registro inmobiliario, el dominio, la hipoteca, las servidumbres prediales, el derecho de usufructo.

- c) Registro de actos y contratos: Son de ésta naturaleza los registros en que la declaración de voluntad de las partes es prestada ante el funcionario encargado del registro y surte efectos legales desde ese momento. Es un registro de consentimientos. El registro notarial o protocolo es un registro de actos y contratos. En nuestro sistema institucional el notario autoriza el acto o contrato y lo envía al Registro de la Propiedad en forma de título.
- d) Registro de documentos: Es considerado como una variante del registro de hechos, mediante el cual se transcribe el documento o se le agrega a los libros del registro. El registrador no hace otra cosa que examinar su competencia por razón del territorio y de la materia, así como de los requisitos intrínsecos, para luego admitir el documento y hacerlo transcribir o razonarlo. El caso del Registro Mercantil.
- e) Registro de títulos: Muy relacionado con el registro de actos y contratos, se diferencia, sin embargo, marcadamente de éste en que las declaraciones de voluntad no se hacen ante el registrador, sino que deben llegar ya perfeccionadas al registro en forma de títulos. Este es el sistema de Registro de la Propiedad. 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. El notario es por ello una institución importante frente al registro. Seguidamente podrá consistir el título en

un documento judicial, especialmente para la inscripción de anotaciones preventivas, modificaciones o cancelaciones de asientos. Y en último término, llegarán al registro títulos de concesiones y otros derechos que consten en documentos expedidos por la administración pública. 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 pleno que perjudicará a tercero en virtud de la publicidad del registro, llega a éste siempre en forma de título.

### **3.4. Concepto de Registro de la Propiedad**

Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín *registatorium* y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Otro autor afirma que deriva del latín *tardio, registatorium* que significa el lugar desde el que se puede registrar o ver algo o *registatus*, de *regere* que significa *notar, copias*. De lo anterior podemos definir el registro como: el asiento que queda de lo que se registra. Libro o manera de índice donde se apunta noticias y datos. Cabanellas lo define como la acción de examinar cuidadosamente, anotar, incluir literalmente o extractar en las oficinas y libros de un registro los actos o contratos de los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas o judiciales, entendiendo por registro la institución destinada a dar fe de los actos, documentos, contratos, resoluciones de índole muy diversa con preponderancia administrativa y judicial.

El registro constituye una institución de función ambivalente, porque por un lado permite a la comunidad conocer todas las relaciones y actos jurídicos que se llevan a cabo entre sus miembros, se refieran estos al dominio (Registro de la Propiedad),

estado civil de las personas (Registro Civil), o al comercio (Registro Mercantil), con el objeto de formalizar otros actos sobre las mismas materias y por otro porque confiere seguridad jurídica a los actos que en él constan, pues los títulos inscribibles han sido previa y cuidadosamente estudiados. Su finalidad es proporcionar seguridad jurídica al tráfico, transmisión, modificación, extinción y gravamen de los derechos reales y posesión de bienes inmuebles, dando una apariencia jurídica de legitimidad y fe pública a lo que aparece asentado y anotado en el registro público. De no existir el registro no habría certeza de la titularidad de un bien inmueble, pues se tendrían que investigar sus antecedentes más remotos para verificar si hay concatenación entre el primer y último título o poseedor, la llamada prueba del diablo. De lo anterior se concluye que la finalidad del registro es dar seguridad jurídica a los actos y relaciones jurídicas realizados entre particulares, su constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravamen con apariencia de legitimidad; haciéndose públicos oficialmente una vez registrados.

A la rama del derecho que estudia el registro de la propiedad, a través del tiempo y tomando en cuenta el lugar, se le ha llamado con diferentes nombres, a saber: derecho hipotecario, publicitario, inmobiliario, del registro público de la propiedad, inmobiliario registral, etc., y concluye que la más apropiada es la de derecho del registro público de la propiedad. Así mismo podemos decir que el Registro de la Propiedad es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe de el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan. Inscribir quiere decir transcribir literalmente o extraer documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros públicos.

Es la institución fundamental en la protección del dominio y demás derechos reales, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión y extinción de tales

derechos. Está confiado al funcionario público denominado, por ello, registrador de la propiedad.

El Registro de la Propiedad es una institución que tiene por objeto dar a conocer en forma pública los datos relativos a la propiedad mueble o inmueble que son de interés para la sociedad. Constituye un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la voz anunciadora de cómo en la práctica se encuentra distribuida dicho dominio.

Dicha entidad, se puede así mismo definir, como la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la registración de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como los contratos de arrendamiento y de opción.

Para determinar lo que es el Registro General de la Propiedad, tenemos que recurrir a connotados tratadistas. Acerca del Registro de la Propiedad el Artículo 1125 del Código Civil determina que 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.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 230 determina que: 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. En este orden de ideas, la Constitución Política de la República de Guatemala ordena crear registros ya sea en cada departamento tal y como se encuentra delimitada políticamente la república o bien, en cada región tal y como la dividirá y delimitará la ley respectiva a la que se hace mención en el Artículo 231 de la Carta Magna.

Con respecto al mandato constitucional contemplado en el Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, se puede deducir lo siguiente:

- a) La descentralización mediante la regionalización, es una innovación constitucional ya que anteriormente nunca fue considerada; por lo tanto, debe llevarse a cabo de conformidad con la Constitución y en la forma que la doctrina del derecho administrativo recomienda.
- b) Descentralizar y regionalizar constituyen servicio a toda la nación en condiciones similares, por lo que estas formas de organización administrativa para el funcionamiento del Registro de la Propiedad son novedosas.
- c) El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala conlleva a la flexibilización de los actos registrales, evitando la pérdida de recursos económicos y esfuerzos humanos, garantizando los bienes, derechos y acciones de los usuarios en cada departamento o región.
- d) El catastro fiscal y el Registro de la Propiedad son instituciones íntimamente relacionadas, por lo que la Constitución las contempla en un solo proceso. Ambas instituciones coordinarán la información que manejan para sus fines específicos y comunes. En la descentralización y regionalización se deja abierta la posibilidad de que esa fluidez al tráfico mercantil se lleve a cabo con los avances que la ciencia pone a nuestra disposición, facilitando los negocios propios de cada departamento o región, a la vez que reducirá esfuerzos y costos a los habitantes de esas comunidades, proporcionándoles la información registral inmediata.

El Registro de la Propiedad es una institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad inmobiliaria, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles; así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción; asimismo podemos señalar que es la institución destinada a inscribir la titularidad y concesiones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben en el Registro de la Propiedad los derechos reales que pesan sobre el inmueble.<sup>6</sup>

### **3.5. Naturaleza y utilidad del registro**

Los Registros de la Propiedad constituyen el pilar de la seguridad jurídica, entre otras razones, porque las negociaciones o transacciones realizadas por los habitantes del país, adquieren certeza a través del principio de publicidad que caracteriza a dichas instituciones, cuyo fundamento está contenido en la propia Constitución Política de la República de Guatemala.

### **3.6. Misión del Registro de la Propiedad**

Como un producto del plan estratégico del registro, se definió la misión de la siguiente manera: El Registro General de la Propiedad es la institución responsable de realizar con honestidad y de conformidad con la ley, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, mediante la utilización óptima de sus recursos humanos, materiales, financieros y tecnológicos,

---

<sup>6</sup>Ibid, pág. 69.

para satisfacer a los usuarios, garantizando seguridad jurídica y contribuyendo al desarrollo social y económico del país.

### **3.7. Del derecho registral**

El fin esencial del derecho que regula el Registro de la Propiedad 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. No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el registro de la propiedad. Derecho registral como hemos visto es un término demasiado amplio que abarca otra clase de registros. Podría ser el género, del cual una especie sería el derecho que ahora tratamos. Otros lo denominan derecho de hipotecas o registro de hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente de la hipoteca. Finalmente, de lo anterior, una definición que pudiera ser aplicable al derecho que regula en Guatemala el Registro de la Propiedad podría ser: El conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

El derecho registral abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad y la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros. Doctrinariamente se puede definir al derecho que regula en Guatemala el Registro de la Propiedad como el conjunto de normas que regulan la publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de dar seguridad plena frente a terceros. Siendo sus principios básicos: la autonomía económica, el sistema del folio real que comprende el principio de especialidad o determinación, el principio de publicidad, fe pública y tercero registral (que puede ser interno, externo, y en

general), sistema de inscripción que comprende el principio de inscripción propiamente dicho, trato sucesivo y legalidad y la prioridad en el registro que abarca los derechos reales incompatibles y los derechos reales compatibles.

El derecho inmobiliario registral a fin de proporcionar plena seguridad jurídica inmobiliaria derivada del tráfico jurídico se ocupa del dinamismo de los derechos reales inmobiliarios, o sea de su constitución, transmisión y pérdida; por ello se entiende por derecho inmobiliario registral aquel que no tiene por objeto o fin regular la forma de los actos constitutivos o extintivos de los derechos reales sobre inmuebles, sino por el contrario reconoce que esa actividad le compete al Derecho Civil y por su parte del Derecho Registral recibe tales actos ya formados sometiéndolos previa calificación registral a los canones específicos de su régimen.

Su naturaleza jurídica se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que es todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos.

### **3.8. Principios del Registro de la Propiedad**

El derecho registral tiene su fundamento en los principios registrales que se definen como las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización o conservación del ordenamiento jurídico registral. Los principios registrales constituyen el presupuesto básico para el desarrollo organizativo del Registro de la Propiedad. Se afirma con mucha certeza que los principios registrales por tener sustento jurídico en normas del Código Civil son básicos en el funcionamiento del Registro de la Propiedad.

### 3.8.1. Principio de publicidad

Como antes se ha afirmado, el objeto de la institución del Registro de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad tendiente a dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puede afectar a terceros. En virtud del principio de publicidad lo inscrito en el registro se entiende conocido por todos y por lo tanto, nadie puede alegar ignorancia de lo que conste en sus asientos. De este modo, el acto o contrato surte efectos entre las partes desde su perfeccionamiento consensual y con relación a terceros desde la presentación del título a las oficinas del registro. El sentido comúnmente atribuido al vocablo publicidad se relaciona con dar noticia, es decir, conferirle un efecto informativo que resulta de la propia existencia de las inscripciones y de la posibilidad de consultarlas. Por publicidad en general debemos entender un sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y seguridad del tráfico. La publicidad desempeña un papel de indudable utilidad, pues por una parte resulta aconsejable que los terceros sean advertidos sobre la situación jurídica del inmueble, objeto del contrato, y por otra parte a ese interés particular de los individuos que se une el de la sociedad cuyos miembros se benefician con la obtención de la seguridad jurídica que resulta un adecuado sistema de publicidad, medio indispensable para el desarrollo del comercio jurídico y de crédito. El principio de publicidad es fundamental para el derecho registral ya que evita la clandestinidad en el negocio jurídico y en general en todos los actos de la sociedad los cuales se rigen por un ordenamiento legal, de esa forma se afirma que el principio de publicidad es primordial en las inscripciones registrales dando seguridad al tráfico jurídico cotidiano, seguridad a los contratantes, garantiza los derechos reales inscritos. Existen tres tipos de publicidad: *material*, que consiste en la exhibición de los asientos registrales a cualquier persona que lo solicite. *formal*, que es la que emana de las certificaciones, informes o copias autenticadas, y *frente a terceros*, es la dirigida al tercero, para que todo acto o contrato surta

efectos frente a éstos, así mismo, los contratos sobre muebles, inmuebles o derechos reales deben estar inscritos en el registro. El principio de publicidad se da cuando cualquier ciudadano en el ejercicio de sus derechos puede solicitar que le sean exhibidos los libros o que se extienda certificación de algún asiento registral en particular.

### **3.8.2. Principio del tercero registral**

Se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto o contrato inscrito. El tercero no entra en el registro. El Código Civil dice que únicamente perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito o anotado en el registro y por tercero se entiende el que no ha intervenido en el acto o contrato (Artículo 1148). Hay tres clases: *interno* el que tiene acceso directo al registro, siendo un sucesor, (adquirente o subadquiriente), del contrato inscrito, un titular registral, o sea, confía en los datos del registro y adquiere el derecho de ser protegido; *externo*: es el sujeto que no tiene relación alguna con la inscripción inmediata anterior y entra al registro indirectamente como titular de una anotación preventiva de demanda o embargo mediante una acción que no ha tenido protección registral; y *en general* son los ajenos totalmente a los actos o contratos inscritos, contra quienes se opone lo que conste en el registro y deben respetar las inscripciones. No obstante lo antes expuesto, para que el tercero goce de la protección de la fe pública registral, debe estar provisto de ciertos requisitos, manteniendo el criterio de que las inscripción solamente protege con presunción *juris et de jure*, a los que contratan a título oneroso, mientras no se demuestre haberlo hecho de mala fe.

### 3.8.3. Principio de legalidad

Este principio establece que los títulos que se presentan al registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el registro solamente ingrese títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos, la razón de la función calificadora es importante, ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro, debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos. Este principio es fundamental, ya que mediante él se hace la calificación de los títulos que ingresan al Registro General de la Propiedad, impidiendo que se hagan inscripciones que no llenen los requisitos formales y legales. Todo el proceso de incorporación de los actos y contratos al registro está regulado por la ley, tanto en lo que concierne al aspecto consensual (intervención del notario) como al de la inscripción (intervención del registrador de la propiedad). Siendo el registro de títulos (como se desprende de la enumeración que hace la ley de lo que debe inscribirse), tales títulos deben llegar al registro satisfaciendo todos los requisitos establecidos por las leyes. El título presentado al registrador debe ser formalmente válido y el acto o contrato que contenga debe estar perfeccionado y completo. Respecto al fondo, debe cumplirse con la legislación civil (responsabilidad del notario), respecto a la forma al Artículo 1576 y 1578 (o sea en escritura pública). Además deben llenarse todos los requisitos externos que en el Código de Notariado se exigen y leyes especiales para los testimonios destinados al Registro de la Propiedad (por ejemplo, duplicado). Pues bien, el registrador está obligado a analizar esos aspectos de fondo y forma, mediante lo que ha llamado la doctrina civilista como *función calificadora*, para determinar si un título es inscribible o no. La ley ha establecido la facultad de recurrir a los tribunales de justicia para impugnar las resoluciones registrales en esta materia tan delicada.

#### **3.8.4. Principio de prioridad**

Este principio se puede considerar por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, lo cual puede ser de dos tipos: ya sea porque se trate de dos ventas sobre una misma cosa (estamos ante un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral) y que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia es posible, pero en orden diferente. Este principio parte de la regla romana, primero en tiempo, primero en derecho, o sea, primero en registro, primero en derecho. Tiene su fundamento, cuando existen sobre un mismo bien y cuya coexistencia sea imposible, prevaleciendo la inscripción que primero se efectúe en tiempo en el Registro General de la Propiedad. En conclusión, la fecha de presentación de un título inscribible al registro, determina la preferencia y rango del mismo frente a otros ingresados posteriormente, en atención al aforismo jurídico *prior tempore, potior jure*, plasmado en este principio. Esto es así, pues según la ciencia física, dos cuerpos existentes en el universo no pueden ocupar a la vez el mismo lugar en el tiempo y en el espacio. Jurídicamente dos derechos no pueden al mismo tiempo ocupar un mismo lugar y preferencia. Por ello, pueden coexistir derechos iguales, pero con preferencia distinta, o como lo llama la doctrina jurídica con rango diferente. Por ejemplo, una finca puede estar gravada por dos hipotecas, una en primer lugar y otra en segundo.

#### **3.8.5. Principio de tracto sucesivo**

Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral. Tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto. Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral. Cada inscripción o anotación debe poder

realizarse porque en el asiento último aparecen elementos de relación al título que se presente, así no solo se apreciará la situación jurídica sino también la historia de la finca. Este principio es el encargado de proporcionar el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la transmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico-registral. Este es el encargo de llevar el historial en particular de cada bien, es decir, que en forma ordenada y cronológica describe las situaciones jurídicas del bien a través del tiempo.

### **3.8.6. Principio de inscripción**

El principio de inscripción es de esencia cuando la operación que realiza el registro es determinante para la constitución, modificación, transmisión y extinción de los derechos reales, en esos casos la inscripción tiene carácter constitutivo. Aun cuando el registro es obligatorio en Guatemala, debe siempre mediar una solicitud del interesado para que proceda la inscripción a lo cual se le conoce como principio de rogación. Inscripción significa acto mismo de inscribir y es todo asiento hecho en los libros mayores del Registro General de la Propiedad, dando seguridad a los bienes objeto de apunte o inscripción.

Se entiende por inscripción el asiento correspondiente a derechos reales que solo varían para darle cumplimiento al tracto continua. Encuentra su justificación jurídica en el hecho que la inscripción es el medio más seguro de justificar la titularidad de un bien ante terceras personas y la sociedad en general. Además cualquier persona interesada en asegurar la propiedad de un bien puede solicitar su inscripción en el Registro General de la Propiedad.

### **3.8.7. Principio de fe publica**

Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de verdad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de fe pública está contenida en la fe pública material o fides pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el registro, la cual es considerada como legal y exacta. La fe pública registral de la que está investido el Registrador General de la Propiedad, se justifica en el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil y 1179 del Código Civil. Los Artículos 1147 y 1148 del Código Civil, que se refieren a la buena fe, que desde el punto de vista registral ha de entenderse como desconocimiento de posibles realidades jurídicas contrarias a lo que indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no consten en el registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquel, el título adquisitivo estará protegido por la fe pública registral. El principio de fe pública se fundamenta en la presunción de veracidad de las certificaciones emanadas del Registro General de la Propiedad y el de buena fe, tiende a proteger a terceros adquirentes, los que son ajenos a circunstancias ocultas del bien adquirido y las cuales no constan en el registro al tiempo de realizarse el negocio jurídico. En tal sentido, si el tercer adquirente de buena fe inscribe su derecho y este no resulta contradictorio con el asiento registral, la inscripción queda protegida por la fe pública registral.

### **3.8.8. Principio de consentimiento**

Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde el derecho debe estar en perfecta armonía con el que lo adquiere. El consentimiento juega un papel importante en la realización del negocio jurídico en general y su aplicación se hace extensiva a la

actividad registral, ya que éste como eje de los negocios obligaciones en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos en éste por voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre. Se da en el negocio jurídico y abarca al derecho registral, cuando de la realización de un negocio se modifican las inscripciones registrales por el consentimiento de los contratantes expresada en forma libre y espontánea.

### **3.8.9. Principio de especialidad**

Llamado también de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. De acuerdo al Registro de la Propiedad, este principio se configura en el llamado *folio real*, o sea, que es allí donde se establece a que se refiere la inscripción hecha en el registro, por ejemplo, que se trate de una donación o compraventa. El folio real en el Registro de la Propiedad se observa en cada hoja del libro de inscripciones, que se compone de dos caras, en una se hacen las inscripciones de dominio de la propiedad, modificaciones, rectificaciones y en la otra se relaciona todo lo concerniente a los gravámenes que afectan el bien inscrito. La base del sistema es la asignación de un folio para cada inmueble.

De ahí surgió la necesidad del concepto de finca para referirse a la unidad territorial perfectamente delimitada a los efectos de su inscripción. Es un concepto propio del derecho inmobiliario registral. En vez de llevarlo por personas, como en los antiguos registros de hipotecas, el registro guatemalteco se lleva por fincas.

En materia de gravámenes, el principio de especialidad se agudiza para requerir dos elementos básicos además de la completa descripción de la finca: uno, que en el mismo folio se inscriban los gravámenes impuestos sobre la misma finca, determinando así su preferencia y grado; y dos, que cada inscripción resuma breve

y exactamente las condiciones esenciales del crédito, esto es, la naturaleza, extensión, condiciones de la obligación. <sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> **Ibid**, pág 75.



## **CAPÍTULO IV**

### **4. Delitos más comunes relacionados con bienes registrables**

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico se encuentran tipificadas varias figuras delictivas de las que pueden ser víctimas los propietarios de bienes inmuebles y bienes muebles identificables, sujetos a registro, siendo estas:

#### **4.1. Estafa**

La esencia de los fraudes punibles (estafas) reside en el elemento interno: el engaño, que es, la mutación o alteración de la verdad para defraudar el patrimonio ajeno. Mediante una manipulación o ardid, se procura hacer llegar al dominio del activo, el bien ajeno. Las legislaciones modernas ante lo arduo de encontrar una definición que comprenda íntegramente en reducidos términos la complejidad del fraude, prefieren hacer una lista detallada de los casos de incriminación, provistos cada uno de constitutivas especiales pero comprendidos todos ellos bajo la denominación común de fraude.

La estafa en sí, es una especie del fraude genérico, pero nuestra legislación adopta el sistema de llamar al delito en general como estafa, olvidando lo impropio de llamar al género por la especie.

##### **4.1.1. Breve historia**

La diferenciación entre fraude y los otros delitos patrimoniales comenzó en el derecho romano con la Ley Cornelia de falsis, dentro del llamado *stellionatus*: en el *stellionatus* se comprendieron los fraudes que no cabían dentro de los delitos de falsedad . . . , y en general se consideraba estelionato todo delito patrimonial que no pudiera ser considerado en otra cualificación delictiva, llegándose a la época

actual en que se considera el delito de fraude y, dentro de él, los delitos designados como defraudaciones, estafas y otros engaños.

#### **4.1.2. Estafa genérica:**

De acuerdo con lo que establece el Artículo 263 del Código Penal, comete estafa quien, induciendo a error a otro, mediante ardid o engaño, lo defraudare a su patrimonio en perjuicio propio o ajeno.

#### **4.1.3. Elementos:**

- a) Bien jurídico protegido: el patrimonio económico de las personas;
- b) Sujeto activo: cualquiera, a excepción de los funcionarios, quienes en el caso respectivo incurrirán en las distintas figuras de negociaciones ilícitas en que intervengan (concusión, fraude, exacciones ilegales, cobro indebido);
- c) Elemento material: contiene los siguientes aspectos:
  - La utilización de un ardid o engaño para inducir a error a otro tradicionalmente se ha estimado como el elemento fundamental de la estafa el engaño; en nuestra ley se agrega: el ardid, sinónimo de truco o trampa, pero siempre dirigido, como cualquier engaño, a provocar error en el sujeto pasivo.
  - La defraudación o perjuicio en el patrimonio ajeno, consistente en un perjuicio concreto, valorable, perjuicio que no desaparece con el reintegro del valor de lo defraudado.

- d) Elemento interno: es la conciencia de que se usa el ardid o engaño para defraudar patrimonialmente al pasivo.

#### **4.1.4. La estafa y otros delitos patrimoniales:**

Existen algunos puntos de similitud entre la estafa y algunos otros delitos patrimoniales como el hurto, el robo y la apropiación y retención indebidas. En todos ellos los resultados coinciden porque todos ellos importan un perjuicio a la víctima por la disminución de su caudal patrimonial y porque causan sus autores un aprovechamiento indebido de lo que no les pertenece.

En otras palabras, los efectos de estos delitos no se limitan al perjuicio resentido por la víctima al disminuirse sus valores patrimoniales, sino que se traducen, de hecho, en un enriquecimiento ilícito del delincuente obtenido por la apropiación del bien o derecho en que recae la infracción.

Pero también existen diferencias que identifican a cada una de las figuras, por ejemplo: en el desapoderamiento de la cosa existente en el hurto y el robo no interviene la voluntad del pasivo, lo que sí sucede en la estafa aunque disuadida tal voluntad mediante el ardid o engaño.

En la apropiación y retención indebidas el objeto llega a manos del activo sin desapoderamiento o engaño, pues la cosa está a su disposición, y la infracción consiste en el cambio de destino y para el cual le han sido confiados los objetos.

#### **4.2. Casos especiales de estafa**

El Artículo 264 del Código Penal menciona veintidós posibilidades punibles de engaño o ardid, sin embargo se comete estafa no solamente dentro de tales

posibilidades sino cuando el activo se vale de cualquier otro engaño que defraude o perjudique a otro. Las posibilidades legales indicadas, son:

- a) Quien defraudare a otro usando nombre fingido, atribuyéndose poder, influencia, relaciones o cualidades supuestas, aparentando bienes, comisión, empresa o negociaciones imaginarias. Es ésta la materialidad del hecho. Se contienen en este inciso legal algunas variedades del fraude de simulación o fingimiento de poder, influencia, relaciones o cualidades, bienes, comisión, empresa o negociaciones imaginarias. El elemento interno radica como en toda estafa en el propósito de defraudar patrimonialmente a otro.
- b) El platero o joyero que alterare en su calidad, ley o peso, los objetos relativos a su arte o comercio o traficare con ellos. En ese caso la defraudación consiste en la alteración de la calidad, ley o peso de los objetos que el platero o joyero elabora o comercia siendo el elemento interno que a través de tal defraudación se perjudique patrimonialmente a otro por el sujeto activo, que en todo caso ha de ser siempre un platero o joyero.
- c) Los traficantes que defraudaren, usando pesas o medidas falsas, en el despacho, de los objetos de su tráfico. Sujetos de este hecho son solamente los traficantes o comerciantes que expenden artículos a base de pesas o medidas y que utilicen falsas pesas o falsas medidas, con el propósito de afectar patrimonialmente a sus clientes.
- d) Quien defraudare a otro, con supuesta remuneración a funcionarios o autoridades, agentes de ésta o empleados públicos o como recompensa de su mediación para obtener una resolución favorable en un asunto que de los mismos dependa, sin perjuicio de las acciones de calumnia que a éstos corresponda. Consiste el hecho en:
  - Defraudar patrimonialmente a otro;

- El engaño consiste en una supuesta remuneración a autoridades, agentes de ésta, funcionarios o empleados públicos; la remuneración ha de ser supuesta pues en caso de verificarse realmente se integraría el delito de cohecho;
- e) Quien cometiere alguna defraudación utilizando firma de otro en blanco o extendiendo con ellas algún documento en perjuicio del mismo o de un tercero. Este delito es realmente una falsedad y entre estas infracciones debiera estar colocado, sus elementos son:
- Previamente, debe existir un documento con una firma en blanco;
  - Que se abuse de tal firma extendiendo un documento conteniendo alguna obligación o situación no autorizada por quien hizo la firma;
  - Elemento interno, causar un perjuicio patrimonial cuantificable.
- f) Quien defraudare a otro haciéndole suscribir, con engaño, algún documento. Elemento del delito son:
- Material: La materialidad del hecho está integrada por los siguientes aspectos: primero, hacer suscribir con engaño a otro, un documento; inicialmente ha de utilizarse algún engaño para que el pasivo suscriba el documento; y segundo, se necesita además una defraudación patrimonial sobre el pasivo;

El elemento interno es la conciencia de la defraudación patrimonial a través del engaño realizado para hacer que el pasivo suscriba el documento.

g) Quien se valiere de fraude para asegurar la suerte en juego de azar. El medio debe ser la utilización de un fraude, que debe ser inicial y debe darse en un juego de azar; elemento interno es el propósito o conciencia de usarlo en un juego de azar.

h) Quien cometiere defraudación sustrayendo, ocultando o utilizando, en todo o en parte, algún proceso, expediente, documento u otro escrito. Requiere como partes del elemento material:

- Cometer alguna defraudación;
- Un acto de sustracción, ocultación o inutilización total o parcial de algún proceso, expediente o cualquier otro escrito;
- Que con dichos actos se cause un perjuicio patrimonial al pasivo;
- El ánimo de defraudar a través de la realización de las acciones indicadas, constituye el elemento interno del delito.

i) Quien fingiéndose dueño de una cosa inmueble, la enajenare, gravare o dispusiere de ella, en cualquier otra forma. Elemento material: para que este hecho se materialice se requiere:

- Que el sujeto activo se finja propietario de una cosa inmueble;
- Que a través de dicha simulación la enajene, la grave o disponga de ella en alguna forma.

Elemento interno: la voluntad de defraudar el patrimonio a través del engaño representado en el hecho de fingirse propietario.

- j) Quien dispusiere de un bien como libre, sabiendo que estaba gravado o sujeto a otra clase de limitaciones, y quien con su enajenación o gravamen impidiere, con ánimo de lucro el ejercicio de tales derechos. Se requiere en este caso, que el sujeto activo sea el propietario del bien, y que disponga de él como libre sabiendo la limitación, por ejemplo: enajenándolo con el conocimiento de que está hipotecado (si es un inmueble) e indicando que está libre de gravámenes. El segundo caso que señala este inciso se refiere a quien con el ánimo de lucro, realiza la venta o gravamen para impedir que se ejerciten los gravámenes anteriores.
- k) Quien enajena separadamente una cosa a dos o más personas, con perjuicio de cualquiera de ellas o de tercero. En este caso el hecho se materializa por la doble venta de una misma cosa.

Se requiere:

- La venta de un bien, puede ser mueble o inmueble, aunque nuestra ley se refiere a otra cosa;
- Que dicha venta se haga dos veces a personas diferentes;
- La conciencia del autor de que no tiene derecho a hacer la segunda venta, por el conocimiento de que ya no le pertenece.

Sujeto activo es el propietario que realiza la doble venta. Pasivo es inicialmente, quien resulte perjudicado con la transferencia en la primera operación.

- l) Quien otorga en perjuicio de otro, un contrato simulado. Estimamos que en este caso la simulación puede ser unilateral o plurilateral. Puede ser que

varios otorgantes finjan o aparenten la creación de obligaciones o de derechos en un contrato o bien que uno solo realice tales acciones. Se requiere también que se cause perjuicio a otro, generalmente un tercero ajeno al contrato, y la conciencia de que la simulación contractual ocasiona un perjuicio a otro.

m) Quien a sabiendas adquiere o recibe, en cualquier forma, bienes de quien no fuere su dueño o no tenga derecho a disponer de ellos. El sujeto activo en este caso, debe tener conocimiento de que quien le ha entregado la cosa no es su propietario, o que siéndolo no puede disponer de la misma y la recibe causando con ello perjuicio a terceros, que son quienes tienen disposición sobre los bienes.

n) Quien con perjuicio de otro, ejerce un derecho de cualquier naturaleza a sabiendas de que ha sido privado del mismo por resolución judicial firme. La materialidad del hecho contiene los siguientes aspectos:

- Ejercer un derecho de cualquier naturaleza, por parte del activo, sabiendo que ha sido privado del mismo por resolución judicial firme;
- Que con dicho ejercicio se cause un perjuicio patrimonial;
- La voluntad de realizar el hecho sabiendo que se está privado del mismo y que con la resolución dicha, se causara un perjuicio.

o) Quien destruyere o deteriorare, total o parcialmente, bienes que le pertenezcan, afectos a derechos de un tercero, con el propósito de defraudar a éste. El elemento material de la infracción está compuesto por:

- Que se destruyen o deterioren, total o parcialmente bienes que pertenezcan al sujeto activo;

- Que dichos bienes estén afectos a los derechos de un tercero;
  - Que la destrucción o deterioro se realicen con el propósito de defraudar al tercero que tiene derechos sobre los bienes;
  - El elemento psicológico del delito está constituido precisamente por la conciencia de que con el hecho se afectan los derechos del tercero en forma patrimonial.
- p) Quien comprare a plazos un bien y lo enajenare posteriormente o dispusiere de él, en cualquier forma, sin haber pagado la totalidad del precio. La estafa en las compraventas a plazos, que con rigor draconiano establece nuestra ley penal está compuesta por:
- Realizar la compraventa de un objeto comprado a plazos;
  - Que el comprador, enajene el bien o disponga de él en cualquier forma sin haber pagado la totalidad del precio.

Elemento interno del hecho es la voluntad de causar perjuicio patrimonial al vendedor.

- q) Quien negare su firma en cualquier documento de obligación o descargo. Este hecho, materialmente consiste en:
- Que exista previamente la firma del obligado en cualquier documento;
  - Que la persona obligada niegue dicha firma;
  - Que con la negativa se cause perjuicio patrimonial.

Elemento interno del hecho es la conciencia de que con la negativa de la firma se causa un perjuicio patrimonial.

r) Quien con datos falsos u ocultando antecedentes que le sean conocidos, celebrare, dolosamente, contratos basados en dichos datos o antecedentes. Pensamos que es necesario para tratar el elemento subjetivo de este delito hacer una separación entre el dolo civil que otorga al afectado una acción de reparación del perjuicio, del dolo penal que hace incurrir en sanción penal. En este caso hay referencia al dolo penal: el ánimo de lucro incitó en el sujeto activo del hecho a utilizar datos falsos o antecedentes conocidos para celebrar contratos basados en ellos.

s) Quien sin autorización o haciendo uso indebido de ésta, mediante colectas o recaudaciones defraudare a otros. Implica este delito:

- La realización de colectas o recaudaciones;
- No tener autorización o hacer uso indebido de ella;
- Causar perjuicio.

Elemento interno: es la voluntad de causar perjuicio patrimonial.

t) Quien cobrare sueldos no devengados, servicios o suministros no efectuados. En este caso, sujeto activo puede ser cualquier particular, y la materialidad se da cuando:

- Cobra sueldos no devengados, o cobra servicios no efectuados;

- Que dicho acto cause un perjuicio. Es de notar en este caso, que el perjuicio no sea contra el Estado pues entonces se manifiesta un delito contra la Administración Pública.

Elemento interno del hecho es la conciencia de que los servicios no se han efectuado y la voluntad de perjudicar el patrimonio ajeno.

- u) Quien defraudare valiéndose de la inexperiencia, falta de discernimiento o pasiones de un menor o incapacitado. Estamos ante una estafa genérica con un sujeto pasivo determinado: el menor de edad o incapacitado. El elemento moral está compuesto por la conciencia de la situación del sujeto pasivo y la voluntad, el querer aprovecharse de su inexperiencia, falta de discernimiento o pasiones.
- v) El deudor que dispusiere, en cualquier forma de los frutos gravados con prenda para garantizar créditos destinados a la producción. Ésta es similar a la señalada en el inciso 10 de este artículo que comentamos (Artículo 264), siendo la diferencia que el sujeto activo debe ser el deudor que realiza una acción determinada: que dispone en cualquier forma de los frutos gravados con prenda que garantiza créditos destinados a la producción. Es necesario también, que previamente se haya constituido un crédito garantizado con prenda. Elemento interno es la intención de causar perjuicio con la acción descrita.

### **4.3. De la falsificación de documentos**

#### **4.3.1. Generalidades**

En términos generales se denomina documento, a todo género de escrito, sin embargo, el contenido de nuestra ley hace referencia no solamente a escritos sino

a toda declaración materializada que posee contenido jurídico. Ciertamente, la mayor parte de documentos, se encuentran expresados por escrito, pero ello no obsta a que pueda utilizarse otro tipo de descripción o reproducción.

#### **4.3.2. Clasificación de los documentos:**

Nuestra ley penal hace referencia a dos clases de documentos, desde el punto de vista de la fuente de su expedición:

- Públicos, los expedidos por funcionario o empleado público, es decir, aquellos que tienen funciones dentro de la administración pública. Funcionario público es quien por disposición de la ley, por elección popular o legítimo nombramiento, ejerce cargo o mando, jurisdicción o representación de carácter oficial (Artículo 1, inciso 2 disposiciones generales del Código Penal). También son documentos públicos las escrituras de los notarios, por disposición legal, ya que en el Código de Notariado se encuentran determinadas como instrumentos públicos;
- Privados, los que se otorgan los particulares entre sí;
- Documentos privados equivalentes a documentos públicos, títulos de crédito, letras de cambio u otros títulos transferibles por endoso (por ejemplo los cheques) según establece el Artículo 324 del Código Penal.

## **4.4. Falsedad material**

### **4.4.1. Definición**

Se considera que incurre en el delito de falsedad material quien hiciere en todo o en parte un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio (Artículo 321).

### **4.4.2. Elementos**

a) Material: El hecho está integrado por:

- Hacer, en todo o en parte un documento público falso. Hacer, se refiere a faccionar, elaborar un documento; dicho documento debe ser de los denominados por la ley, públicos, es decir, de los extendidos por funcionarios públicos. El documento debe ser falso en sí mismo, tanto porque se haga una parte falsa por ejemplo una cifra, una fecha, las firmas, etc.;
- Que del hecho resulte un perjuicio. Ésta frase contiene a su vez dos hipótesis; en primer lugar que haya provecho para el falsificador y el segundo que exista una lesión o daño concreto; en ello consiste el perjuicio a la sociedad, al Estado o a un particular, o sea que también se comete el delito de falsificación cuando el dolo general y el dolo específico concurren para que se cause el concreto resultado de daño en que consiste el perjuicio.
- Alterando un documento público verdadero: en esta forma, el delito se integra mediante las alteraciones de carácter material que se hagan en el documento verdadero, pudiendo consistir dichas alteraciones en raspar o borrar una palabra o cifra; las intercalaciones como añadir al

documento palabras, letras o guarismos, por cualquier procedimiento que se emplee, siendo preciso que tales alteraciones se refieran a la esencia del documento variando su significación o su sentido.

- b) Subjetivo, La conciencia y voluntad de ejecutar el hecho con el propósito finalístico de obtener algún provecho, de manera que como se señaló antes el dolo genérico y el específico concurren para que se cause el concreto resultado de daño.

## **4.5. Falsedad ideológica**

### **4.5.1. Definición**

La falsedad intelectual denominada por nuestra ley falsedad ideológica, consiste en que con motivo del otorgamiento, de autorización o formalización de un documento público, se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio (Artículo 322 del Código Penal).

### **4.5.2. Elementos**

a) Material. Contiene el hecho, los siguientes aspectos:

- Que se trate de la autorización, otorgamiento o formalización de un documento público, por ejemplo, cuando se otorga una escritura ante Notario;
- Que se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas. En este caso, el hecho puede ser atribuido como sujeto activo a cualquier particular, cuando éste hace insertar las declaraciones falsas, o

cuando la autoridad o notario inserte la declaración falsa. Tales cláusulas o declaraciones falsas han de desnaturalizar la sustancia o las circunstancias del acto por medio de disposiciones, convenciones, declaraciones, etc., distintas de las que fueron dictadas o acordadas por las partes, sea declarando como verdaderos hechos que son falsos o como reconocidos por las partes los que no lo fueron.

Tales declaraciones falsas deben tener relación con el hecho que el documento debe probar.

Consecuentemente, en la falsedad intelectual la falsedad recae no sobre la materialidad del documento sino sobre su contenido, el documento es verdadero, pero su contenido es falso (el notario que inscribe en el testamento un legado no dispuesto por el testador o da una copia falsa de una escritura). Mientras que la falsedad material es perceptible por algún signo físico exterior, la ideológica no puede ser apreciada por señales o indicios materiales.

- Que pueda resultar perjuicio.
- b) Subjetivo. La conciencia y voluntad de insertar o hacer insertar las declaraciones falsas relativas al hecho que el documento deba probar con la voluntad finalista de causar perjuicio.

## **4.6. Falsificación de documentos privados**

### **4.6.1. Definición**

Comete este delito quien realiza falsificación material o intelectual de documentos privados (Artículos 323 del Código Penal). Los documentos privados como ya se dijo, son aquellos que se extienden los particulares entre sí; el concepto de documento privado puede obtenerse en forma negativa; todo objeto que sea documento y que no revista el carácter de público constituye documento privado.

## **4.7. Uso de documentos falsificados**

### **4.7.1. Definición**

Comete este delito la persona que sin haber intervenido en la falsificación hiciere uso de un documento falsificado, a sabiendas de su falsedad (Artículo 325 del Código Penal).

### **4.7.2. Elementos**

a) Material. Consiste el hecho en:

- Hacer uso de un documento falsificado. Dicho uso ha de hacerse por quien no haya participado en la falsificación también debe hacerse mediante un acto positivo y no de una omisión, y ser real y no presunto ni hipotético o ad pompam ; por ejemplo judicial o extrajudicialmente, preparando una prueba, iniciando actos judiciales, presentado el documento para su autenticación, protesto, reconocimiento, descuento, renovación, conversión, o poniéndolo en circulación o notificarlo, etc.

b) Interno. Que el hecho se cometa a sabiendas, es decir, que el hecho requiere un dolo específico: la conciencia de que el documento es falso y la voluntad de utilizarlo, pese a dicho conocimiento.<sup>8</sup>

#### **4.8. Acciones jurídicas ejecutadas por el Ministerio Público**

La actual administración del Ministerio Público, se ha propuesto dentro de sus metas, informar a la población guatemalteca, acerca de los diferentes delitos que en contra de los propietarios de bienes registrados se pueden cometer, tratando de dar mayor publicidad a los hechos delictivos que se han perpetrado dentro de la sociedad guatemalteca, y para efectos de poder iniciar un juicio en contra de los delincuentes, se creó la Fiscalía Especial para Investigar Delitos de Estafa en el Registro General de la Propiedad del Ministerio Público.

Dicha fiscalía ha puesto en marcha medidas preventivas a efecto de reducir el número de denuncias por delitos contra personas propietarias de bienes registrados, entre las cuales se puede mencionar una serie de recomendaciones que se han hecho a los notarios, a través del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, para evitar ser sorprendidos por hechos ilícitos.

Actualmente las bandas dedicadas a la venta fraudulenta de propiedades han hecho de fincas y terrenos baldíos los mejores bienes para negociar.

El 90% de denuncias que conoce la Fiscalía Especial para Investigar Delitos de Estafa en el Registro General de la Propiedad del Ministerio Público, son de particulares que creyeron haber comprado bienes inmuebles a sus legítimos propietarios.

---

<sup>8</sup> De León Velasco, Héctor Aníbal, De Matta Vela, José Francisco, **Derecho penal guatemalteco**, pág. 514.

Se ha detectado que los delincuentes prefieren los terrenos baldíos, ya que al no estar habitados por ninguna persona, tienen más tiempo para falsificar escrituras y cédulas de vecindad para posteriormente venderlos. El actuar de las bandas también consiste en alquilar una casa para luego falsificar datos de los propietarios y venderla.

La mayoría de casos de estafa ocurren por la facilidad con que se puede falsificar una cédula de vecindad, e incluso títulos justificativos de propiedad. Se reportan casos en que los compradores hasta han construido casas, y luego aparece el propietario legítimo del inmueble.

La Fiscalía Especial para Investigar Delitos de Estafa en el Registro General de la Propiedad del Ministerio Público, en la actualidad investiga a unas doce bandas dedicadas a estos fraudes. Tiene trescientos cuarenta y nueve juicios pendientes, recibe unas cinco denuncias diarias, y se han conseguido diecisiete órdenes de captura de supuestos estafadores, quienes están pendientes de detención.

Si bien es cierto que las estafas ocurren en todo el país, los lugares más recurrentes son San Cristóbal, Mixco; áreas de Villa Nueva; bienes ubicados en carretera a El Salvador y zonas cercanas a la ciudad de La Antigua Guatemala, Sacatepéquez.

Dentro del Registro de la Propiedad se han tomado medidas para evitar estafas, entre las cuales destaca la instalación de una máquina que asigna los expedientes a los operadores para evitar acuerdos de éstos con los delincuentes. También se exige a los notarios una fotocopia de la cédula del vendedor, para que el Ministerio Público cuente con una foto de quien hace el negocio.

Así mismo existe en el Registro de la Propiedad, a disposición de usuarios el servicio de una página en la Internet para constatar la legitimidad de las escrituras.



## **CAPÍTULO V**

### **5. Procedimiento para llevar a cabo la inmovilización voluntaria de bienes registrados**

La inmovilización voluntaria de bienes registrados se encuentra contenida dentro de nuestro ordenamiento jurídico en el Decreto Número 62-97 del Congreso de la República.

La referida ley, surgió a raíz de múltiples problemas que se han originado en el Registro de la Propiedad, como consecuencia de que los bienes son fácilmente movilizadas por personas inescrupulosas en perjuicio de los propietarios, y es así como nace la necesidad de inmovilizar los mismos a efecto de evitar que terceras personas defrauden el patrimonio de los legítimos propietarios.

El problema radica en la inseguridad registral, pues fácilmente los bienes son movilizadas por la creación de instrumentos falsos, sin el consentimiento de los propietarios, de allí se generó la necesidad de crear una ley que proporcione a las personas certeza jurídica sobre sus bienes.

El procedimiento para llevar a cabo la inmovilización voluntaria de bienes registrados, se encuentra contenido en el Decreto Número 62-97 del Congreso de la República, siendo éste:

#### **5. 1. Solicitud**

- a) Esta debe ser presentada en forma escrita, con legalización notarial de firma, e impresión digital del solicitante, ante el Registro de la Propiedad en el cual se encuentra inscrito el bien objeto del trámite.

- b) La solicitud debe contener todos los datos de identificación personal del solicitante (nombre, edad, estado civil, profesión u oficio, nacionalidad, número de cédula de vecindad).
- c) En dicha solicitud debe incluirse la identificación del bien o bienes que se desean afectar. La solicitud signada por el propietario del bien o bienes, deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título, ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.
- d) La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título.

## **5.2. Plazo**

- a) El propietario del bien o bienes, debe indicar en su solicitud el plazo por el cual desea realizar la inmovilización.
- b) Si el interesado no indica plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo establecido en el la ley, el cual es de tres años cada vez.
- c) El plazo de inmovilización solicitado o el legal, podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenga las características establecidas en la ley, por uno o más períodos iguales.

## **CAPÍTULO VI**

### **6. Procedimiento para llevar a cabo la cancelación de una inmovilización voluntaria de bienes registrados**

El procedimiento para llevar a cabo la cancelación de una inmovilización voluntaria de bienes registrados se encuentra contenido en el Decreto Número 62-97 del Congreso de la República, siendo éste:

#### **6. 1. Cancelación por vencimiento del plazo establecido:**

- a) Una vez vencido el plazo indicado para la inmovilización, la anotación dejará de surtir efectos, sin necesidad de gestión alguna.

#### **6. 2. Cancelación sin vencimiento del plazo establecido:**

Estando vigente la anotación, el o los propietarios del bien podrán pedir su cancelación, por medio de solicitud, la cual debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La solicitud debe realizarse por medio de acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación recaída sobre el bien o bienes. En dicha acta notarial el solicitante deberá dejar impresa su huella dactilar.
- b) Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
- c) A la solicitud debe adjuntarse 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.

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

## CONCLUSIONES

1. Actualmente, existe una serie de delitos que son cometidos en contra de las personas propietarias de bienes registrados, perjudicando el patrimonio de las mismas, por la facilidad con que se pueden falsificar documentos.
2. Antes de la creación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala no existía ninguna forma jurídica de poder proteger los bienes registrados.
3. La creación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, se creó con el fin de proteger jurídicamente los bienes registrados de las personas, evitando que éstas sean víctimas de hechos delictivos.
4. La existencia de la Fiscalía Especial del Ministerio Público para Investigar Delitos de Estafa en el Registro General de la Propiedad, proporciona a la población guatemalteca, la certeza de poder seguir un proceso, en contra de los delincuentes, al haber sido víctimas de algún delito, facilitándoles la posibilidad de poder recuperar la propiedad sobre sus bienes, y que el daño causado en contra de su patrimonio, pueda ser restituido.
5. El Registro General de la Propiedad, actualmente ha adoptado medidas preventivas, con el objeto de proporcionar una mayor seguridad registral, a los propietarios de bienes registrados.
6. A pesar de la existencia de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, aún existe un alto porcentaje de la población propietaria de bienes registrados,

que son víctimas de delitos, debido a la falta de información que existe sobre la misma, como medida para proteger sus bienes.

7. Jurídicamente, la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, es lo suficientemente efectiva para proteger los bienes de las personas, cumpliendo así con la finalidad para la que fue creada, ya que al momento que un particular realiza la inmovilización de un bien, éste queda totalmente protegido contra cualquier hecho delictivo.
  
8. Uno de los mayores problemas que se suscita en cuanto a la comisión de hechos delictivos en contra de los bienes de las personas, radica en la falta de información que éstas tienen, tanto de los delitos que en contra de sus bienes pueden ser cometidos, así como la falta de información que se tiene en relación a la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, como medida jurídica para proteger sus bienes.

## RECOMENDACIONES

1. Informar a la población guatemalteca por medio del Registro General de la Propiedad, a través de publicaciones escritas o radiales, acerca de la existencia de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, como medida para proteger sus bienes.
2. El Registro General de la Propiedad tiene como objetivo primordial la protección de la propiedad privada, éste debe informar a los usuarios del mismo, acerca de las diferentes figuras delictivas que pueden ser cometidas en contra de los propietarios de bienes registrados.
3. Que las autoridades del Registro General de la Propiedad incentiven a las personas propietarias de bienes registrados, a realizar el procedimiento de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, como medida jurídica para resguardar su patrimonio, y lograr de esta forma, asegurar jurídicamente que sus bienes no sean objeto de actos delictivos.
4. Los compradores de bienes registrados, deben de verificar la legitimidad de las propiedades objeto del negocio, ya sea por medio de vecinos del inmueble, corroborando el historial del mismo y a quien pertenece.
5. Antes de autorizar una escritura pública traslativa de dominio, los Notarios deben corroborar los datos de los vendedores en las municipalidades de donde han sido extendidas las cédulas de vecindad, y constatar que los razonamientos del Registro General de la Propiedad sean legítimos.

6. Los Notarios deben verificar en el Registro General de la Propiedad las características, datos y generales del inmueble y de los propietarios con el objeto de saber si no tienen alguna hipoteca, servidumbre, usufructo, o anotación del Registro General de la Propiedad, Fiscalía Especial del Ministerio Público para Investigar Delitos de Estafa en el Registro General de la Propiedad, Tribunales, o alguna otra clase de anotación que afecte a terceras personas.
7. Es importante que los Notarios envíen los testimonios de los instrumentos públicos por el sistema de fotocopias, y no en forma transcrita; asimismo que revisen en donde corresponda, los poderes generales o especiales que les pongan a la vista, para establecer si los mismos son genuinos o auténticos.
8. Los Notarios deben consultar, telefónicamente o por cualquier otra vía, al notario de quien les presenten el testimonio que ampara la propiedad del bien, con el objeto de establecer si el mismo fue autorizado por el profesional, indicándole el número de instrumento público, así como el número de las hojas de protocolo en que éste fue faccionado.
9. Es necesario que el Registro General de la Propiedad, impulse la aplicación de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, como la única opción jurídica con la que cuentan los propietarios de bienes registrados para salvaguardar su patrimonio.

# ANEXOS



## **ANEXO A**

### **Modelo de solicitud de inmovilización voluntaria de bienes registrados**

SEÑORA REGISTRADORA GENERAL DE LA PROPIEDAD, ZONA CENTRAL DE GUATEMALA:

PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN, de veintisiete años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, domiciliada en el departamento de Sacatepéquez, me identifico con la cédula de vecindad número de orden B guión dos y registro treinta y nueve mil ochocientos veintiséis, extendida por el Alcalde Municipal de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez; actúo bajo la dirección y procuración del Abogado, Juan José López Méndez, y señalo como lugar para recibir notificaciones mi residencia ubicada en la cuarta calle oriente, casa número seis, de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez; comparezco a solicitar la INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES INMUEBLES REGISTRADOS, con base en los siguientes:

#### **HECHOS:**

- I) **DECLARACIÓN JURADA RESPECTO DE LA SITUACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES:** Bajo juramento solemne prestado en forma legal, así como enterada de las penas relativas al delito de perjurio, declaro que sobre los bienes inmuebles que a continuación describo y sobre los cuales solicito su inmovilización voluntaria, con base en los artículos uno, dos y tres de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, contenido en el Decreto Número sesenta y dos guión noventa y siete, del Congreso de la República de Guatemala, manifestando que no existe a la presente fecha cesión a ningún título, ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad, a la fecha de suscripción del presente memorial.

- II) PLAZO DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA QUE AFECTARÁ DICHOS INMUEBLES: Al mismo tiempo declaro mi decisión de inmovilizar voluntariamente dichos inmuebles por el plazo de dos años, contado a partir de la fecha de la anotación correspondiente, en los bienes inmuebles, identificados así: a) finca urbana número trescientos cuarenta y cinco, (345), folio trescientos cuarenta y cinco (345) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, b) finca urbana número trescientos cuarenta y seis (346), folio trescientos cuarenta y seis (346) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez.

#### FUNDAMENTO LEGAL

Fundamento mi petición en lo que establece para el efecto el Artículo número uno, del Decreto Número sesenta y dos guión noventa y siete (62-97) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados: “Los propietarios de bienes inscritos en los registros de la propiedad, tienen 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 contengan 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 anterioridad a la fecha de suscripción”.

#### MEDIOS DE PRUEBA

I. DOCUMENTOS: Para probar la existencia de la propiedad de los bienes inscritos a mi nombre, en ese Registro General de la Propiedad, Zona Central de Guatemala, constan en ese Registro la inscripción de los números de fincas, folios y libros indicados en la parte expositiva del presente memorial.

Por lo anteriormente expuesto a la Señora Registradora General de la Propiedad, Zona Central de Guatemala, formulo las siguientes

#### PETICIONES

- I) Se admita para su trámite el presente memorial de inmovilización voluntaria de bienes registrados.

- II) Se reconozca la calidad con la que actúo.
- III) Se tenga como lugar para recibir notificaciones el señalado.
- IV) Se tenga por conferida la Dirección y Procuración del Abogado que me auxilia, en la presente solicitud.
- V) Se tengan por ofrecidos los medios de prueba relacionados.
- VI) Que la Señora Registradora General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, se sirva calificar los títulos en que se funda este escrito y se proceda inmediatamente, a la inmovilización voluntaria de los bienes inmuebles descritos, por el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de la anotación correspondiente, sobre los bienes inmuebles que identifico a continuación: a) finca urbana número trescientos cuarenta y cinco, (345), folio trescientos cuarenta y cinco (345) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, b) finca urbana número trescientos cuarenta y seis (346), folio trescientos cuarenta y seis (346) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez.

Ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, dos de abril del año dos mil seis.

Firma de la solicitante

Impresión digital  
de la solicitante

EN SU AUXILIO Y DIRECCIÓN:

JUAN JOSÉ LÓPEZ MÉNDEZ  
ABOGADO Y NOTARIO

En la ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, el dos de abril del año dos mil seis, DOY FE: que la firma, así como la impresión dactilar del dedo pulgar de la mano derecha que anteceden y que se encuentran al final del escrito, relativo a solicitud de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, dirigido a la Señora Registradora General de la Propiedad, Zona Central de Guatemala, son AUTÉNTICAS por haber sido puestas el día de hoy en mi presencia por la señora PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN, identificada con la cédula de vecindad número de orden B guión dos y registro treinta y nueve mil ochocientos veintiséis, extendida por el Alcalde Municipal de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez, quien lee lo escrito y enterada de su contenido, objeto y demás efectos legales, lo acepta, ratifica, firma y pone la impresión digital del dedo pulgar de su mano derecha.

Firma de la solicitante

Impresión digital  
de la solicitante

ANTE MÍ:

JUAN JOSÉ LÓPEZ MÉNDEZ  
ABOGADO Y NOTARIO

## **ANEXO B**

### **Modelo de solicitud de cancelación de inmovilización voluntaria de bienes registrados**

#### **Solicitud**

SEÑORA REGISTRADORA GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL, CIUDAD DE GUATEMALA

PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN, de veintisiete años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, domiciliada en el departamento de Sacatepéquez, me identifico con la cédula de vecindad número de orden B guión dos y registro treinta y nueve mil ochocientos veintiséis, extendida por el Alcalde Municipal de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez,

#### **EXPONGO**

- I. Que con base en los documentos adjuntos, los cuales se describen más adelante, especialmente a la declaración jurada contenida en el Acta Notarial que se acompaña, se sirva cancelar la anotación inscrita a la letra "A", de Inmovilización de los bienes inmuebles siguientes: a) finca urbana número trescientos cuarenta y cinco, (345), folio trescientos cuarenta y cinco (345) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, b) finca urbana número trescientos cuarenta y seis (346), folio trescientos cuarenta y seis (346) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, las cuales son de mi propiedad.

#### **FUNDAMENTO LEGAL**

Fundamento mi petición en lo que establece para el efecto el Artículo número cuatro, del Decreto Número sesenta y dos guión noventa y siete (62-97) del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados.

#### **MEDIOS DE PRUEBA**

I. DOCUMENTOS: a) Acta Notarial de Declaración Jurada autorizada en la ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, el dos de mayo del año dos mil seis, por el Notario Juan José López Méndez; b) documentos con los cuales acredito fehacientemente la propiedad de los bienes inmuebles identificados anteriormente, consistentes en fotocopia legalizada del primer testimonio de la escritura pública número seis, autorizada en la ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, el diez de enero del año dos mil, por el Notario Juan José López Méndez, y certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central de la Ciudad de Guatemala de las fincas: a) trescientos cuarenta y cinco, (345), folio trescientos cuarenta y cinco (345) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, b) trescientos cuarenta y seis (346), folio trescientos cuarenta y seis (346) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, c) certificación extendida por el Registro de Cédulas de Vecindad de la Municipalidad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, número de orden B guión dos y registro treinta y nueve mil ochocientos veintiséis, la cual obra a folio sesenta, del libro treinta y seis.

Por lo anteriormente expuesto

#### SOLICITO

- I) Se admita para su trámite este escrito de cancelación de inmovilización voluntaria de bienes registrados.
- II) Se reconozca la calidad con la que actúo.
- III) Se tengan por ofrecidos los medios de prueba relacionados.
- IV) Que la Señora Registradora General de la Propiedad de la Zona Central de Guatemala, se sirva calificar los títulos en que se funda este escrito y se proceda a la cancelación de inmovilización voluntaria de los bienes inmuebles descritos.

Ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, siete de mayo del año dos mil seis.

Firma de la Solicitante

## EN SU AUXILIO Y DIRECCIÓN

Juan José López Méndez  
Abogado y Notario

### **Acta Notarial de Declaración Jurada**

En la ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, el dos de mayo del año dos mil seis, a las diez horas con treinta minutos, constituido en mi oficina profesional ubicada en la sexta calle sur, número trece, de esta ciudad, Juan José López Méndez, Notario, a solicitud de la señora: PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN, de veintisiete años de edad, casada, estudiante, guatemalteca, domiciliada en el departamento de Sacatepéquez, se identifica con la cédula de vecindad número de orden B guión dos y registro treinta y nueve mil ochocientos veintiséis, extendida por el Alcalde Municipal de La Antigua Guatemala, departamento de Sacatepéquez, con el objeto de que haga constar la declaración jurada de su decisión de cancelar la limitación que exista sobre dos bienes inmuebles de su propiedad, y para el efecto procedo de la manera siguiente: PRIMERO: Declara la requirente, bajo juramento de decir la verdad y advertida de las penas que conlleva el delito de perjurio, que es propietaria de los bienes inmuebles siguientes: a) finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de la ciudad de Guatemala al número trescientos cuarenta y cinco, (345), folio trescientos cuarenta y cinco (345) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, b) finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central de la ciudad de Guatemala al número trescientos cuarenta y seis (346), folio trescientos cuarenta y seis (346) del libro ochenta (80)

de Sacatepéquez. Que las mismas, por determinación propia, se encuentran actualmente anotadas de inmovilización en aplicación del Decreto Número sesenta y dos guión noventa y siete (62-97) del Congreso de la República de Guatemala. SEGUNDO: Que es su deseo en este acto, dejar constancia de su decisión, expresa y voluntaria, de cancelar dichas anotaciones y para el efecto SOLICITA a la Señora Registradora General de la Propiedad de la Zona Central de la Ciudad de Guatemala, se sirva efectuar, en ese sentido, la operación correspondiente, indicándome, que para ello, a la presente, adjuntará el documento que contiene la anotación de inmovilización, la fotocopia autenticada del primer testimonio de la escritura pública número seis, autorizada en la ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, el diez de enero del año dos mil, por el Notario Juan José López Méndez, y certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central de la Ciudad de Guatemala de las fincas anteriormente descritas, documentos con los cuales acredita fehacientemente la propiedad de los bienes, certificación extendida por el Registro de Cédulas de Vecindad de la Municipalidad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, de su cédula de vecindad número de orden B guión dos y registro treinta y nueve mil ochocientos veintiséis, la cual obra a folio sesenta, del libro treinta y seis. Se finaliza la presente, en el mismo lugar y fecha de su inicio, a las once horas. Leí lo escrito a la requirente, a quien le advertí sobre los alcances legales de este acto, quien la acepta, ratifica y firma. Hago constar que la requirente pone la impresión digital del dedo pulgar de su mano derecha.

Firma de la requirente

Impresión digital  
de la requirente

ANTE MÍ:

JUAN JOSÉ LÓPEZ MÉNDEZ  
ABOGADO Y NOTARIO

## **Informe de Experto en Dactiloscopia**

Manuel Estuardo Orellana Morales, en mi calidad de Experto en Dactiloscopia, por medio del presente, hago constar que las huellas puestas en los documentos siguientes:

- a) Solicitud de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, de fecha dos de abril del año dos mil seis, realizada por la señora PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN, sobre los siguientes bienes inmuebles: I) Finca urbana número trescientos cuarenta y cinco, (345), folio trescientos cuarenta y cinco (345) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, II) finca urbana número trescientos cuarenta y seis (346), folio trescientos cuarenta y seis (346) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez.
- b) Acta Notarial autorizada en la ciudad de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, el día dos de mayo del año dos mil seis, por el Notario Juan José López Méndez, que contiene Declaración Jurada de Cancelación de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, sobre los siguientes bienes inmuebles: I) finca urbana número trescientos cuarenta y cinco, (345), folio trescientos cuarenta y cinco (345) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez, II) finca urbana número trescientos cuarenta y seis (346), folio trescientos cuarenta y seis (346) del libro ochenta (80) de Sacatepéquez.

Manifiesto que los documentos descritos los tuve a la vista en original, y después de haber realizado los estudios correspondientes, se pudo corroborar que las huellas digitales del dedo pulgar de la mano derecha, impresas en los mismo SI CORRESPONDEN a la señora PAOLA ELIZABETH SAMAYOA SAN JUAN, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden B guión dos y registro treinta y nueve mil ochocientos veintiséis, extendida por el Alcalde Municipal de La Antigua Guatemala, del departamento de Sacatepéquez, y que tales huellas las comparé con las huellas digitales que en mi presencia le tomé a

la señora ya indicada. Ciudad de Guatemala, once de mayo del año dos mil seis.

Firma del Experto en Dactiloscopia.

## BIBLIOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, 1998. 480 págs.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Primer tomo. 14<sup>a</sup>. ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1979. 530 págs.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tercer tomo. 14<sup>a</sup>. ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1979. 812 págs.
- CARRAL Y DE TESESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 3<sup>a</sup>. ed.; México: Ed. Porrúa, S.A., 1976. 266 págs.
- DE LEÓN VELASCO, Héctor Aníbal y José Francisco De Mata Vela. **Derecho penal guatemalteco**. 11<sup>a</sup>. ed.; corregida, aumentada y actualizada; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, 1999. 809 págs.
- FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales en la legislación guatemalteca**. Tesis de grado. Guatemala: Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1978. 107 págs.
- GARCÍA SECAYDA, Milton Tereso. **Importancia y aplicación de los principios registrales**. Tesis de grado. Guatemala: Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1990. 93 págs.
- MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Guatemala, Guatemala: Ed. Mayté, 2001. 102 págs.
- MORGAN SANABRIA, Rolando. **Material de apoyo para el curso planeación del proceso de la investigación científica**. (s.l.i.), (s.e.), 1994. 58 págs.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. 5<sup>a</sup>. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, 1998. 181 págs.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 6ª. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, 1998. 171 págs.

PERALTA MÉNDEZ, Carlos Enrique, Alfonso Carrillo Castillo y Nery Roberto Muñoz. **Reforma registral.** Guatemala, Guatemala: Ed. Serviprensa Centroamericana, 1993. 165 págs.

Registro General de la Propiedad. **El registro del nuevo milenio.** Guatemala: (s.e.), 1999. 35 págs.

### **Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley No. 106. 1963

**Código Penal.** Congreso de la República, Decreto Número 17-73, 1973.

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

**Ley Orgánica del Ministerio Público.** Congreso de la República, Decreto Número 40-94, 1994.