

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

**LA REFORMA AL ARTÍCULO CUATRO DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN  
VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS, PARA QUE LOS  
HEREDEROS, SI HUBIESE FALLECIDO EL PROPIETARIO,  
PUEDAN CANCELAR LA ANOTACIÓN**

**WENDELL OTHONIEL ZEISSIG QUINTANILLA**

**GUATEMALA, AGOSTO DE 2010**

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

**LA REFORMA AL ARTÍCULO CUATRO DE LA LEY DE INMOVILIZACIÓN  
VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS, PARA QUE LOS  
HEREDEROS, SI HUBIESE FALLECIDO EL PROPIETARIO,  
PUEDAN CANCELAR LA ANOTACIÓN**

TESIS

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

Por

**WENDELL OTHONIEL ZEISSIG QUINTANILLA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, agosto de 2010

**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. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V:	Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortíz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN  
TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Víctor Hugo Barrios Barahona
Vocal:	Lic. Víctor Guillermo Lucas
Secretaria:	Licda. Benicia Contreras Calderón

**Segunda Fase:**

Presidenta:	Licda. María Lesbia Leal Chávez
Vocal:	Lic. Luis Efraín Guzmán Morales
Secretaria:	Licda. Enma Graciela Salazar Castillo

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

## DEDICATORIA

- A DIOS: Ser Supremo, predominante en el intelecto.
- A LA MEMORIA DE: Dr. **Otto Adolfo Zeissig Bocanegra y Martha Josefina Quintanilla Coronado**, mis padres, quienes con su amor y dedicación, estimularon el afán de superación que hoy veo realizado, siendo mi triunfo un justo y merecido galardón para ellos.
- A LA MEMORIA DE: **Marta Margarita Vásquez Maldonado de Zeissig**, quien fue como una madre.
- A MI ESPOSA: **Ana Odilia Villatoro de Zeissig**, por su apoyo incondicional e irrestricto en cada uno de los proyectos que he emprendido.
- A MIS HIJOS: **María André, Valeria, Mónica Michelle y Wendell Andrés**, fuente de energía para la realización de cada uno de mis actos y que la culminación de mi carrera sea para ellos un ejemplo.
- A MIS HERMANOS: **Flor de María, Otto Adolfo, Grethel Ileana, Irwin (Q.E.P.D.) y Mynor Rolando**, agradecido por su cariño, consejos y valiosa colaboración.
- A: Mis sobrinos, tíos, primos y amigos, por el apoyo incondicional que recibí de ellos.
- A: **La Universidad de San Carlos de Guatemala**, alma máter forjadora de hombres de ciencia, futuro de nuestra amada Guatemala, en especial a la **Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**, por su formación académica que en ella obtuve.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. El registro de la Propiedad.....	1
1.1. Generalidades.....	1
1.2. Definición.....	2
1.3. Antecedentes del Registro de la Propiedad.....	3
1.4. Análisis legal.....	5
1.5. Organización del Registro de la Propiedad.....	7
1.6. Principios que fundamentan el Registro de la Propiedad.....	9
1.7. Naturaleza y enumeración.....	13
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. La propiedad.....	19
2.1. Definición.....	19
2.2. Naturaleza jurídica.....	21
2.3. Limitaciones.....	23
2.4. Características.....	27
2.5. La adquisición por herencia.....	29
<b>CAPÍTULO III</b>	
3. La copropiedad.....	39
3.1. Concepto.....	39
3.2. La copropiedad y la propiedad horizontal.....	41
3.2.1. Definición.....	41
3.2.2. Análisis jurídica.....	50

	<b>Pág.</b>
3.2.3. Órgano de la propiedad horizontal.....	51
3.2.4. Extinción.....	53

#### **CAPÍTULO IV**

4. Análisis del Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrado.....	55
4.1. Análisis general.....	55
4.2. Parte considerativa.....	57
4.3. Fundamento legal de la inmovilización de bienes registrados.....	59
4.4. Análisis del expertaje para la cancelación de la inmovilización de un bien.....	64
4.5. Principios constitucionales al derecho de la persona de conocer las constancias administrativas.....	65
4.5.1. De publicidad.....	65
4.5.2. De acceso a archivos.....	66
4.5.3. De primacía de la ley.....	66

#### **CAPÍTULO V**

5. Reforma al Artículo 4 del Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.....	69
5.1. Análisis legal de cancelación de la inmovilización voluntaria de bienes registrados.....	69
5.2. Forma de resolver el vacío legal.....	70
5.3. Criterios registrales.....	71
5.4. Base legal.....	73
5.5. La problemática del propietario y el heredero.....	73
5.6. Proposición de reforma a la ley.....	75

	<b>Pág.</b>
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91

## INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad de oficio cancelará la anotación de inmovilización de un bien inmueble, al cumplir tres años de estar anotado. Ésta anotación constituye una limitación para los herederos de disponer del bien que ha pasado a ser de su propiedad, contradiciendo el precepto constitucional que los propietarios pueden disponer de sus bienes sin limitación alguna.

Se debe respetar la propiedad privada, y en ese sentido facultar a los herederos para que puedan disponer del bien cuando ha sido heredado, sin limitaciones conforme las anotaciones de inmovilización dispuestas en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. Por tanto, la hipótesis de la investigación, consiste en reformar el Artículo cuatro de la ley citada, en el sentido que los herederos legalmente instituidos tengan la facultad de cancelar la inmovilización y puedan disponer del bien heredado.

El objetivo general de la investigación es: Demostrar que se veda la disposición de un bien inmueble inmovilizado, cuando ha fallecido el propietario y ha pasado a manos de sus herederos.

Los objetivos específicos de la investigación son: Establecer que la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, veda la facultad de disponer del bien heredado; demostrar que se viola la Constitución Política de la República de Guatemala, en cuanto a la propiedad privada, en virtud que los herederos de bienes



inmovilizados no pueden disponer de éstos durante un período de tres años o el plazo indicado por el propietario.

La presente investigación consiste de cinco capítulos: El primero se refiere al Registro de la Propiedad; el segundo trata la propiedad; el tercero la copropiedad; en el cuarto capítulo se hace un análisis de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados; y, el quinto, contiene la reforma del Artículo cuatro de la citada ley.

Los métodos de investigación utilizados fueron: **ANALÍTICO**: Este método se utilizó para estudiar cada uno de los temas de la investigación, para llegar a la conclusión de fondo en la investigación de la reforma del Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. **INDUCTIVO**: Este método se empleó para estudiar el caso de los herederos y la facultad que debe dárseles para disponer de los bienes inmovilizados por el propietario fallecido. **DEDUCTIVO**: Se empleó para analizar los derechos de los herederos para disponer del bien heredado para llegar a particularizar que es factible y justa la reforma al Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados. La técnica de investigación utilizada fue la documental, por lo que constituye una investigación jurídica científica.

Es necesario reformar el Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, para que los herederos puedan cancelar la anotación de inmovilización y así disponer en forma inmediata de los bienes adquiridos por herencia.

## **CAPÍTULO I**

### **1. El Registro de la Propiedad**

El Registro de la Propiedad es una institución gubernamental que registra los bienes inmuebles y muebles identificables, además de anotar los movimientos de los mismos y las anotaciones ordenadas por los órganos jurisdiccionales.

#### **1.1. Generalidades**

El autor del presente trabajo considera que el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones.

Se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de Guatemala, el Código Civil y por el Reglamento de los Registros de la Propiedad, emitido en Acuerdo Gubernativo 30-500 del 27 de enero de 2005, 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 la Ciudad de 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 de los Registros de la Propiedad se encuentra normado por lo dispuesto en su Arancel General contenido en Acuerdo Gubernativo 325-2005 del 18 de julio de 2005, el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones.

## **1.2. Definición**

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, destinada a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se deriven”<sup>1</sup>.

“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”<sup>2</sup>.

Para el autor de la investigación inscribir quiere decir transcribir literalmente o extractar

---

<sup>1</sup> Tello Girón, Erasmo. **Consideraciones sobre el derecho registral en Guatemala**. Pág. 55.

<sup>2</sup> Paralta Méndez, Carlos Enrique. **Reforma registral**. Pág. 5.

documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros instituidos.

El Artículo 1,124 del Código Civil, estipula “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”.

### **1.3. Antecedentes**

La necesidad de llevar una cuenta a cada titular dio como resultado el nacimiento del registro.

En un principio, el registro tuvo una finalidad simplemente administrativa, sin propósito de publicidad, ya que no se había descubierto la necesidad de éste.

La publicidad fue manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre inmuebles hizo posible conocer la real y verdadera situación de los mismos. Es cuando el registro, que nació para llevar una cuenta a cada titular en forma administrativa, se convirtió en un registro con el fin de dar publicidad, lo

que significa que el registro nació como un verdadero medio de seguridad del tráfico jurídico general.

El Registro de la Propiedad en Guatemala, se fundó en el año 1877, cuando se promulga el Código Civil. Antes de esa fecha, era el rey quien emitía los títulos de propiedad; las jefaturas políticas, anteriormente a ese año y después de la independencia, eran quienes tenían a su cargo el hacer las anotaciones y asientos de registro en sus respectivos archivos.

El Acuerdo Gubernativo del 19 de junio de 1877, crearon tres registros con sus correspondientes zonas, residiendo las oficinas en la capital, Jutiapa y Quetzaltenango.

El 31 de mayo de 1892, se estableció uno en San Marcos con su zona especial.

El 23 de julio de 1892, se creó un nuevo registro en Retalhuleu, comprendiendo este departamento y el de Suchitepéquez.

El uno de noviembre de 1897 se les redujo a tres, con asiento en la capital, Jutiapa y Quetzaltenango.

El 30 de abril y 27 de mayo de 1898 se organizan los registros del primero al sexto, comprendiendo la capital, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos.

Por último, ha sido organizado el Registro en sus dos asientos principales que son la ciudad capital y Quetzaltenango. Se denomina primer registro al de la ciudad capital y Segundo Registro al establecido en Quetzaltenango, cuya organización se rige por los Acuerdos de 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934 y 1 de junio de 1936.

En 1894, bajo la administración de Reyna Barrios, fue construido el edificio ubicado en la novena calle y décima avenida esquina de la zona uno, lugar donde permaneció hasta el 4 de febrero de 1976.

La crisis sísmica iniciada ese día en las regiones central y nororiental de la República provocó el trámite inmediato para trasladar el Registro, con todos sus archivos, a un edificio más seguro, y es así como se traslada al edificio situado en la novena avenida y catorce calle de la zona uno, el que anteriormente ocupaba la Corte Suprema de Justicia, el cual siendo bastante amplio, en la actualidad no responde a las funciones que la institución realiza a diario con la eficiente amplitud y seguridad que un archivo de su rango requiere.

#### **1.4. Análisis legal**

Conforme lo establecido en el Artículo 1,125 del Código Civil, se inscriben en el mismo:

- Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
- Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; los contratos de promesa sobre inmuebles.
- La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido.
- Los actos y contratos que se transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos.
- Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.
- Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como las naves aéreas y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes.
- Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas, hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.
- Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas.

- La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial.
- La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente.
- La declaratoria judicial de interdicción y cualesquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derecho sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
- Los edificios que se construyan en predio ajeno con consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas.
- Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.
- Se inscribirán también los instrumentos o títulos expresados en el Artículo 1,123 del Código Civil, otorgados o expedidos en país extranjero, que reúnan los requisitos para hacer fe en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando se hayan mandado cumplimentar por los tribunales de la República y afecten derechos reales.

#### **1.5. Organización del Registro de la Propiedad**

EL Registro de la Propiedad está organizado por el sistema del llamado folio real y que consiste en abrir una cuenta corriente a cada finca perfectamente individualizada.



Este sistema de “folio real” fue tomado de la Ley Hipotecaria Española, de fecha 8 de febrero del año 1861, y así fue como el primer asiento del Registro de Hipotecas que se hizo en Guatemala ocurrió el 24 de abril de 1867, habiendo sido encargado para la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria al jurista Manuel Ubico.

Los libros que se llevan en el Registro de la Propiedad son obligatorios, conforme lo estipula el Artículo 1,220 del Código Civil, siendo los siguientes:

De entrega de documentos;

De inscripciones;

De cuadros estadísticos; y

De índices.

Se lleva también un libro de registro de testamentos y donaciones por causa de muerte.

Otro más que registra la propiedad horizontal.

El Código Civil amplió el área registral ordenando como obligatoria la inscripción de bienes muebles que sean identificables, tal como lo establece el Artículo 1125 en su inciso 14, citado anteriormente; así como la prenda común y otros derechos que no estaban legislados en el Código Civil que fue derogado al entrar en vigencia el Decreto Ley 106.

La inscripción de la prenda común, agraria, industrial, ganadera y comercial, como innovación de la nueva ley sustantiva civil, vino a garantizar las operaciones dentro de tráfico jurídico ya que en ningún tribunal ni oficina pública se admitirán, escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el Registrador. Así lo preceptúa el Artículo 1129 del referido Código Civil.

Se incluye también el caso de registros especiales como buques, naves aéreas, canales, muelles, ferrocarriles y obras públicas de índole semejante y los derechos reales que los afectan.

Esta regulación está contenida en los Artículos del 1185 al 1215 del Código Civil vigente de Guatemala.

#### **1.6. Principios que fundamentan el Registro de la Propiedad**

“Son cinco los principios que se estiman como fundamentales en todo registro y que están orientados con base en el Notariado Latino para garantizar los derechos adquiridos por las personas en todo aquello que debe ser registrable”<sup>3</sup>.

Los principios en referencia son los que siguen: 1. De especialidad, 2. De determinación, 3. De legalidad, 4. De prioridad; y, 5. De publicidad.

---

<sup>3</sup> Escobar Díaz, Hermenegildo. **El Registro de la Propiedad**. Pág. 31.

- 1. Principio de especialidad:** Consiste en que todo derecho, gravamen, desmembraciones y demás limitaciones deben Inscribirse en el folio de la finca a que afecte, rigiéndose estrictamente por el sistema del folio real.

El inmueble perfectamente identificado con número de finca, folio y libro.

- 2. Principio de determinación:** Este principio consiste en que nos cercioramos del pasivo de la finca en los libros respectivos.

Para tal efecto existe un apartado en los mismos en que, se regulan las desmembraciones, modificaciones, sus limitaciones, así, como los demás derechos reales que afecten la finca en referencia; hay también un apartado que regulan las inscripciones hipotecarias y donde se expresan las condiciones de crédito, plazo, tipo de interés, la cantidad, el lugar de cumplimiento de la obligación, con lo cual se puede conocer en todo momento la situación jurídica del bien raíz.

- 3. Principio de legalidad:** Los documentos que se presentan al registro deben reunir los requisitos de forma y fondo al momento de celebrarse el acto, porque la inscripción en el registro no es de carácter constitutivo y el título sujeto a inscripción debe ser presentado en duplicado y sin que le falte ningún requisito, pues la insuficiencia del título no puede ni podrá ser suplida por el Registrador, quien está

facultado por la ley para rechazar todo documento que no se ajuste a las formalidades que la misma establece.

El Registrador hace un extracto del título y lo anota en el libro que corresponde.

Por ello, se debe tomar en cuenta la situación de que el título debe sostener todas las circunstancias esenciales que fija la ley, pues son analizados en su forma de integridad legal.

Si del examen que se hace del título se comprueba que faltan algunos de los elementos indispensables para su inscripción, el Registro rechaza el documento, el que razona exponiendo los motivos legales que tiene para su rechazo.

Al respecto véase el Artículo 1,128 del Código Civil.

- 4. Principio de prioridad:** Este principio es de amplia trascendencia para el tráfico jurídico de la documentación registrada, puesto que determina la preferencia de un derecho en caso de colisiones o dobles ventas realizadas por personas de mala fe, puesto que es indispensable la fecha, la hora de presentación del documento porque ello determina concretamente a quien corresponde la preferencia en la inscripción.

Aquí es donde se materializa el aforismo de que el primero en tiempo es el primero en derecho, consagrado por nuestro Código Civil en su Artículo 1,142.

- 5. Principio de publicidad:** Este principio es de vital importancia porque sus efectos son de carácter sustantivo, ya que nadie puede alegar que ignoraba lo que aparece en el Registro de la Propiedad y que le perjudique.

La ley entiende como tercero al que no ha intervenido en el acto o negocio contractual.

Por eso es que la inscripción debe ser clara, exacta y sin inducir a error a tercero que pretenda reclamar un derecho y por esto mismo los libros deben ser llevados de conformidad con la ley para que hagan fe, ya sea en juicio o fuera de él. De tal manera que los títulos sujetos a inscripción, que ya se han enumerado, y que sean llevados con ese fin al registro, no pueden perjudicar a tercero y así lo afirma el Artículo 1,222 del Código Civil al preceptuar que los libros de los registros serán públicos.

Para el desarrollo del tema referente a los principios que fundamentan el Registro de la Propiedad he utilizado el trabajo, muy importante, publicado por el licenciado Antonio Rivera Toledo en uno de los boletines del Registro de la Propiedad.

### 1.7. Naturaleza y enumeración

“Son los principios registrales el resultado de una exégesis que se hace de los preceptos legales sobre el registro público y cita a Roca Sastre, quien dice que son los principios las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, así como el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral, sirven de guía, economizan preceptos y facilitan la comprensión de la materia y convierten la investigación jurídica en científica.”

Se mencionan los siguientes:

**1.8. Principios registrales:** 1. De publicidad, 2. De inscripción, 3. De especialidad, 4. De consentimiento, 5. De tracto sucesivo, 6. De rogación, 7. De prioridad, 8. De legalidad, 9. De presunción de exactitud registral, en sus dos manifestaciones de:

- a. Principio de legitimación.
- b. Principio de fe pública.

**1. Principio de publicidad:** Este principio corresponde al Registro de la propiedad por excelencia pues no se concibe sin el Registro Público de la propiedad.

El Registro debe revelar la situación jurídica de los inmuebles y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene el derecho de que se le muestren los asientos del registro y de obtener constancia o certificaciones relativas a los mismos.

- 2. Principio de inscripción:** Debe entenderse por inscripción todo asiento en el registro público. Significa también el acto mismo de inscribir.

Así los derechos nacidos extra registral, al inscribirse adquieren mayor firmeza y protección por esa presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da.

Por ello, este principio tiende a precisar la influencia que el registro ejerce en los derechos sobre inmuebles y también decide si la inscripción es determinante o no para que el “negocio dispositivo” provoque el efecto jurídico.

- 3. Necesidad de la inscripción:** Expresa Carral que respecto de la obligatoriedad de las inscripciones existen dos casos extremos:

De una parte, la inscripción forzosa, que puede exigirse coercitivamente, sujeta a plazos y sanciones y que en caso de no efectuarse se lleva a cabo el registro de oficio, en rebeldía de la parte interesada; y el otro extremo, en que la inscripción es

facultativa o voluntaria, quedando el derecho más o menos igual con o sin registro, por tratarse de sistemas de registro que se alejan del tipo germánico.

Existe un término medio, en que la inscripción es voluntaria, pues no hay obligación de efectuarla en un plazo determinado, ni se impone sanción por no llevarla a cabo, ni puede ser exigida coercitivamente.

Lo común es que se puede inscribir por solicitud de parte (rogación) pero los efectos de la inscripción hacen a ésta necesaria, lo que quiere decir que si no es obligatoria, si es indispensable, pues otorga el derecho de hacerlo valer en todos sus efectos frente a todos, erga omnes.

- 4. Principio de especialidad:** Se le llama también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

Por ello se cree que esta denominación es más correcta que la de especialidad.

Por la aplicación de este principio en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma y la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular del derecho.



**5. Naturaleza de inscripción de finca:** El Registro se lleva por fincas que es lo que se denomina y conoce como el "folio real".

La naturaleza del derecho inscrito se determina con facilidad, como lo es la venta, la hipoteca, el usufructo, en caso de contratos nominados.

Los derechos reales que se inscriben en el Registro de la Propiedad son ejercitados por una persona llamada titular, por lo cual es indispensable individualizarla, precisando las partes que corresponden a los distintos títulos.

El derecho que se registra y el titular son variables y se extinguen pero mientras existan deben vincularse con la base inmutable de registro, que es la finca.

**6. Principio de consentimiento:** Este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho, es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado) y el adquirente: y en este caso, sólo puede consentir el que puede disponer, sólo puede disponer el verdadero titular.

Es muy importante vincular este principio con el consentimiento o consensualismo del contrato, que toma como fundamento el acuerdo de voluntades y es la piedra

angular del contrato, formada por el concurso de voluntades, al que se refiere el Artículo 1,518 del Código Civil.

“En conclusión el Registro de la Propiedad es una institución que da seguridad jurídica a los propietarios de bienes muebles o inmuebles, pues el mismo registra los movimientos que se hacen sobre los mismos y las anotaciones ordenadas por los órganos jurisdiccionales”<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Escobar Díaz, Hermenegildo. **Ob. Cit.** Pág. 40.



## CAPÍTULO II

### 2. La propiedad

El autor de la presente investigación considera que la propiedad es el uso o goce de un bien, sea mueble o inmueble, del cual se puede disponer en cualquier forma pero sin violar la ley o el derecho de los demás.

#### 2.1. Definición

En cuanto a su definición me parece apropiado citar a Cabanellas, quien con relación a la propiedad señala: "En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea de índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia, la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa"<sup>5</sup>.

Asimismo, Puig Peña, quien da a conocer una dualidad de definiciones con respecto a la propiedad: "Propiedad es una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta, en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno"<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, pág. 462.

<sup>6</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de derecho civil español**, pág. 46.

“La propiedad es el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro”<sup>7</sup>.

Guillermo Cabanellas, con relación al concepto clásico de propiedad, señala las opciones de la definición de propiedad de la siguiente manera: “Es la principal de las acepciones jurídicas, económicas y sociales, como derecho real máximo de una persona sobre una cosa. Las Partidas entendían por propiedad el señorío o poder que el hombre tiene en una cosa suya para hacer de ella lo que quiera, según Dios y según fuero. En el derecho romano, agrupando las diversas facultades que la propiedad implica, se consideraba como el derecho constituido sobre cosa corporal, del cual hace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que dispongan en contrario la ley, la convención o la voluntad del testador, y también como el *jus utendi* (derecho de usar), *fruendi* (de percibir los frutos), *abutendi* (de abusar), *possidendi* (de poseer), *alienandi* (de enajenar), *disponendi* (de disponer), *et vindicandi* (de reivindicar)”<sup>8</sup>.

El Artículo 464 del Código Civil guatemalteco, estipula: “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”.

---

<sup>7</sup> **Ibid.** Pág. 47.

<sup>8</sup> Cabanellas, **Ob. Cit.**; pág. 462.

En sí, se puede definir la propiedad como la cosa perteneciente a una persona, quien puede disponer de ella libremente, siempre y cuando no esté prohibida por la ley.

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

## **2.2. Naturaleza jurídica**

La propiedad se proclama como el más sagrado de todos los derechos del ciudadano, se alegan la ocupación, el trabajo, la satisfacción de las necesidades humanas, la mayor producción de riqueza, la convención y la ley.

La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas. Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado. La propiedad se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular. Los autores clásicos caracterizaban el dominio subrayando los siguientes atributos: *ius utendi*, o derecho de servirse de la cosa; *ius fruendi* o derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; *ius abutendi*, o derecho de disponer de la cosa,

conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso - ; y por último *ius vindicandi*, o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.

La naturaleza de la propiedad es la disposición del bien en manos del propietario, quien tiene la facultad de la disposición total, sin violar las leyes que la regulan, o hacen prohibiciones en la forma de uso y demás.

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada (también la de los medios de producción) lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país — en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad — al interés general. Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

El Artículo 465 del Código Civil, manifiesta: “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”.

Por su parte el Artículo 469 del mismo cuerpo de leyes estipula, que “El propietario de una cosas tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador”.

### **2.3. Limitaciones**

Se consideran tales las que la ley impone al propietario a efectos de que no pueda disponer de su propiedad realizando actos que perjudiquen al interés social o que sean dañosos o nocivos para la propiedad o para el derecho de terceros; la enciclopedia Encarta nos amplía de esta forma: “El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales. El propietario de un terreno, en una afirmación de antaño, lo es *hasta las estrellas y hasta los infiernos*; en la actualidad se entiende que la extensión objetiva del dominio está limitada por el punto al que alcance la posibilidad de utilización y el interés razonable y merecedor de tutela del propietario. Juegan un papel importante al respecto los reglamentos de policía, las leyes sobre aguas y minas, y las normas sobre tendido de cables eléctricos y telefónicos o las relativas a la navegación aérea”<sup>9</sup>.

Las limitaciones de la propiedad establecidas en el Código Civil, son las siguientes (Artículos 473 a 484):

---

<sup>9</sup> Microsoft International, Encarta 2004.



- Subsuelo y sobresuelo: La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.
- Prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino: En el predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior.
- Deslinde y amojonamiento: Todo propietario tiene derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, al deslinde y amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad a construir y mantener a prorrata las obras que los separen.
- Obligación de cerrar el fundo: Todo propietario debe cerrar su fundo, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre.
- Construcciones cerca de edificios públicos: Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos respectivos.

- Servidumbres establecidas: Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales; y a falta de éstos, por las reglas establecidas en el Código Civil.
- Construcciones no permitidas: Nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y sanidad.  
Dentro del poblado se prohíbe depositar materias inflamables o explosivas, salvo que lo establezcan reglamentos especiales, e instalar máquinas o fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos o molestos.
- Prohibición de actos que dañen pared medianera: No se puede poner contra una pared medianera que divida dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios.  
Tanto en estos casos como en los enunciados anteriormente, a falta de reglamentos generales o locales se ocurrirá a un juicio pericial.

- Siembra de árboles cerca de la heredad ajena: No se debe plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños.
- Derecho de exigir que se arranque los árboles: Todo propietario puede pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de la señalada anteriormente, si por la extensión de sus raíces amenazaren la seguridad de sus construcciones.
- Ramas que se caen sobre propiedad vecina. Si las ramas de los árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades.  
Los frutos de las ramas que se extienden sobre el predio del vecino pertenecen a éste.
- Obra peligrosa: Si un edificio o pared amenazare peligro, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo. Si no cumpliere el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de éste.  
Lo mismo se observará cuando algún árbol amenazare caerse.

## 2.4. Características

La doctrina civilista inmediatamente posterior a la época de la codificación, siguiendo criterios anteriores, asignó una característica tripartita al derecho de dominio, que se ha repetido durante todo el siglo pasado, pero que hoy está en trance de crisis, a no ser que se adapte al nuevo orden de cosas, recibiendo una interpretación distinta.

Por tal motivo las características del derecho de propiedad son las siguientes:

- Es un derecho absoluto: “La absolutividad del derecho de dominio significó, en un enlace histórico con los principios del derecho romano, la facultad omnímoda del propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera por conveniente. No hay, pues, en ello obstáculo a que las legislaciones consignent que el propietario pueda obtener las consecuencias económicas de su derecho de dominio; que tenga derecho a las accesiones; a cerrar su propiedad; a oponerse, incluso, al acto arbitrario del poder (ya que éste no puede privarle de él, si no es por causa de utilidad pública y previa la correspondiente indemnización), siempre que todo ello conduzca a considerar el derecho de propiedad como orientado hacia un fin superior. En conclusión, el propietario ha perdido la antigua soberanía absoluta; el dominio que goza es un derecho

limitado intrínsecamente por su propia naturaleza y por esa propia condición que tiene en la vida actual<sup>10</sup>.

- Es un derecho exclusivo: También dijeron los clásicos que la propiedad tiene otro carácter fundamental: La exclusividad, en virtud de la cual el propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes. En este sentido, puede prohibir que en sus inmuebles se ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos y (como lazo de unión con el anterior carácter absoluto) centrar sus heredades con paredes, fosos o cercas, sujetándose a los reglamentos. Pero esta nota de exclusividad también está enormemente modificada en la moderna concepción. Efectivamente, por muy exclusivo que se quiera considerar el dominio, por muy unilateral que se quiera considerar la relación, nada impide que puedan coexistir sobre la cosas otros derechos al lado del de la propiedad, sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado.

No existe pues, esa exclusividad absoluta, tan considerada por la antigua doctrina indispensable, máxime teniendo en cuenta los cada vez más numerosos deberes que las limitaciones legales le imponen.

---

<sup>10</sup> Puig Peña, **Ob. Cit.**; pág. 48.

- Es un derecho perpetuo: Se ha asignado, al dominio el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que lleva en sí mismo una razón de caducidad. En este sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario, se afirma, no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad; aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro poseedor la cosa durante el tiempo requerido.

Este carácter de perpetuidad se recoge en la moderna doctrina con las limitaciones propias del caso, pues, que si bien en principio no hay nada que obste a él, sin embargo, esto no impide la existencia de la propiedad revocable. Por otra parte, en los más altos principios se puede concebir el derecho de propiedad como una facultad que sólo corresponde al propietario, mientras éste sepa utilizarla en términos beneficiosos para la organización social.

## **2.5. La adquisición por herencia**

Heredero, según Guillermo Cabanellas: “es la persona que, por disposición legal, testamentaria o excepcionalmente por contrato, sucede en todo o parte de una herencia, es decir, en los derechos y obligaciones que tenía al tiempo de morir la persona al cual le sucede”<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 562.

Heredero es el sujeto que va a suceder al fallecido, tanto en los bienes y derechos (activo patrimonial), como en las deudas (pasivo patrimonial) o cargas de la herencia. Es decir, quien sucede a título universal en todas las relaciones jurídicas transmisibles que deja vacantes el difunto.

Una persona puede ser llamada a la herencia en virtud de testamento o contrato sucesorio, o bien por la ley, a falta de voluntad expresada de una forma válida por el causante.

El llamado derecho a la herencia adquiere su sentido en el momento mismo de fallecer el causante, puede aceptarla o repudiarla. Si la acepta, los efectos de tal aceptación se entienden por la ley producidos desde el momento mismo de la muerte del causante; si repudia el llamamiento se le considera (al heredero nombrado) como si no hubiese sido convocado.

La herencia puede ser aceptada de una forma simple o a beneficio de inventario, es decir, incorporando todas las relaciones transmisibles del causante (activas y pasivas) al patrimonio del heredero, o manteniendo separado el patrimonio del causante respecto del de el heredero hasta que aquél se haya liquidado, incorporándose al haber del heredero tan sólo el resultado positivo de la liquidación.

El heredero no es un puro adquirente de bienes y derechos que pertenecían al causante, es más bien un liquidador de las situaciones que dejó pendientes el causante y según los casos un favorecido con el haber neto, pues lo que interesa al derecho no

es tanto la transmisión de bienes, sino también y muy en primer lugar el mantenimiento de la seguridad jurídica, de forma que la muerte de una persona destruya las menos relaciones jurídicas posibles situando al heredero en la posición que tenía el causante sin modificación alguna de la relación jurídica preexistente. Por ello la sucesión asumida por el heredero se denomina universal.

Por su parte la herencia representa el conjunto de derechos y deberes que por la muerte de una persona se transmite a los sucesores.

El término herencia se emplea también, en una acepción más restringida, para designar el resultado económico que adquiere el sucesor después de que hayan sido pagadas las deudas del causante. A este conjunto patrimonial se le llama también '**haber hereditario**'.

La acepción amplia, sin duda la más propia, quiere manifestar que el derecho presta al conjunto de relaciones activas y pasivas que han quedado vacantes por la muerte de su titular el tratamiento de una cierta unidad patrimonial (una universalidad), a fin de que se pueda hacer efectiva sobre los bienes que la componen la responsabilidad por las deudas que también en ella se integran. En este sentido puede afirmarse que los bienes relictos están, en primer lugar, afectos al pago de las obligaciones relictas y sólo en segundo lugar destinados a engrosar el patrimonio de los herederos y legatarios.

La voluntad de la ley en la continuación de las relaciones jurídicas del fallecido explica que la herencia todavía no aceptada (herencia yacente) sea tratada, en ciertos



aspectos, como si de una persona jurídica se tratase en la ejecución de las relaciones jurídicas que la integran, así como que pueda consolidar derechos por usucapión y perderlos o ganarlos por prescripción.

Forman parte de la herencia todos los derechos patrimoniales, así como las deudas que pertenecieron al causante, pero también las acciones de reparación de daños referidos al honor, libertad e integridad física del causante, el ejercicio de algunos derechos morales de la propiedad intelectual y ciertos derechos que aún siendo personalísimos mantienen efectos reflejos que no se extinguen con la muerte de su titular.

La herencia va íntimamente ligada a la sucesión intestada y testamentaria, por lo que ésta es la tramitación según normas legales, de los derechos y obligaciones del causante, por su muerte o presunción de su fallecimiento, cuando no deja testamento, o éste resulta nulo o ineficaz.

Se denomina también sucesión *ab intestato* (sin testamento) o legítima (por ministerio de la ley); y se caracteriza por estas circunstancias:

- Ser mortis causa tan sólo, por requerir la muerte del de cujus o la declaración presunta de su fallecimiento;
- Ser a título universal, en ella no hay sino herederos, y quedan excluidos los legados; aunque esto exista la anomalía de la sucesión en la enfiteusis;

- Ser legal, en forma determinada en la ley, que se apoya en el deseo más natural del causante dentro de las costumbres nacionales;
- Supletoria, pues sólo procede en caso de no haber testamento o resultar sin efecto el mismo.

Se contrapone a la sucesión testamentaria o testada, por testamento o documento equivalente: capitulaciones matrimoniales o un contrato ad hoc.

Fórmula inmediata es la del testamento en que se limita el testador a declarar que su voluntad es que sus bienes se transmitan conforme a la ley, y por examinarse así en ocasiones intestada, aunque esta lo sea en el fondo, pero no en la forma. También lo sería una distribución hereditaria de acuerdo en absoluto con las normativas vigentes de la sucesión intestada; pero este testamento ya ofrecería una permanencia, aunque se modificara la sucesión ab intestado del ordenamiento nacional, a menos de prever esto el testador, y disponer que se adaptara al mismo entonces.

En el régimen moderno, contra el rígido principio del primitivo Derecho Romano, la sucesión intestada es conciliable con la testada, al punto de regir aquélla en lo no dispuesto por el testador, o en cuanto haya resultado inútil el testamento.

La sucesión intestada o legítima procede:

- Cuando uno muere sin testamento, con testamento nulo, o que haya perdido después su validez.
- Cuando el testamento no contiene institución de heredero en todo o en parte de los bienes, o no disponible de todos los que correspondan al testador. En este caso, la sucesión legítima tendrá lugar solamente respecto a los bienes de que no hubiese dispuesto.
- Cuando falta la condición puesta a la institución de heredero, o éste muere antes que el testador, o repudia la herencia sin tener sustituto y sin que haya lugar al derecho de acrecer.
- Cuando el heredero instituido es incapaz de suceder.

En caso de no haber herederos testamentarios, la ley da la herencia a los parientes legítimos y naturales del difunto, al viudo o viuda y al Estado.

El autor de la tesis determina como principios generales los siguientes:

- El pariente más cercano en grado excluye al más remoto, salvo el derecho de representación; lo cual no es cierto, pues un nieto (en segundo grado) excluye al padre del causante (en primer grado);

- En las sucesiones no se atiende al origen de los bienes que componen la herencia (que es contradicho levemente por los bienes reservables);
- Los llamados a la herencia no sólo suceden por derecho propio, si no por el de representación.

Dentro del derecho civil, los órdenes sucesorios ab intestado son los siguientes:

- De una persona legítima, por nacimiento o legitimación:
  - Hijos y demás descendientes legítimos y legitimados por subsiguiente matrimonio, o concurrencia con hijos naturales y el cónyuge supérstite.
  - Ascendientes legítimos en concurrencia con los hijos naturales y el cónyuge.
  - Hijos naturales reconocidos, en concurrencia con el cónyuge viudo.
  - Hermanos e hijos de hermanos premuertos, en concurrencia con el cónyuge;
  - Cónyuge viudo;
  - Los demás colaterales hasta el cuarto grado;
  - El dueño del dominio directo en la enfiteusis, en cuanto a las fincas acensuadas;
  - El Estado;

- Persona de filiación natural reconocida, o legitimada por concesión del jefe del Estado:
  - Descendientes legítimos, en concurrencia con los hijos naturales y cónyuge viudo;
  - Hijos naturales reconocidos y su descendencia legítima, además del cónyuge;
  - Padres naturales, si han reconocido al hijo, y el cónyuge;
  - Hermanos naturales y el cónyuge;
  - El censalista enfitéutico;
  - El Estado.
  
- Persona de filiación ilegítima;
  - Descendientes legítimos en concurrencia con hijos naturales y cónyuge supérstite;
  - Descendencia natural, un unión del consorte viudo;
  - Cónyuge viudo;
  - El censalista enfitéutico;
  - El Estado.

En sí, la propiedad es el uso o goce de la cosa, y el derecho de disponer de ella en cualquiera de las formas que establece la ley, sin violar preceptos constitucionales o legales y sin causar daños a terceros.



## CAPÍTULO III

### 3. La copropiedad

La copropiedad es una forma de obtener el uso o goce del bien mueble o inmueble entre varias personas; es decir, que el bien pertenece a más de un propietario.

#### 3.1. Concepto

Suelen los tratadistas iniciar el estudio de esta materia considerando la comunidad como uno de los supuestos en que el titular o sujeto activo del dominio es una pluralidad de personas y señalando cómo el condominio no es sino una forma o aspecto del dominio. Reconocen que son claras las relaciones entre el dominio y el condominio, pero que ya no lo son tanto las que entre el condominio y comunidad.

El concepto de comunidad, según el tratadista Puig Peña, hay que referirlo a la situación “por la que dos o más personas son titulares de un mismo derecho; la copropiedad o condominio se refiere a la misma situación de cotitularidad, cuando se presenta en el derecho de propiedad. Existe entre ambas manifestaciones del fenómeno de la cotitularidad la fundamental diferencia que se da entre el género y la especie, toda vez que como acertadamente pone de relieve García Granero, la comunidad puede recaer sobre toda clase de derechos o cuando menos, propiamente,



sobre todos los de contextura real. La copropiedad, en cambio, que es un derecho real y, más concretamente, una forma de la propiedad, sólo puede recaer sobre cosas específicas y determinadas”<sup>12</sup>.

Al hablar de comunidad, es necesario distinguir dos sentidos, uno amplio y otro estricto. En sentido amplio, equivale a cotitularidad (conurrencia de titulares sobre un mismo derecho), manifestándose no sólo en materia de derechos reales, sino en toda clase de derechos subjetivos (reales, personales, sucesorios, etc.). Todos los derechos son susceptibles, en general, de una titularidad plural o concurrente (piénsese, en materia de derechos de crédito, en la solidaridad y en la comunidad). En sentido más estricto, la comunidad es una especie de cotitularidad referida al campo de los derechos reales, pero no sólo al derecho de propiedad, sino a todos indistintamente. Cuando tiene por objeto el derecho de propiedad, la comunidad se denomina copropiedad o condominio, que, como hemos dicho, es una especie del género comunidad.

La causa más frecuente de esta situación de comunidad es la muerte del propietario, que deja varios herederos o legatarios. Cada uno de estos herederos o legatarios adquiere una fracción, ya igual, ya desigual, según los casos, de las cosas pertenecientes al difunto. “También puede tener un origen contractual y aún de un hecho extraño a la voluntad de los comuneros. Ello lleva a la primera clasificación de las diversas formas de comunidad que suelen admitirse en la doctrina, a saber:

---

<sup>12</sup> Puig Peña, Federico, Ob. Cit., pág. 259.

- Voluntaria o convencional, según se derive de la voluntad de los que la constituyen o de un hecho extraño a esa voluntad, por los pactos o contratos por los que se hayan constituido. Desde otro punto de vista, puede la comunidad ser singular o universal, según recaiga sobre derechos determinados o sobre un patrimonio. Se divide también la comunidad en ordinaria, que va acompañada de la facultad de exigir la división, forzosa, que no admite dicha facultad”<sup>13</sup>.

## **3.2. La copropiedad y la propiedad horizontal**

### **3.2.1. Definición y análisis doctrinario**

“La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre los elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos”<sup>14</sup>.

Es ésta una institución con algún precedente histórico, pero su desarrollo es reciente, derivado de las necesidades creadas por la escasez de viviendas en la era moderna.

Se regula la propiedad horizontal en cuanto a su contenido y órganos y se eliminan los derechos de tanteo y retracto. Se está ante una regulación que reglamenta las

---

<sup>13</sup> **Ibid.**

<sup>14</sup> Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico Espasa**; pág. 811.

comunidades de propietarios, comunidades que se rigen por las regulaciones correspondientes, por normas de carácter imperativo, estatutos de la comunidad.

Pero en la actualidad la realidad desborda el contenido de reglamentos; situaciones como las urbanizaciones privadas, los complejos de edificaciones mezcla de viviendas unifamiliares y bloques de edificios, situaciones particulares en cuanto a su constitución, han dejado patente la insuficiencia de las reglamentaciones y la necesidad de su modificación.

La constitución de la propiedad horizontal nace de diferentes modos. Cabe agruparlos de la siguiente manera:

- Supuestos sucesorios: Comprende los casos en que por vía testamentaria y bien de forma completa o incompleta, se constituye el régimen de propiedad horizontal (bien por testador en testamento o por herederos), así como el supuesto de adjudicación parcial sin constituir el mencionado régimen, caso en que si los herederos deciden cambiar sus cuotas ideales por otras con determinación material y proceden de mutuo acuerdo, ellos mismos constituirán el régimen de propiedad horizontal, pudiendo hacerlo, en otro caso el juez. En ambos casos se pueden plantear problemas arrendaticios, que están resueltos por la ley, de tanteo y retracto cuando el edificio se adquiere por herencia o legado o por donación. En el Código Civil guatemalteco, Artículo 529 inciso c)

dice como se origina la propiedad horizontal, la cual cabe mencionar dentro de este grupo: “Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.”

- Constitución inter vivos: Esta nace según el Código Civil guatemalteco, Artículo 529, inciso a) : “Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes;” y b): “Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito;”.
- Supuesto de edificio construido por propietario único que declara la obra nueva y constituye el régimen de propiedad horizontal. Posibilidad que está permitida por la ley, comenzando propiamente el régimen a funcionar a medida que se hayan enajenado los distintos pisos o locales, planteándose problemas de retracto arrendaticio así como posibles de abuso en la fijación de la cuota o en el contenido de los estatutos. En el caso de que exista un condominio sobre el edificio habrá que aplicar siempre que las circunstancias de la construcción lo permitan teniendo en cuenta que no pueden darse situaciones intermedias.

- Supuesto de edificios en construcción, caso admitido, que comprende la edificación por sociedades inmobiliarias, de edificios para vender luego los pisos y locales, siendo aquélla la habitualmente constituyente el régimen de propiedad horizontal. También comprende el caso en que se construya el edificio por los que van a ser sus propietarios (construcción en régimen de comunidad), con lo cual pueden obtener vivienda aquéllos a precio inferior, sin perjuicio de que se den abusos, y el constructor no tiene que acudir a todo un entramado extraño a la construcción misma para venderlos; esta posibilidad ha dado lugar en la práctica a la figura conocida como “promotor de comunidades”. Este conjunto de personas interesadas en la construcción pueden agruparse sin ningún ropaje societario, es decir, pueden formar una comunidad con un fin determinado, que es la construcción del edificio para repartirse los pisos o locales en propiedad horizontal entre ellos, fin que entraña una modalización de esa comunidad, básicamente en materia de retracto y de acción de división. En todo caso, y como forma de actuación, en la práctica se suelen conceder poderes a un comunero o a un grupo de ellos para salvaguardar, al menos, la unidad en la gestión y dirección. También pueden esas personas conseguir su finalidad a través de una recíproca concesión de derechos que otorgan facultad de construir, convenio que pueda adoptar varias modalidades<sup>15</sup>:

---

<sup>15</sup> Solís Colindres, Ludim. **La obligación del seguro en la propiedad horizontal**. Pág. 10.

- Recíproca concesión de un derecho de superficie y cuotas iguales a las que ostentan sobre el solar, de modo que cada propietario lo es de su piso en virtud de un derecho de superficie, teniendo además un derecho de copropiedad sobre solar.
- Recíproca concesión de un derecho de sobre elevación por los propietarios del solar.
- Convenio que modalice la accesión entre los dueños del solar y permite la atribución a cada uno de éstos de su piso, sin pasar por el estado intermedio de la indivisión.

En todo caso, la doctrina sostiene que cualquiera de esas tres figuras no implica una resolución de gastos, que es lo que persiguen, siendo excesivamente artificiosas y desorbitadas en relación al fin que se quiera lograr. La agrupación de personas puede adoptar forma social para lograr esa construcción que una vez realizada va a traer consigo la disolución de la sociedad y adjudicación de los pisos a los socios. En un procedimiento, a juicio de algún sector doctrinal, poco aconsejable por los gastos que implican, así como los problemas técnicos que pueden plantear, si bien estos últimos son básicamente atribuibles a una situación diferente a la anterior, en la que constituyen una sociedad como cauce regulador de la propiedad horizontal y que no tiene carácter transitorio como lo anterior, atribuyéndose a cada socio el derecho de goce exclusivo sobre un piso.

En todo caso, la figura que más se suele utilizar en estos supuestos es la Cooperativa que cuando se dedica a construir viviendas en una protección oficial goza de una serie de ventajas e inconvenientes adicionales, pero que están contenidas de forma insuficiente por nuestra legislación.

Otra posibilidad con la que cuentan los interesados es la constitución de la propiedad horizontal "ab initio" (prehorizontalidad); en ella la propiedad horizontal se constituye desde el comienzo, desde que se adquiere el solar y siempre que esté definido el edificio con sus elementos, siendo aquél elemento común. A medida que la construcción avanza, los diferentes propietarios consolidan sus derechos sobre los respectivos pisos y sobre los elementos comunes, por accesión. Terminado el edificio, no se requiere acto de división y adjudicación bastando con la escritura de terminación de obra. Por otro lado, se aplica desde el principio las normas de la propiedad horizontal, particularmente las que se refieren a los órganos, conteniendo los estatutos inscribibles en el Registro de la Propiedad y con eficacia frente a los adquirentes, la modalización del contenido del acuerdo que contemplamos. También puede llegar la propiedad horizontal a originarse construyéndose como el caso de la recíproca venta del solar y del piso futuro con el que vende el solar puede verse en situación de desventaja ante el constructor, y en caso de cambio de suelo por vuelto con sus variantes siguientes: retribución de la titularidad del solar por su primitivo dueño que otorga poderes al constructor, figura con convenientes para ambos, si bien asegura al primero más que al segundo; transmisión a constructor de solar a cambio de pisos

futuros supuestos que invierte los riesgos anteriores: transmisión al constructor de una parte indivisa del solar reservándose el dueño las partes indivisas que se correspondan a las unidades de obra que se le adjudiquen al final, figura que reparte riesgos, pero tiene el inconveniente de hacer aparecer a una parte como constructor e implica por el resto un posible arrendamiento de obra.

De cualquier forma se va a dar lugar a la propiedad horizontal a través de un título constitutivo que describirá, además del edificio, los diferentes pisos locales como unidades independientes, con una cuota que marca la relación con el edificio de que forma parte.

Su naturaleza jurídica, aunque discutida, parece centrarse según la doctrina mayoritaria en considerarlo como un negocio de disposición con efectos configurativos.

En cuanto a la capacidad y legitimación para otorgar el título constitutivo es la exigida para realizar el negocio jurídico del que forma parte, teniendo además en cuenta lo ya señalado anteriormente.

Por lo que se refiere a la forma, no exige ninguna especial, si bien suele acudir al tipo notarial dada la trascendencia de la situación y para que los estatutos puedan perjudicar a terceros a través de su inscripción en el Registro de la Propiedad.



Para el autor del presente trabajo, cabe distinguir:

- Descripción del edificio o edificios, en su conjunto, es decir de la estructura que contiene las propiedades separadas del mismo.
- Descripción de cada piso o local de salida propia a un elemento común o la vía pública (lo que es un dato estructural, pues puede tener salida a través de servidumbre por otros lugares) y susceptible de aprovechamiento independiente. Se incluirán siempre que lo haya, dependencias complementarias de aquéllos llamadas anejos, separadas del piso local al que sirven, que no se les suelen fijar porcentaje ni se describen con detalle, teniendo su acceso, normalmente, a través de un elemento común. Tal es el caso de los sótanos, garajes, buhardillas. Mención especial merece el caso de departamento pro-comunal, susceptible de aprovechamiento independiente atribuido en pro indivisión a todos o parte de los dueños de elementos privados del edificio con el fin de obtener beneficios económicos frecuentemente imputables a los gastos comunes. Respecto de ellos no cabe la acción de indivisión; su naturaleza jurídica es discutible, manteniéndose la postura por algunos autores de que se está ante una comunidad romana. En todo caso la finalidad de este elemento privativo tiene que ser común a todos los titulares de él, que según la doctrina, no tienen por qué ser todos los titulares de elementos privados del edificio.

- Determinación de la cuota. La cuota es un coeficiente económico dirigido a determinar la participación en cargas y beneficios por razón de la comunidad, actuando en posibles pagos o cobros comunales, computación de votos o intereses y determinación de la fijación de los derechos de los propietarios en caso de destrucción del edificio; coeficiente económico que no significa cuota en la copropiedad, adscribiéndose al piso o local, y siendo determinada por el propietario único del edificio por acuerdo unánime cuando sean varios, por laudo o por resolución judicial. Su variación presupone unanimidad, igual que la modificación del título constitutivo.
- Puede recoger el título consecutivo los llamados Estatutos o conjunto de normas que rigen la vida de la comunidad. No es necesario que figuren en él, pero deben constar en escritura pública si se quiere que a través de su inscripción perjudiquen a terceros. No se deben confundir con las Ordenanzas de régimen interior que regulan los detalles de la convivencia y adecuada utilización de servicios comunales, que no se inscriben, no constan en el título, y tienen su límite no sólo en la ley, como aquellos, sino también en los mismos estatutos. Su modificación no requiere unanimidad, bastando la mayoría.

El contenido de los estatutos es muy variable modalizando a la ley, pero sin vulnerar su aspecto imperativo, si bien en la práctica suelen quedar reducidos a regular determinados extremos, particularmente con la posibilidad de dividir los locales.

Derechos y obligaciones de los propietarios. Caben distinguir de acuerdo al Código Civil:

- En cuanto a su piso o local. Al propietario, si bien sometido a limitaciones. Así tiene una facultad de uso y disfrute limitada en cuanto las actividades a desarrollar. Pueden modificar sus pisos y locales, si bien cuando la reforma sea interna no puede perjudicar a otro propietario, ni a la comunidad, ni alterar la estructura del edificio ni su seguridad debiendo avisar previamente al representante de la comunidad. También, puede dividir, agrupar, segregar. Al ser dueño de una propiedad separada sobre piso o local, puede enajenar y disponer de ella, pero sin separar los elementos comunes; también puede hipotecar su piso o local. Sus obligaciones se centran básicamente en la realización de lo necesario para el normal funcionamiento del edificio.
- En cuanto a los elementos comunes. Tiene sobre ellos un derecho de copropiedad que implica un uso y disfrute compartido y completado en cuanto a las obligaciones específicas.

### **3.2.2. Naturaleza jurídica**

En cuanto a la naturaleza jurídica de esta institución, muchas han sido las posiciones

doctrinales en cuanto a ella (teorías de la servidumbre, del derecho de la superficie, de la personalidad, del carácter complejo de la comunidad, entre otras), considerándose a veces como una comunidad y otras veces como una institución “sui generis” de carácter complejo.

La propiedad horizontal sanciona la coexistencia de una propiedad exclusiva del titular del piso o local y de un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, que supone una superación de la comunidad romana al no haber derecho de retracto ni acción de división.

La doctrina mayoritaria tiende a considerar la propiedad horizontal como una propiedad especial, dado su objeto, que siendo una figura peculiar de comunidad, atribuye al derecho de los propietarios un carácter complejo, interdependiente y funcional.

### **3.2.3. Órgano de la propiedad horizontal**

Este órgano se denomina en la legislación, según el Código Civil guatemalteco, Artículo 551 como “Asamblea de Propietarios”, esta asamblea debe conocer anualmente el informe del administrador y de la cuenta que éste debe rendir, también se incluyen dentro de las funciones de este órgano, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinar la forma en que deben llegar los fondos necesarios para cubrirlos.

El órgano de la propiedad horizontal es el que determina quien será el administrador, éste es elegido por la mayoría de propietarios. El administrador tiene según los Artículos 547 al 551, las siguientes funciones y facultades:

- Ejercer su cargo con sujeción a las disposiciones que debe contener el reglamento de copropiedad y administración.
- Ser el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.
- Él tiene las facultades que la ley otorga a todo mandatario, y las que requieran cláusula especial que se le confieran por el reglamento de copropiedad y administración, o en disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.
- Dar a conocer anualmente a la asamblea de propietarios, el informe de administración y de la cuenta que éste debe rendir.

#### **3.2.4. Extinción**

Según el Artículo 555 del Código Civil guatemalteco: “El régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios”.

En conclusión, la copropiedad es el derecho que tienen dos o más personas, propietarias de un mismo bien, para disponer conjuntamente de éste, con el convenio de los mismos, y aplicar el derecho de preferencia o tanteo.



## **CAPÍTULO IV**

### **4. Análisis de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados**

#### **4.1. Análisis general**

El autor de la presente tesis considera que la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, es una ley de protección a la propiedad privada, al mismo tiempo que protege al propietario de bienes inscritos, por lo que con ésta se evita que personas inescrupulosas puedan apropiarse de los bienes que posee una persona y luego se puedan traspasar a terceros.

La ley bajo estudio es bien intencionada y clara para proteger al propietario del bien, el fondo de esta se basa en preceptos constitucionales derivados de la protección a la propiedad privada, sus fundamentos legales están enmarcados dentro de normas que dan seguridad jurídica a la propiedad, con la voluntad del propietario.

La inmovilización de bienes registrados es un derecho que esta ley le da al propietario a fin que durante el plazo que fije el propietario y el de tres años que estipula la ley, el dueño del bien esté seguro que durante el mismo su finca no será objeto de enajenación o gravamen sin su consentimiento, por lo que el propietario decide el



tiempo que desee que su finca no tenga ninguna hipoteca o venta, en tal sentido cualquier enajenación que se haga de la finca, mientras esté inmovilizada, será rechazada.

Para la inmovilización del bien, el legislador previó los requisitos necesarios para verificar que el propietario no sufra una enajenación o gravamen que pueda afectar sus intereses, de tal manera que para inmovilizar la propiedad se dan los requisitos necesarios para asegurar ese acto jurídico.

Existe seguridad jurídica desde el momento que para inmovilizar una finca se exige acta notarial de declaración jurada, donde no solamente será necesaria la firma del propietario sino también la huella dactilar del mismo, lo que da seguridad a la declaración de inmovilización que hace el propietario.

Asimismo, en el Decreto 62-97, se asegura la cancelación de la inmovilización, en el sentido que además de solicitarla mediante declaración jurada, firmada por el propietario, se imprime la huella dactilar del mismo, para asegurar que es su voluntad cancelar la inmovilización que hizo oportunamente, este acto jurídico da seguridad al propietario a fin de que una tercera persona, mediante actos ilegales, solicite la cancelación de la inmovilización.

Ahora bien, mayor eficacia tiene el trámite regulado en la ley, en el sentido que no basta que el propietario haya solicitado la cancelación de la inmovilidad de la finca, sino que deben llevarse a cabo los expertajes necesarios para verificar que la huella dactilar pertenece al propietario del bien, en tal sentido existe seguridad tanto en el acto jurídico de pedir la inmovilidad del bien como en el acto jurídico de solicitar la cancelación de dicha inmovilidad.

#### **4.2. Parte considerativa**

Las consideraciones que sustenta la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (Decreto 62-97), estipulan los fundamentos que tuvo el legislador para aprobar la misma, por lo que el autor de la investigación hace necesario comentar lo siguiente:

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

El legislador se basa en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual estipula: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

Para el autor de la investigación, el Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

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

El legislador trató de proteger la propiedad privada por medio de la inmovilización de bienes, es decir, que el propietario de los mismos pueda decidir sobre la seguridad de sus bienes, por lo que la inmovilización conlleva la seguridad y evitar que los mismos puedan ser traspasados o enajenados a terceras personas sin el consentimiento del propietario, en este caso ha existido la falsificación de firmas para disponer del bien.

#### **4.3. Fundamento legal de la inmovilización de bienes registrados**

El Artículo uno de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, estipula:  
“Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud signada por el propietario 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.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título.

El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuara la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registrador de la Propiedad deberá realizar las anotaciones de inmovilización en forma inmediata”.

Para inmovilizar una finca es necesario que el propietario haga la limitación para que no se pueda enajenar ni gravar, ese acto jurídico lo tendrá que hacer por escrito con firma legalizada, identificándose plenamente, e identificando la finca que desea inmovilizar, además de esto tendrá que firmar el memorial, el notario legalizará la firma y la huella dactilar del requirente. Además el escrito será bajo formal juramento de que la finca que inmoviliza no la ha cedido, hipotecado o enajenado con fecha anterior al acto de inmovilización.

Por otro lado, la ley le otorga la facultad de que el acto de inmovilización se haga en la misma escritura de compra, o por cualquier otro título que se adquiera.

La inmovilización será inmediata y el Registrador de la Propiedad debe hacer las anotaciones correspondientes al margen de la inscripción respectiva.

El propietario podrá inmovilizar su finca por el plazo máximo de tres años, es decir, que queda a voluntad del propietario de inmovilizarla por los días, meses o años que desee pero que no pase del plazo de tres años.

“Si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo establecido en esta ley. En todo caso, se computará a partir del día en que el Registro efectúe la anotación que corresponda” (Artículo dos de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados).

Cuando el propietario no señala el plazo por el cual inmoviliza la finca, se entenderá que es por el plazo de tres años, que es el que fija el Artículo uno de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala). El plazo se hará efectivo a partir de que el Registro haga la anotación correspondiente.

Por su parte el Artículo tres de la ley citada, establece: “El plazo de inmovilización solicitado o el legal podrán ser prorrogados mediante solicitud que contenga las características establecidas en esta ley, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo. La anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de gestión alguna”.

El plazo de inmovilización podrá ser prorrogado, ya sea por tres años, que es el plazo máximo estipulado en la ley, o el plazo que solicite el propietario del bien, siempre y cuando no sobre pase el plazo legal, las prórrogas podrán hacerse cuantas veces lo solicite el interesado, pero al vencerse el plazo el Registro cancelará la anotación de oficio y sin necesidad que así lo solicite el interesado.

El Artículo cuatro de la ley señala: “En tanto permanezca vigente anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

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

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

La cancelación de la anotación la podrá hacer el interesado en cualquier momento, siempre y cuando esté vigente la anotación solicitada.

El autor de la tesis, considera que para que se haga efectiva la cancelación es necesario que se llenen los siguientes requisitos:

- Acta notarial de declaración jurada.
- Forma voluntaria de cancelar la inmovilización.

- Debe firmar y dejar impresa su huella dactilar.
- Acreditar que es propietario del bien.
- Debe presentar certificación del Registro de Cédulas de Vecindad del lugar donde fue extendida, donde se haga contar el número de cédula, folio y libro donde se encuentra inscrita.

Por su parte los requisitos que debe cumplir el Registro de la Propiedad para la cancelación de la inmovilización, son los siguientes:

- Debe corroborar la autenticidad de la huella dactilar del propietario del bien.
- La corroboración de la huella dactilar debe ser por medios científicos y técnicos.
- La corroboración la puede hacer el mismo Registro o por personas o empresas calificadas para tales pruebas.
- El trámite para la corroboración no podrá ser mayor de diez días, contados a partir del día siguiente del ingreso de la solicitud de cancelación de la inmovilización.

El Artículo cinco del Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, estipula que “La inmovilización voluntaria de bienes a que se refiere la presente ley, no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas”.



Esta ley protege la propiedad privada, y da facultades al propietario para que inmovilice la finca de su propiedad, a efecto de protegerla de personas dedicadas a falsificar documentos para enajenarlas o gravarlas, por lo tanto la ley es de protección al propietario del bien, pero la excepción a la regla existe cuando por orden judicial se manda a hacer inscripciones, anotaciones o cancelaciones sobre la finca inmovilizada; en este caso el legislador previó la mala fe del propietario cuando por medio de la inmovilización quiera evitar que una persona por medio de juicio le reclame o garantice el cumplimiento de una obligación.

#### **4.4. Análisis del expertaje para cancelación de inmovilización de bienes**

El último párrafo del Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, establece: “Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, 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 (10) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad”.

El artículo mencionado faculta al Registro de la Propiedad para verificar la autenticidad de la huella dactilar del que inmoviliza el bien, dicho expertaje deberá realizarlo el propio registro o subcontratar expertos para realizar el examen técnico científico, por lo que esta obligación recae sobre el propio Registro de la Propiedad.

Actualmente, el Registro de la Propiedad usa el criterio de que la misma persona que pide la inmovilización del bien, debe contratar al experto que establezca la autenticidad de la huella dactilar, por lo tanto este criterio es a todas luces incorrecto y viola la ley, en virtud que ese expertaje está a cargo del Registro y no de la persona que hace la solicitud, por lo que en tal sentido se pueden establecer falsedades, pues al registro no le consta que el experto establezca la veracidad de la huella dactilar, y da oportunidad para que cualquier persona pueda falsear la verdad para tratar de cancelar la anotación de inmovilidad.

#### **4.5. Principios constitucionales al derecho de la persona de conocer las constancias administrativas**

##### **4.5.1. De publicidad**

Éste se encuentra regulado en el Artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece: “Todos los actos de la administración pública son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones que soliciten y la exhibición de los expediente que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, o de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia”.

#### **4.5.2. De acceso a archivos**

“Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como la corrección, rectificación y actualización. Quedan prohibidos los registros y archivos de filiación política, excepto los propios de las autoridades electorales y de los partidos políticos” (Artículo 31 de la Constitución Política de la República de Guatemala).

#### **4.5.3. De primacía de la ley**

Primacía es superioridad, excelencia, derecho preferente, prioridad.

Desde este orden de ideas se consideran los rangos que tiene la ley, siendo ley superior la Constitución Política de la República de Guatemala, terminando con los reglamentos.

En tal virtud, los criterios registrales no tienen fuerza legal, ya que han sido creados por el funcionario a cargo de la institución, careciendo de permanencia y certeza jurídica, porque pueden ser variados en cualquier momento por el mismo u otro funcionario.

Dichos criterios no tienen ninguna validez ante las leyes ordinarias y específicas que han sido aprobadas por el Congreso de la República, estando éstas por encima de los criterios registrales, en tal sentido se debe estar ante las leyes emitidas por el Congreso no ante criterios de funcionarios en el ejercicio de sus funciones. En muchos casos los criterios de funcionarios violan las normas legales emitidas por el Congreso de la República, y pueden ser tildados de inconstitucionales o ilegales, tal y como sucede con la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en la cual la ley es específica y señala quienes pueden levantar la inmovilidad de los mismos, mientras que el criterio registral señala a otras personas que puedan levantar la inmovilidad.

En sí, la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, da la oportunidad de asegurar el derecho de propiedad al permitir la inmovilización del bien, a fin de que no pueda registrarse ninguna negociación sobre el mismo, pero no permite que los herederos del causante puedan levantar la inmovilización cuando éste ha fallecido.



## **CAPÍTULO V**

### **5. Reforma al Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados**

Se hace necesaria la reforma del Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, a fin de permitir que terceras personas, declaradas como herederos tengan el derecho de cancelar la inmovilización efectuada por el causante, y no tener que esperar los tres años señalados en la ley o el plazo adoptado por el causante.

#### **5.1. Análisis legal de cancelación de la inmovilización voluntaria de bienes registrados**

Para el autor de la investigación, cancelar es anular, hacer ineficaz un instrumento público, una inscripción en un registro, una nota o una obligación que tenía autoridad o fuerza.

Para llegar a conclusiones sobre el tema del presente trabajo se hace necesario estudiar el artículo en referencia.

Siendo que la ley faculta únicamente al propietario del bien inmueble para cancelar la inmovilización de la finca, fuera de él no puede ninguna otra persona hacer la cancelación.

En realidad la ley protege al propietario del bien inmovilizado, por lo que se da seguridad jurídica a la propiedad privada, los requisitos son justos para que no haya mala fe en su cancelación, y evita que terceras personas mediante ardid o cometiendo delito puedan solicitar la cancelación de la inmovilización para luego enajenarla o gravarla sin el consentimiento del propietario, por lo que la ley previó la forma y los requisitos a seguir por el Registro cuando se solicite una cancelación de inmovilización.

## **5.2. Forma de resolver el vacío legal**

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, es tajante al dar facultad, según el Artículo uno, solamente a los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad. En tal sentido el propietario que haya inmovilizado un bien, sólo él lo puede desmovilizar, por lo que al fallecer éste no puede desmovilizarlo ninguna otra persona, por lo que el bien quedará inmovilizado por el tiempo que haya propuesto el propietario, si no mencionó el tiempo, el bien quedará inmovilizado por tres años.

El Artículo cuatro de la ley en referencia estipula que solo el propietario o propietarios del bien podrán pedir la cancelación, o sea, que solamente el propietario que inmovilizó

el bien está facultado para pedir que la anotación sea cancelada.

El vacío legal existe desde que la ley faculta solamente al propietario que inmovilizó el bien a cancelarla la anotación, por lo tanto se deduce que ninguna otra persona puede pedir tal cancelación; por lo que la solución al problema deviene en reformar el Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, y facultar a los herederos para pedir la cancelación de la inmovilización en cualquier tiempo aunque no se haya cumplido el plazo que solicitó el propietario.

Desde este orden de ideas se establece legalmente que solamente pueden cancelar los bienes inmovilizados, los propietarios, no así cualquier otra persona, pero el propietario puede haber fallecido, por lo que se debiera establecer que los herederos estén facultados para cancelar la inmovilización.

### **5.3. Criterios registrales**

Para el autor de la investigación, los criterios registrales son aquellas facultades que usa el registrador para dar salida a los problemas que se suscitan con el registro de bienes, pero que no deben ser contrarios a las leyes existentes.

En el caso de la presente investigación el registro ha creado un criterio registral de admitir la cancelación cuando la hacen los herederos, pero el mismo contradice la ley



específica, por lo que en derecho corresponde facultar a los herederos para cancelar las inmovilizaciones, pero mediante la reforma legal de la Ley de Inmovilización de Bienes Registrados.

Los criterios registrales no deben violar la ley ni los reglamentos de la institución, ya que los mismos son salidas jurídicas que busca el funcionario para cumplir con las funciones a que está sometido.

Los criterios registrales que ha impuesto el funcionario en el Registro de la Propiedad violan la ley específica (Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala), ya que en el Artículo cuatro, no menciona que los herederos tengan facultad para cancelar las inmovilizaciones efectuadas por el propietario. En tal sentido se viola la ley específica, cuando el criterio del registrador faculta a éstas personas para cancelar la inmovilidad de los bienes, mientras que la ley específica lo prohíbe al mencionar que sólo los propietarios pueden cancelar la anotación de inmovilidad.

Los criterios registrales no tienen certeza jurídica, ya que son facultades que ordena el funcionario pueden ser contradictorios con la ley específica; no teniendo, además, permanencia ya que pueden ser variados o cancelados, en cualquier momento, por éste o por otro funcionario que lo sustituya.

#### **5.4. Base legal**

La base legal de la inmovilización de bienes registrados, se encuentra contenida en el Artículo uno de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, mientras que el Artículo cuatro del mismo cuerpo legal, regula la cancelación de la inmovilización.

El Registro de la Propiedad ha tomado como base legal, el numeral 8.4 del punto 8 de la Guía número 19 de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrado, el cual estipula: “De la Cancelación de la Anotación: En cuanto permanezca vigente el plazo y cumplimiento con los requisitos establecidos en la ley, podrán solicitar la cancelación de la anotación de inmovilización: ...8.4 El administrador o representante de la mortual (albacea o administrados de los bienes hereditarios), siempre que medie resolución de juez competente”.

El criterio utilizado en este caso, es contradictorio a la ley específica, por lo tanto la base legal de la inmovilización solamente se puede dar con la reforma legal, para facultar a los herederos para cancelar la anotación de inmovilización.

#### **5.5. La problemática del propietario y el heredero**

El autor de la tesis considera, que propietario, es la persona que tiene derecho de propiedad sobre algo, y especialmente sobre bienes inmuebles. El que tiene la nuda

propiedad de algo.

Ahora bien, propietario es la persona a la cual pertenecen los bienes, los que se encuentran plenamente identificados y registrados a su favor.

Desde este punto de vista, según la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, solamente los propietarios pueden inmovilizar y cancelar las mismas, por lo tanto para que otra persona cancele la inmovilización tiene que ser propietario del bien y haberlo adquirido conforme la ley, el bien debe ser identificable y estar registrado.

Por otra parte, cuando fallece el propietario del bien inmovilizado, los herederos siguen el juicio intestado o testamentario, y en la resolución final se les adjudica el bien, por lo que los herederos pasan a ser dueños de los bienes dejados por la persona fallecida, pero los mismos no pueden tener carácter de propietarios porque el bien no se encuentra registrado a su favor, por lo que deben proceder a registrar los bienes a su nombre para poder disponer de ellos.

La problemática sobreviene cuando los herederos no pueden registrar los bienes en virtud que el propietario fallecido inmovilizó sus bienes en vida, y por lo tanto de oficio serán desmovilizados a los tres años, conforme lo estipula la ley, salvo que la inmovilización se hiciera por un plazo menor.

En tal sentido, la ley no faculta a los herederos para cancelar la inmovilización, y por lo tanto tendrán que esperar a que termine el plazo para que sea desmovilizada la propiedad, por lo que se causan daños a los herederos al poseer bienes que no están registrados a su nombre, y que por lo tanto no pueden disponer de ellos, hasta el vencimiento del plazo de inmovilidad.

Por lo expuesto, se hace necesario reformar el Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala) para dar facultad a los herederos para que puedan desmovilizar los bienes que fueron inmovilizados por el propietario fallecido, de tal manera que existe laguna en la ley al no tratar el caso bajo estudio.

#### **5.6. Proposición de reforma a la ley**

El Congreso de la República de Guatemala, es el organismo encargado de modificar la ley, cuando la misma afecte los derechos de la persona, es decir, que ese es el ente al que faculta la Constitución de la República de Guatemala, cuando se cree que por convenir a la sociedad o a los derechos del ciudadano se tenga que hacer una reforma que favorezca.

El Artículo 171, numeral a) de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: "Corresponde también al Congreso: a) Decretar, reformar y derogar las

leyes...”.

En tal sentido, es el Congreso el encargado de reformar o derogar las leyes, cuando la iniciativa de reforma o derogación se presente por un organismo que tenga iniciativa de ley.

El Artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: “Para la formación de las leyes tienen iniciativa los diputados al Congreso, el Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Tribunal Supremo Electoral”.

El Artículo 176 de la Constitución de la República de Guatemala, estipula: “Presentado para su trámite un proyecto de ley, se observará el procedimiento que prescribe la Ley Orgánica y de Régimen Interior del Organismo Legislativo. Se pondrá a discusión en tres sesiones celebradas en distintos días y no podrá votarse hasta que se tenga por suficientemente discutido en la tercera sesión. Se exceptúan aquellos casos que el Congreso declare de urgencia nacional con el voto favorable de las dos terceras partes del número total de diputados que lo integren”.

“Aprobado un proyecto de ley, la Junta Directiva del Congreso de la República, en un plazo no mayor de diez días, lo enviará al Ejecutivo para su sanción, promulgación y publicación” (Artículo 177 de la Constitución Política de la República de Guatemala).

Por su parte, el Artículo 178 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: “Dentro de los quince días de recibido el decreto y previo acuerdo tomado en Consejo de Ministros, el Presidente de la República podrá devolverlo al Congreso con las observaciones que estime pertinentes, en ejercicio de su derecho de veto. Las leyes no podrán ser vetadas parcialmente.

Si el Ejecutivo no devolviera el decreto dentro de los quince días siguientes a la fecha de su recepción el decreto, se tendrá por sancionado y el Congreso lo deberá promulgar como ley dentro de los ocho días siguientes. En caso de que el Congreso clausurare sus sesiones antes de que expire el plazo en que puede ejercitarse el veto, el Ejecutivo deberá devolver el decreto dentro de los primeros ocho días del siguiente período de sesiones”.

Este trámite que lleva la formación de la ley, es el mismo que se ejecutaría para la reforma o derogación de la misma, por lo tanto para proponer una reforma o derogación es necesario que un ente con iniciativa de ley lo proponga al Congreso de la República de Guatemala.

Desde ese orden de ideas, el Congreso de la República de Guatemala está facultado para hacer las reformas pertinentes al Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, en virtud que dicha ley desfavorece a los herederos

cuando el propietario ha fallecido, por no tener ninguna facultad para cancelar la inmovilización del bien registrado.

El Artículo en referencia estipula lo siguiente: “En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

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

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, 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 (10) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad”.

La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados (Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala), establece que el propietario de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen derecho a limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que desea afectar.

En el presente caso, solamente los propietarios de bienes registrables están facultados para limitar la enajenación o gravamen de los mismos, asimismo la inmovilización de los bienes se da por un período de tres años máximo, sin embargo pueden prorrogar la limitación al haber vencido el plazo legal.

Además en la solicitud de inmovilización se debe faccionar bajo formal juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de inscripción.

El párrafo primero del Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, estipula que “En tanto permanezca vigente la anotación, él o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación...”.



Ahora bien, el problema deviene cuando el propietario fallece, pues en este caso los herederos no pueden cancelar la anotación de inmovilización, por lo que el bien inmovilizado quedará por tres años con dicha anotación, no pudiendo los herederos hacer ninguna transacción con el bien hasta después que haya vencido el tiempo que fija la mencionada ley, en tal virtud el bien heredado quedará inmóvil, sin representar para los herederos ningún beneficio.

El Registro de la Propiedad de oficio cancelará la anotación al cumplir tres años de estar anotado sin que el propietario haga gestión alguna. Esta se constituye en una limitación para los herederos de disponer del bien que ha pasado a ser propiedad de éstos, contradiciendo el precepto constitucional que los propietarios pueden disponer de sus bienes sin limitación alguna.

La solución al problema consiste en reformar el Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, dando facultad a los herederos para que puedan cancelar la anotación cuando fallece el propietario, en tal sentido el párrafo primero del Artículo cuatro de la mencionada ley podría reformarse de la siguientes manera: "Cancelación. En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios, así como los herederos legales, si hubiere fallecido el propietario, del bien inmueble podrán pedir su cancelación...".

Asimismo podrá agregarse el numeral cuatro del Artículo citado, en el sentido que cuando fueren herederos deben identificarse plenamente y presentar el auto declaratorio.

La reforma debe ser basada en el Artículo cuatro de la ley citada, para tal efecto se hace una proposición de reforma de la siguiente manera:

**PROYECTO DE REFORMA**

**PROYECTO LEGISLATIVO PARA REFORMAR EL ARTÍCULO CUATRO DE LA LEY  
DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS, DECRETO 62-97  
DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**ORGANISMO LEGISLATIVO**

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_**

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que la necesidad de reformar el Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, contenido en el Decreto 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, con relación a la cancelación de bienes que han sido inmovilizados por sus propietarios lo que hace que únicamente los propietarios de los mismos puedan cancelar dicha anotación.

CONSIDERANDO:

Que siendo el Estado protector de la propiedad privada, regula la inmovilización de los bienes para dar seguridad al propietario en su derecho de la posesión y la tenencia de bienes muebles e inmuebles, siendo la inmovilización como la desmovilización un acto voluntario que solamente puede hacer el propietario del mismo, por lo que el Estado mediante la ley correspondiente le brinda protección para evitar que por cualquier argucia delictiva se pueda cancelar la anotación, y el bien sea enajenado o gravado a terceras persona, con perjuicio al propietario.

CONSIDERANDO:

Que el Estado debe velar porque las disposiciones que regulan la inmovilización voluntaria de bienes sean en forma contundentemente claras y se cumplan fielmente los

finos para los que fue creada, para darle las mayores facilidades a los propietarios de proteger sus bienes, que redunden en la seguridad que el Estado proporciona a los mismos, evitando que sus bienes sean dilapidados por personas que pudieran hacerse pasar por propietarios, y que el Estado está obligado a velar por la seguridad tanto del propietario como de sus bienes.

#### CONSIDERANDO:

Que para cumplir en la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, debe darse seguridad a los herederos cuando fallece el propietario del bien inmovilizado, cosa que no prevé la ley, ya que de lo contrario el heredero tendría que esperar el plazo que fija la ley o el que ha determinado el propietario fallecido, por lo que se perjudicaría al heredero del bien si no puede registrarlos, y por lo tanto disponer de él, por lo que se hace necesario construir un andamiaje jurídico acorde a la finalidad de satisfacer las necesidades del heredero para registrar y disponer del bien, habiendo seguido el juicio correspondiente y llegar a resolver para darle la calidad de heredero, en una forma mucho más veraz, para que el heredero o herederos cumplan con la facultad que la ley les señala, se hace necesario reformar lo relativo a la cancelación de la anotación de inmovilización por parte de los herederos del causante.

**POR TANTO:**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala;

**DECRETA:**

**Las siguientes**

**REFORMAS AL ARTÍCULO CUATRO DEL DECRETO 62-97 DEL CONGRESO DE  
LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE INMOVILIZACIÓN VOLUNTARIA DE  
BIENES REGISTRADOS**

ARTÍCULO uno. Se reforma el Artículo cuatro, el cual queda así:

"Artículo cuatro. En tanto permanezca vigente la anotación, los propietarios o los herederos declarados legalmente, del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario, o los herederos en su caso, de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien.  
Asimismo, dejarán impresas las huellas dactilares correspondientes.

2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
3. Certificación extendida por el Registro Civil de las Personas 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.
4. En el caso de herederos deberán demostrar con el auto de declaratoria de herederos que son los sucesores del propietario fallecido que ha inmovilizado el bien.

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

**PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.**

**DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA A LOS... DÍAS, DEL MES DE... DEL AÑO...**



## CONCLUSIONES

1. La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, sólo faculta al propietario del bien para cancelar la anotación de inmovilización, por lo que no regula los casos en que fallezca el propietario y la forma en que los herederos puedan cancelar la inmovilización.
2. Los herederos del propietario del bien inmovilizado no tienen facultades para cancelar la anotación de inmovilización en virtud que la ley no contempla este caso; por lo que, los herederos no pueden disponer libremente en forma inmediata del bien heredado.
3. Se causan daños y perjuicios a los herederos cuando no pueden cancelar la inmovilización, no pudiendo disponer del bien hasta que se cumplan los tres años que señala la ley o el plazo dispuesto por el propietario.
4. La ley no establece un trámite para que los herederos cancelen la anotación de inmovilización, por lo que se les veda el derecho del uso y goce inmediato de la cosa y la facultad de disponer del bien o enajenarlo de forma inmediata.
5. La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, asegura plenamente el derecho del propietario para evitar que personas inescrupulosas puedan



apropiarse de sus bienes, pero no incluye la cancelación que puedan hacer sus herederos.

## RECOMENDACIONES

1. Se debe reformar el Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, para que los propietarios herederos no tengan limitaciones en registrar los bienes dejados por el causante; y, asimismo, puedan cancelar las anotaciones de inmovilización que hubiese hecho el propietario fallecido.
2. El Congreso de la República de Guatemala debe reformar el Artículo cuatro de la Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, dándole facultad a los herederos para hacer las cancelaciones correspondientes, para que éstos puedan disponer sin ninguna limitación del bien heredado.
3. La Universidad de San Carlos de Guatemala, por tener iniciativa de ley, debe presentar un proyecto de reforma ante el Congreso de la República de Guatemala, para que los herederos tengan la facultad de cancelar la anotación de inmovilización hecha por el causante.
4. La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados debe contemplar que los herederos puedan registrar los bienes adquiridos y cancelar la anotación de inmovilización, para dar seguridad jurídica a este acto y entrar a disponer de los mismos de forma inmediata y sin limitaciones.

5. La Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Registrados, para dar seguridad jurídica al acto de inmovilización y no afectar el derecho de los herederos del propietario, debe facultar a éstos para que cancelen la anotación cuando el propietario del bien haya fallecido.

## BIBLIOGRAFÍA

- AGRERI, Sául A. **Diccionario de derecho comercial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Las Pampas, 1982.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S. R. L., 1989.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. México: Ed. Porrúa, S. A., 1978.
- COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA. **Revista notarios**. Lima, Perú: (s.e.), 1993.
- COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA. **Revista notarial**, Córdoba, Argentina: (s.e.), 1997.
- DE CASSO Y ROMERO, Ignacio. **Diccionario de derecho privado**. Barcelona, España: Ed. Labor, S. A., 1959.
- DE PINA, Rafael. **Diccionario manual jurídico**. 16a. ed.; México: Ed. Porrúa, S. A., 1989.
- Enciclopedia y Diccionario. **Diccionario de la lengua española**. España: Ed. Espasa Calpe, S. A., 1970.
- GARCÍA CIFUENTES, Abel Abraham. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público**. Guatemala: Ed. Landívar, 1970.
- GARIONE, José Alberto. **Diccionario manual jurídico**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, 1987.
- GÓMEZ GONZÁLEZ, Fernando Flores. **Introducción al estudio del derecho y derecho civil**. México: Ed. Porrúa, 1978.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL. **Publicaciones 23 y 24**, Guatemala: Centro Editorial Vile, 1989.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL. **Publicaciones 25, 26 y 27**, Guatemala: Ed. Calendarios de Centro América, 1989.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Guatemala: (s.e.), 1993.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S. R., 1989.

PICAZO, Diez. **Fundamentos de derecho civil y patrimonial**. Argentina: Ed. Europa-América, 1998.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Argentina: Ed. Pirámide, 1999.

SOPENA, Ramón. **Diccionario Enciclopédico Ilustrado Sopena**. Barcelona, España: Ed. Ramón Sopena, S. A., 1994.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno, Decreto Ley 106, 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno, Decreto Ley 107, 1963.

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

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

