

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central figure of a man on horseback, likely a saint or historical figure, surrounded by various symbols including a crown, a lion, and architectural elements. The Latin motto "CETERAS ORBIS CONSPICUA CAROLINA ACADEMIA COACTEMALENSIS INTER" is inscribed around the perimeter of the seal.

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE-REGISTRO
DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD**

CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN

GUATEMALA, ABRIL DE 2012

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE-REGISTRO
DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO
GENERAL DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, abril de 2012

**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. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Galvez
SECRETARIO: Lic. Marco Viricio Villatoro López

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 del Examen General Público).

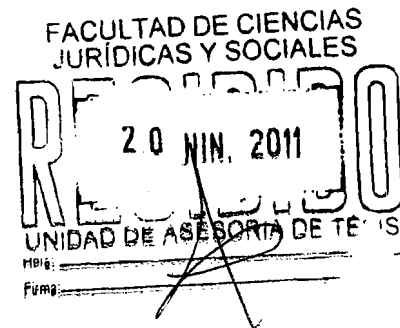


LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario. Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223



Guatemala, 29 de marzo de 2011.

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



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha veintiocho de julio del año dos mil diez, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación de Tesis del Bachiller **CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN**, he procedido a asesorar metódica y técnicamente al estudiante en el desarrollo de su tesis titulada: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE-REGISTRO DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD"**.

Expongo:

- I- En virtud de una lectura acuciosa de la investigación desarrollada por el estudiante, manifiesto que contiene aportes científicos al problema que afrontan las compraventas de derechos de posesión, por lo que es necesario la implementación del pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el Registro General de la Propiedad, y en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas Sociales y del Examen General Público se establece lo siguientes:
 - A- El contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva;
 - B- La metodología empleada fue el método analítico, sintético, inductivo, deductivo y científico;



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario. Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223



- C- Las técnicas de investigación utilizadas fueron la encuesta, observación, la estadística, documental y bibliográfica, las cuales encuadran con las enumeradas en el plan de investigación;
- D- La redacción es concisa y se adecua con los requerimientos académicos de la Unidad de Tesis, aunado a lo anterior, la cual está ordenada en cuatro capítulos, desarrollados en una secuencia lógica, para que el lector vaya desarrollando con la lectura, el mejor entendimiento del fenómeno planteado;
- E- Manifiesto que la investigación mencionada, brinda una contribución científica al derecho registral, aportando un proyecto de ley que favorecen al Registro General de la Propiedad y principalmente a favor de las personas que celebran contratos de compraventa de derechos de posesión;
- F- El trabajo presentado por el sustentante, abarcan la problemática existente y demuestra, la necesidad de crear un pre-registro de derechos de posesión en el Registro General de la Propiedad, por ser la institución encargada de dar seguridad jurídica de los bienes inmuebles en Guatemala.
- G- Las conclusiones, son plenamente identificables a la problemática, porque las mismas obedecen a una realidad jurídica registral y social, que sucede en las compraventas de derechos de posesión, por la inseguridad de no poder ser sujetas de inscripción y poder ser objeto de ser vendidas varias veces, sin un control existente de compradores, y son ideas que comparto con el sustentante;
- H- En las recomendaciones, especifica directamente las soluciones a la problemática planteada, dando un aporte científico invaluable para el derecho registral.
- I- Las bibliografías consultadas, fueron revisadas y se consideran congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, así como el resto del contenido del presente trabajo.

En virtud de los puntos anteriores, se logra dictaminar que reúne los requisitos del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario. Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223



Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo tanto resulta procedente emitir el presente dictamen, **APRUEBO** el trabajo de tesis Asesorado, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante bachiller **CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN**, ya que considero de gran importancia el fenómeno investigado.

Con la manifestación expresa de mi respeto sobre que usted, su deferente servidor.



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.
Abogado y Notario
Col.: 4713.
Licenciado
Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario



**UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veintitrés de junio de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **LUIS FRANCISCO MENDOZA GUTIÉRREZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN**, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE-REGISTRO DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/ brsp.

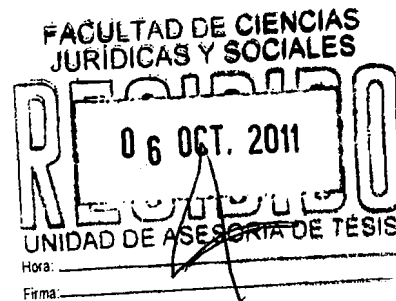


LIC. LUÍS FRANCISCO MENDOZA GUTIÉRREZ.
Abogado y Notario – Colegiado 3854
Avenida Centro América 18-81 de la zona 1
Teléfono. 22208179



Guatemala 6 de octubre de 2011

Licenciado:
Carlos Manuel Castro Monroy
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Distinguido Licenciado.

Atentamente me dirijo a usted para informarle que en mi calidad de Revisor de Tesis del Bachiller **CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el artículo 32 del normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente.

EXPONGO:

- A) He procedido a revisar metódica y técnicamente al estudiante en el desarrollo de su tesis titulada **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE-REGISTRO DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**
- B) Al realizar la revisión sugerí correcciones en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, constando la presente tesis en cuatro capítulos realizados en orden lógico, y siendo un tema jurídicamente importante, realiza un aporte invaluable.
- C) El contenido científico y técnico de la tesis el sustentante abarcó tópicos de importancia en materia administrativa, notarial y registral enfocado desde un punto de vista jurídico, notarial y administrativo, por ser un tema importante que se enfoca en el efecto de la necesidad de una pre inscripción de compraventa de derechos de posesión.
- D) La metodología y técnicas de la investigación, para el efecto se tiene como base el método analítico, sintético, deductivo e inductivo. Dentro de las técnicas de investigación se encuentran inmersas en el trabajo las siguientes: la observación



LIC. LUÍS FRANCISCO MENDOZA GUTIÉRREZ.

Abogado y Notario – Colegiado 3854
Avenida Centro América 18-81 de la zona 1
Teléfono. 22208179



como elemento fundamental de todo proceso investigativo apoyándose en esta, el sustentante para poder obtener el mayor número de datos. La observación científica obteniendo con ella, un objetivo claro, definido y preciso. La encuesta la cual registra los datos más importantes objeto de la investigación. La bibliográfica y documental para recopilar y seleccionar adecuadamente el material de estudio, ya que a través de las cuales se estudió el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente como resolver ese problema en la práctica.

- E) La redacción está compuesta de cuatro capítulos se realizó en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo que ha cumplido con todos los procedimientos del método científico.
- F) Se corroboró la utilización correcta y docta del lenguaje y el léxico técnico jurídico propio de un profesional de las ciencias jurídicas.
- G) Respecto a la contribución científica, surge de la necesidad de implementar el mecanismo legal, que permite establecer una prescripción en la compraventa de derechos de posesión, y así permitir ser eficaz y con efectos positivos las compraventas de posesión.
- H) La estructura del contenido del trabajo de tesis realizado por el sustentante reúne y satisfacen plenamente todos los requisitos reglamentarios y de aportación científica a las ciencias jurídicas, tratando un tema de importancia, actualidad y valor para la práctica jurídica, el hundimiento justificaciones y argumentos válidos, siendo la base para formular las conclusiones recomendaciones concretas que convierte en el trabajo de tesis en material dable a la discusión para reformas y normativas específicas que puedan reducirse en cambios notorios.
- I) Conclusiones y recomendaciones, las mismas obedecen a una realidad registral, administrativa y jurídica. Conclusión importante a la cual arribó el sustentante es que existe necesidad de la creación de un pre registro, para regular las compraventas de derechos de posesión. Conclusiones y recomendaciones que comparto con el investigador puesto que las mismas se encuentran estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas, asimismo utilizó variedad de técnicas de investigación y se apoyó en extensa bibliografía.
- J) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen



LIC. LUÍS FRANCISCO MENDOZA GUTIÉRREZ.

Abogado y Notario – Colegiado 3854
Avenida Centro América 18-81 de la zona 1
Teléfono. 22208179



General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante, Bachiller **CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN**, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

LIC. LUÍS FRANCISCO MENDOZA GUTIÉRREZ.
Abogado y Notario.

Luis Francisco Mendoza Gutierrez
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado No. 3854



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala

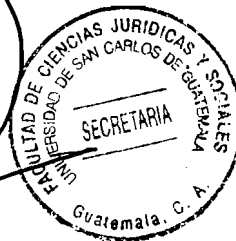
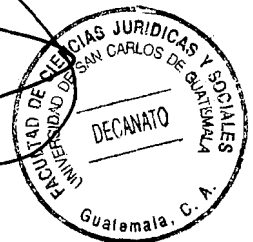


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintiuno de febrero de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de el estudiante CRISTIAN ROLANDO DE LEÓN ALEMÁN titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRE-REGISTRO DE LA COMPRAVENTA DE DERECHOS DE POSESIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

LEGM/sllh





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida y la oportunidad de llegar a la culminación de uno de mis propósitos y por haberme permitido en este arduo camino encontrar a muchas personas que me han apoyado.
- A MIS PADRES:** Oscar Haroldo De León Arreaga y María del Refugio Alemán Lozano, por su apoyo incondicional, sus sabios consejos. ¡Dios los Bendiga Siempre!
- A MIS HERMANOS:** Oscar Haroldo y Nancy Liseth de León Alemán, con mucho cariño
- A MI ESPOSA:** Ana Elizabeth Méndez, por su apoyo en todo momento, la paciencia y por su amor.
- A MIS HIJAS:** Elizabeth Sugeiry y Cristina Lorena De León Méndez, por ser las personas por las cuales me dan ánimo y fuerza para seguir avanzando.
- A MIS AMIGOS:** Lic. Jaime Rolando Montealegre Santos, Lic. Luis Francisco Mendoza Gutiérrez, Lic. Otto René Vicente Revolorio, Lic. Edwin Arturo Pacheco Barco, Lic. Edwin Leonel Cristales Archila, Lic. Gustavo Adolfo Martínez Garnica, por sus sabios consejos y apoyo de mi carrera para ser un buen profesional.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala. Por forjar hombres que con su labor engrandecen a Guatemala.
- A:** Universidad de San Carlos de Guatemala, por haber abierto sus puertas para dejar en mi toda la ciencia y el conocimiento social para ser un buen profesional.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. El derecho registral.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Objeto.....	2
1.3. Registró	3
1.4. Registro público.....	3
1.5. Sistemas registrales	3
1.6. Principios registrales	5
1.7. La propiedad.....	13
1.8. Definición de registro de la propiedad.....	14
1.9. Reseña del Registro General de la Propiedad de Guatemala.....	19
1.10. Concepto legal del Registro General de la Propiedad.....	21
1.11. El Registro General de la Propiedad Central.....	22
1.12. El Registro de la Propiedad de Quetzaltenango.....	22
1.13. Libros del Registro General de la Propiedad.....	23
1.14. Inscripciones en el Registro General de la Propiedad	24
1.15. Obligatoriedad en las inscripciones.....	28

CAPÍTULO II

2. Los bienes.....	31
2.1. Definición de bienes.....	31
2.2. Naturaleza jurídica	32
2.3. Clasificación doctrinaria de los bienes.....	33
2.4. La posesión.....	36
2.5. Definición de posesión.....	37



	Pág.
2.6. Concepto de derecho de Posesión.....	38
2.7. Formas de adjudicarse una propiedad por posesión.....	40
2.8. Vicios de posesión.....	41
2.9. Efectos jurídicos de la posesión.....	41
2.10. Usucapión.....	42
2.11. La titulación supletoria.....	44
CAPÍTULO III	
3. Los contratos.....	49
3.1. Clasificaciones tradicionales y su estado actual.....	49
3.2. Clasificación de los contratos.....	51
3.3. Efectos de los contratos.....	52
3.4. Los derechos reales.....	58
3.5. Títulos.....	61
CAPÍTULO IV	
4. El instrumento público, la compraventa de derechos de posesión y la necesidad de una pre-inscripción en el Registro General de la Propiedad.....	65
4.1. El instrumento público.....	66
4.2. Contrato.....	67
4.3. La estafa y otros delitos patrimoniales.....	70
4.4. De la estafa.....	73
4.5. Ineficacia del negocio jurídico.....	75
4.6. Concepto de ineficacia.....	77
4.7. Nulidad absoluta.....	79
4.8. Nulidad relativa o anulabilidad.....	82
4.9. Proyectos de reforma.....	83
CONCLUSIONES.....	87



	Pág.
RECOMENDACIONES.....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91



INTRODUCCIÓN

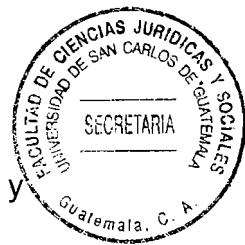
El Registro de la Propiedad fue instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria, eliminando la posibilidad de que ésta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho del transferente, por lo cual en la compra venta de derechos de posesión es necesario un pre-registro.

La inscripción de un título es siempre una actividad rogada, por lo que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título o documento que contiene el acto o contrato inscribible de conformidad con la ley y un duplicado claramente legible.

Existe la posibilidad de realizar una base de datos de las compraventas de derechos de posesión, para tener un pre-registro de los movimientos de los derechos de posesión existentes.

Se suspende la inscripción del documento, por carecer de propiedad legítima, por lo que el interesado no puede solicitar la inscripción provisional, la cual será anotada en un libro especial para tener registro de las compraventas que pueda sufrir un inmueble que carezca de inscripción registral en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo dicha anotación no será del conocimiento de terceros interesados, quienes ignoran que ya se dispuso de dicho inmueble.



El Registro de la Propiedad a través de la modernización tecnológica y computarizada, facilita la obtención de información disponible en su base de datos, para permitir al usuario, un conocimiento directo e inmediato de la situación en que se encuentran las propiedades y no sean vendidas varias veces por la carencia de registro en dicha institución.

La tesis consta de cuatro capítulos. En el primero se desarrolla lo relativo al derecho registral y el registro general de la propiedad; el segundo capítulo trata de los bienes, la posesión, la usucapión y la titulación supletoria; el tercero hace referencia a los contratos y los derechos reales; y finalmente en el cuarto capítulo se desarrolla el tema de el instrumento público, la compraventa de derechos de posesión y la necesidad de una pre-inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Para el desarrollo de este trabajo se utilizaron diversos métodos, entre los cuales: El deductivo fue útil para determinar a partir de la observación por el fenómeno en general, la falta de una pre-inscripción en las compraventas de derechos posesionarios en el Registro General de la Propiedad; a partir de ello se sintetizaron las ideas en relación a dicho fenómeno; el analítico con el cual de todos los textos que refieren al tema y que contribuyeron al desarrollo de la misma. La técnica utilizada fue la bibliográfica y documental, que permitió la consulta y análisis de la información en la legislación adecuada.



CAPÍTULO I

1. El derecho registral

En derechos registraron en su conjunto de elementos necesarios, ordenados para resguardar la seguridad tanto de identidades, propiedades, derechos y obligaciones de las personas civiles y jurídicas.

El registro general de la propiedad, resguarda todos los documentos de derechos reales, siendo la única institución el registro general de la propiedad, tiene como finalidad la publicidad de la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros..

Por el derecho registral se regula la organización y funcionamiento de los registros, entre ellos incluido el civil, de conformidad con sus principios y normas. El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos. El derecho registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismo estatales, encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, así como también la forma como han de practicarse tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de éstas.

1.1. Definición

El tratadista Luís Carral expone que "No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el derecho de registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros. Podría decirse que ese género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipotecas."¹

1.2. Objeto

El derecho registral tiene por objeto dar seguridad jurídica y abarca, las normas y procedimientos la cual tiene en cómo finalidades, la publicidad de la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.

De lo cual tiene por objeto la seguridad jurídica, se aseguraría el derecho en la compraventa de un derecho de posesión si existiera un pre-registro para llevar la anotación previa a titular una venta efectuada.

¹ Carral y de Teresa, Luís. **Derecho notarial y registral**. Pág.14.



1.3. Registro

Cabanellas los define como "Patrón o matrícula en las personas que ahí en un estado un lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades."²

Algunos autores por su parte indican que se entiende por registro: "el asiento que queda de lo que se registra; libro a manera de índice donde se apuntan noticias y datos."³

1.4. Registró público

El catedrático universitario Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, en su tesis de graduación, define al registró público como: "La institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica y dotada de fe pública, con el objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones descritas por la ley."⁴

1.5. Sistemas registrales

Existen variedad en sistemas de las formas en que se puede organizar y dirigir los

² Cabanellas. Guillermo. **Diccionario de derecho usual**, pág. 513.

³ Barrios Carrillo, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Pág. 1

⁴ Ídem. Pág. 15



distintos registros, en los cuales encontramos los siguientes:

1.5.1. Sistema difusivo

Este sistema se caracteriza por ser descentralizado por regiones. Consiste establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de los secretarios de los ayuntamientos o municipalidades, funciona en forma similar a los registros civiles, cuyo funcionamiento está bajo la administración de las municipalidades.

1.5.2. Sistema medio

Conforme este sistema, existen o se establecen registros única y exclusivamente en las capitales de los distritos o cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre el departamento donde se ubican, y desde luego, contando con una supervisión a nivel nacional.

1.5.3. Sistema concentrativo

No es más que reunir en una sola oficina institución, varias cabeceras departamentales bajo una misma organización y funcionamiento y con recursos comunes. Debido a que el Estado se encarga, por medio de los registros públicos de la función de dejar constancia valida de los hechos y actos de trascendencia jurídica conforme al sistema establecido, otorgan credibilidad a

estos asientos, les confiere fe pública registran mediante la certificación de sus asientos, efectuados por el registrador, que es el funcionario público titular y responsable del registro, quien da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal que le conste por razón de su cargo, susceptible de análisis y corroboración.

1.6. Principios registrales

Para Roca Sastre, indica que los principios registrales son "la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Estos principios sirven de guía, economizar preceptos, facilita la comprensión de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica."⁵

1.6.1. Clasificación de los principios registrales

- a. Principios registrales generales: se llaman así cuando tienen aplicación a los registros de las distintas ramas de las ciencias jurídicas.
- b. Principios registrales especiales: cuando su ámbito que restringido a uno o más registros, sin abarcar la generalidad.

⁵ Roca Sastre, **los principios registrales**. pág. 241.



Los principios registrales generales son:

a) -. Principio de publicidad

La publicidad en general, es la que se dirige, no ha personas previamente seleccionadas, si no al público en el más amplio sentido la palabra, por ello, las inscripciones en los registros públicos, conllevan su consiguiente publicidad en incidente en existencia legal de hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate, constitucionalmente se garantiza la publicidad que los actos administrativos y registros estatales, circunstancia por la cual, cualquier persona que esté interesado en enterarse de las inscripciones realizadas por los registros públicos, pueden obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones. Se exceptúan los asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, u de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

b) -.Principio de especialidad

Se reconoce también con el nombre de principio de determinación, ya que es el sistema registral exige y determina con precisión o exactitud el sujeto u objeto relacionado con las consecuencias de derecho. Quizá esa designación es más correcta que es la que se usa de especialidad, toda vez que dependiendo el registro, se acomoda este principio de conformidad a las características de la inscripción.



c) -. Principio de inscripción

Es todo asiento hecho en el registro público, relacionado al acto mismo de inscribir. Los derechos que nacen fuera del registro, adquieren, al inscribirse, mayor fuerza de protección, por la presunción de exactitud que son investidos y por la fuerza probatoria que les otorga el Estado por la fe pública registral este principio precisar la influencia que el actos de registro ejerce sobre la realidad extra-registran, y decide si la descripción es como elemento determinante para que el acontecimiento probó que efectos jurídicos propios de la inscripción.

d) -. Principio de legalidad

La legalidad presume que los documentos escritos se han operado válidamente. Para lograrlo se someten estos a examen, mediante la calificación registral, cuyo objeto es impedir la inscripción en el registro de títulos inválidos o imperfectos, constituyendo a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

e) -. Principio de seguridad jurídica

Esta consiste en la garantía del cumplimiento del orden creado. Recordando que las instituciones de derecho subsisten por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente tiende a desaparecer.



f) -. Principio de legitimación y apariencia jurídica

La legitimación tiene como finalidad el proteger al verdadero titular del derecho subjetivo, sólo por necesidad y forzada, la norma proteger titular aparente, no verdadero.

División de la legitimación:

f.1. Legitimación ordinaria directa

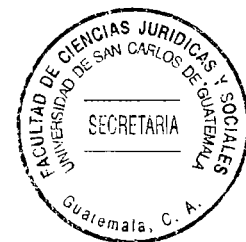
Ocurre cuando el titular que ejecute actos en la esfera jurídica que esté produce sus efectos. Ahí identidad entre autor y titular, por ejemplo. Cuando el verdadero dueño es el que vende. La ley legitimada al titular del derecho subjetivo.

f.2. Legitimación ordinaria indirecta

Sucedo cuando el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno eficaz y físicamente, pero sobre esfera jurídica ajena, respetando esa titularidad como en el mandato con representación la gestión de negocios.

f.3. Legitimación extraordinaria

Existe cuando el acto es eficaz sobre una esfera jurídica ajena, no respetada, ejecutada en nombre propio, pero con base en una apariencia de titularidad. En



este caso, la ley legitima al titular aparente.

g. Principio de protección legal de tercero

La doctrina registral exige, para que funcione la protección legal al tercero, lo siguiente:

- g.1.** Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo, conforme al principio de "tracto sucesivo".
- g.2.** Que el adquirente inscriba su derecho; si no cumple con esa elemental obligación, no pueden ni merece ser protegido por el mismo registro que parece ser de indiferente.
- g.3.** Que la ineficacia provenga de título anterior no inscripto, o de causas que no resulten claramente del mismo registro. El pues, significa que se desechan los títulos con las causas ocultas; si la existencia de los títulos o de la causas de invalidez si aparecen en el registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el registro.
- g.4.** Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero. La buena fe constituye la base de toda la teoría de la apariencia, consiste en la ignorancia de la falta de corrección entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación está aparente, o sea, quien no está acompañada de titularidad vial. Si el adquirente conocía esta situación, hay mala fe y no hay protección.

g.5. Que la adquisición se ha hecho a título oneroso, por entidad. No se protege a los actos que son a título gratuito.

h. Principio de fe pública registral

Fe es, la creencia que se da a las cosas por autoridad del quien las dice o por la fe pública. Etimológicamente se deriva de la palabra **fides**, que quiere decir yo persuadió. Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la venta o saben todos. Por ello la fe pública vendría a ser, una creencia notoria, manifiesta. Según Manuel Ossorio, dice que Fe Pública es: " toda aquella autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsas, cónsules y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar que fehacientemente los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces en cuanto a la veracidad de su contenido, y otras, respecto a las mal hechas ante dichos fedatarios." ⁶

La página de Internet de Registro General de la Propiedad indica: "... la fe pública registran de la que está investido el registro general de la propiedad, se justifica en los Artículos 186 del código procesal civil y mercantil y 1179, 1147 y 1148, del Código Civil que se refiere a la buena fe, que desde el punto de vista registrar... indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no constan en el registro y lo ignore el adquirente que consulte

⁶ Ossorio Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas y políticas**, Pág. 145.



los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquél, el título adquisitivo está protegido por la fe pública registran."⁷

i. Principio el consentimiento

Para que toda inscripción registral se produzca, debe mediar la intención y el consentimiento de las personas legitimadas, para que los actos que ellos ponen en conocimiento de registro sean escritos, previa calificación, en los asientos respectivos, para que así surtan los efectos deseados.

j. Principio del tracto sucesivo

Todo el régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y tiende a lograr el mayor paralelismo entre el contenido del registro y la realidad extra-registral procura que en el historial jurídicos de cada finca los titulares sucedan en relación de causante al causahabiente, formando una cadena sino solución de compatibilidad desde el inmatriculante hasta el titular. Esto se llama tracto sucesivo.

k. Principio de rogación

Únicamente a petición los interesados pueden llevar en los registros una inscripción, ello quiere decir que no pueden iniciar ningún solo trámite, ni

⁷ www.registrodelapropiedad.gob.gt. 12/2/2011



efectuar ninguna sola inscripción o anotación de oficio, aún ellos hayan presentado el acto o contrato.

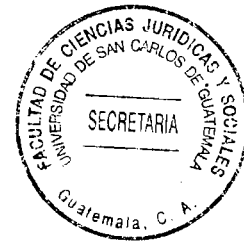
I. Principio de prioridad en inscripción

“La base del principio de prioridad está en el conocido axioma prior TEMPORIS POTIOR IURE (Primero en el tiempo es mejor derecho) ello significa que los efectos de la inscripción que realiza el registro se retrotraen a la fecha de presentación del documento. Principio contenido en el Artículo 1141 del Código Civil.”⁸

m. Principio de gratuidad

Por tratarse de hechos que transmiten seguridad jurídica y que deberían estar controlados por el estado, se supone que los acto registrales no deberían ser onerosos para los usuarios; en Guatemala, la mayoría de registros públicos cobran honorarios por efectuar la respectiva inscripción, de tal suerte que tanto el registro general de la propiedad de la zona central, como el registro general mercantil de la república, entre otros, cuentan con sendos aranceles en los cuales se enuncian todos y cada uno de los acto registrales en cada uno de ellos; en algunos otros, como en los registros civiles de las diferentes excepciones no causan honorarios, causando si, las certificaciones que se extiende.

⁸ Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias González. **Procedimientos Notariales**. Pág. 532.



ñ. Principio de serenidad

No existe ningún plazo regulado para que el registro público razone los documentos que le son presentados, de tal suerte que toda inscripción se encuentra supeditada al volumen de trabajo que el registro pueda tener. Este principio regula que, en la medida de lo posible, las inscripciones a que están obligados los registros, deberían ser como la veracidad del caso, constancia que en raras ocasiones sucede, a veces por el exceso de burocracia existente en los mismos.

1.7. La propiedad

El diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: "... El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz."⁹

Guillermo Cabanellas expone que la propiedad en términos generales, se define como: "... Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio."¹⁰

⁹ **Diccionario de la Lengua Española**, Pág. 1269.

¹⁰ Cabanellas Guillermo, **Diccionario de Derecho Usual**, Pág. 196

El diccionario jurídico Espasa define la propiedad como: derecho constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la constitución admite o rechaza la propiedad privada y determinar los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales.¹¹

De las definiciones de cada diccionario centralizan que la propiedad es una figura de pertenencia o derecho, de cada individuo u institución, por tal razón la propiedad no es un término absoluto que se le puede dar a todo propietario, por que al carecer en el presente caso de un derecho real, se carecería de una propiedad.

1.8. Definición de registro de la propiedad

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad, la Enciclopedia Encarta 2005 expone que: "...es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen

¹¹ **Diccionario jurídico Espasa.** Multimedia Cd. Room. 1999



desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)...¹²

Las acepciones del significado de Registro de la propiedad varían según el tiempo en que se nombra o el país que lo define.

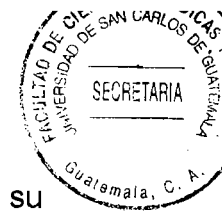
Para efectos de la presente tesis Registro lo encuadrare en la actividad puramente de reserva de documentos a lo que se hace referencia del registro de la propiedad de inmuebles.

1.8.1. Antecedentes del Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad se inauguró formalmente el 15 de septiembre de 1877 o sea hace más de 120 años, mediante el Decreto 176 promulgado con fecha 8 de marzo de 1877 por el gobierno del General Justo Rufino Barrios, quien originalmente había tenido la profesión de Notario. Esta institución, que forma parte del Código Civil promulgado por dicho Decreto y que entró a regir a partir del citado 15 de septiembre, sustituyó el arcaico registro de hipotecas que venía funcionando en el país desde 1778.

En su inicio, principalmente por los problemas de comunicación que eran tan difíciles en el siglo pasado y principios de este siglo, hubo registros en varios lugares de la

¹² Enciclopedia Encarta 2005. Cd. Room.



república pero que tenían obviamente operaciones limitadas estrictamente a su respectivo departamento.

Por esa razón, se crearon Registros de la Propiedad, en la capital llamado Registro del Centro; en Quetzaltenango, llamado de Occidente; en Chiquimula, llamado de Oriente; y en Cobán, llamado del Norte.

Por Acuerdo del Presidente de la República de fecha 1 de noviembre de 1897 se redujeron a tres las oficinas de registro de la propiedad inmueble. La consideración para esta reducción fue el mejor resguardo y garantía de la propiedad inmueble; y la conveniencia de centralizar, en lo posible, los respectivos registros porque así puede ejercer una vigilancia eficaz.

Por Acuerdo Gubernativo del 30 de abril de 1898 se ampliaron a seis las oficinas registrales, entre la cuales se incorporó el departamento de San Marcos y el Grupo Norte con sede en Cobán.

Al darse inicio las discusiones de la Constitución de 1985, el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y el Instituto Guatemalteco de Derecho Internacional, se dieron a la tarea de impulsar la modernización operativa del Registro de la Propiedad y la posibilidad de integrar en el mismo tanto el aspecto dominical como el aspecto catastral



de los inmuebles. Fruto de estos trabajos, es la inclusión en el texto constitucional de Artículo 230, denominado Registro General de la Propiedad.¹³

Aquí hay que destacar que el Registro General de la Propiedad, es un órgano administrativo del Estado, creado por la Constitución Política de la República.

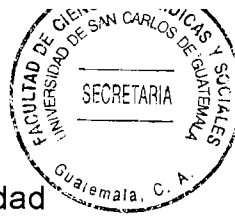
1.8.2. La obligación del registro de la propiedad

El Registro de la Propiedad como lo indica el actual Código Civil es una institución pública, la cual tiene a su cargo toda anotación, cancelación e inscripción de todos aquellos actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles y muebles identificables. La primera obligación que surge a raíz de la creación del Registro de la Propiedad es la necesidad de designar a la persona idónea que ejercite su cargo con toda honorabilidad y es por tal razón, que cada registro debe de contar con un registrador.

1.8.3. Objeto del registro de la propiedad

La seguridad jurídica, es el objeto principal del derecho registral y abarca, las normas y procedimientos cuya finalidad son la publicidad y la seguridad de los derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.

¹³ Carrillo Castillo, Alfonso. **Implementación de un proceso Registral Único.**



El registro de la propiedad en Guatemala, establece la forma de publicidad registral de los actos que constituyen, transmisión, modificación y extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles y los que corresponden a los bienes muebles identificables, con el propósito de la seguridad plena frente a terceros.

1.8.4. Fines del registro de la propiedad

Como fin esencial del derecho del Registro General de la Propiedad es establecer un sistema de publicidad que de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y garantía a los derechos reales inscritos, evitando la clandestinidad de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

La finalidad última del Registro General de la Propiedad es la seguridad y garantía al tráfico jurídico, el cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica. Dentro de los fines secundarios que persigue el registro se encuentran:

- **Fines estadísticos**

Estos permiten reflejar la cantidad de contratos traslativos de dominio, en igual

forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones. En la actualidad existe obligación para que en el registro se lleve un libro de cuadros estadísticos que debe de ser enviado al Ministerio de Gobernación.

- **Fines fiscales**

El registro General de la Propiedad es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos, por medio de los documentos que ingresan para registro en los distintos Registros de la Propiedad de Guatemala y se encuentran comunicados, con la Superintendencia de Administración Tributaria, para analizar y determinar el cumplimiento del pago de impuestos fiscales.

1.9. Reseña del Registro General de la Propiedad de Guatemala

La página del registro general de la propiedad en Internet establece que: “el antecedente de inmediato fue el denominado registro de hipotecas, que consistía en una forma de razón de las mismas, que apenas llevan las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala al 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España como que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabeza de jurisdicción se reunieran en un solo registro como un a



todos. En el inicio se debía tomar razón de todos los documentos relativos a imposiciones, ventas y redenciones de ascensos y tributos; venta de bienes y raíces que estuvieran grabados; fianzas en que se hipotecaban bienes y en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designando se la forma de su liberación. Se hizo obligatoria en la visión de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.”¹⁴

La institución por excelencia que se encarga del registro de las propiedades es el Registro General de la Propiedad, sin embargo existen otras instituciones que manejan información de propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas, pero mantienen registros de propiedades de la República de Guatemala, por distintos intereses. Encontramos por los siguientes:

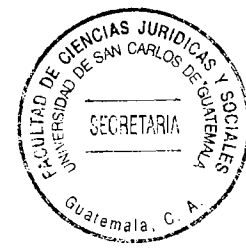
- 1. Departamento de Bienes del Estado en el Ministerio de Finanzas Públicas.** Este lleva un control de los bienes adscritos a los diferentes Ministerios.
- 2. DICABI** (Dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles). Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con la realidad física de los mismos.

¹⁴ www.registropropiedad.gob.gt. 16/8-2010

3. **Catastro Municipal.** Este se encuentra en todas las Municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir del pago del impuesto único sobre inmuebles.
4. **OCRET** (Oficina de control de las reservas del estado). Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la nación.
5. **Fondo de Tierras.** Es una entidad descentralizada del estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiología inscritas a favor del estado; tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.
6. **RIC** (Registro informático Catastral) que en la actualidad es una entidad que vela para registrar en forma satelital todo el territorio de Guatemala, realizando catastro con planos satelitales.

1.10. Concepto legal del Registro General de la Propiedad

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 inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones”. Como lo indica el Artículo 1124 del Código Civil, Decreto 106



1.11. El Registro General de la Propiedad Central

Actualmente el registro central de Guatemala, con sede en la ciudad capital, es el registro base o central en donde se encuentra toda la información la cual comprende los departamentos de Guatemala , Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Peten (con actual agencia), Alta Verapaz y Baja Verapaz. Tendrá a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan propio y como registro general, el control y vigilancia de los demás registros de la propiedad.

Se le conoce como registro central por su ubicación, ya que las funciones de los registros están determinadas por territorio, no por su importancia y manejo de la información registral, pues la información que se maneja en la ciudad capital, no es de conocimiento del registro de Quetzaltenango y viceversa. Son entidades autónomas e independientes, tanto así que el registro central se encuentra en estos momentos modernizado.

1.12. El Registro de la Propiedad de Quetzaltenango

El segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango, abarca una zona registral territorial que cubre los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, Quiche, San Marcos y Quetzaltenango.

El registro de Quetzaltenango todavía se opera manualmente, y el Registro General de la Propiedad Central es computarizado y con nuevas técnicas de escaneo de escrituras para no tener acceso al documento original y así tener problemas con la destrucción de los documentos.

1.13. Libros del Registro General de la Propiedad

El Registro de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros principales:

- De entrega de documentos;
- De inscripciones;
- De cuadros estadísticos; y
- De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

En el cual se podría implementar la sección de pre-registros de las compraventas de bienes inmuebles en posesión, para asegurar el contrato celebrado y para no perjudicar a terceros.

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 4 del reglamento del Registro General de la Propiedad Acuerdo Gubernativo 359-87), el registro llevará los siguientes:

- Libros de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de vehículos motorizados y de prensas de bienes muebles por adquirir.
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;
- De minas;
- De concesiones otorgadas por el estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; y
- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

En este último inciso indicaría el de la compraventa de derechos de posesión para mejorar el funcionamiento de la institución.

Todos los libros que se lleven en los registros, serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se lleven en forma electrónica deberán tener las mismas columnas.

1.14. Inscripciones en el Registro de la propiedad

En Guatemala el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, es decir,



que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, si no también los actos de “derecho público de los órganos del estado o de la administración pública”. Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que:

- a) Determine efectos de carácter jurídico-real;
- b) Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la ley;
- c) Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente;
- d) Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

Entre los cuales tenemos:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros

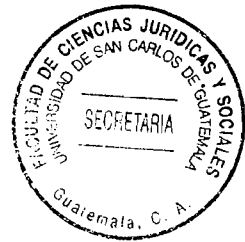
- derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido; que es el núcleo del cual trata la presente tesis, de la cual solo se puede inscribir la posesión cuando se constituye supletoriamente, del cual hay que seguir un trame demasiado largo, y del cual la mayoría de poseedores no han iniciado;
 4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
 5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
 6. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
 7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
 8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
 9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
 10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
 11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;



12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
14. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Como en el numeral tercero la posesión que conste en título supletorio legalmente expedido, pero sino se desprotege la seguridad de dicho negocio.

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no inválida el contrato celebrado. El Artículo 1576 del Código Civil al respecto señala: “los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.”. Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma ley indica: “deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.



1.15. Obligatoriedad en las inscripciones

La ley no obliga al notario a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la ley. Para el efecto dispone el Artículo 29 del Código Notariado en su parte conducente “Los instrumentos públicos contendrán: La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos. “lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo.

Si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognocibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buena fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa y no podrá esconderse por su propia negligencia.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas. Hay que recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales



señaladas que lo que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.





CAPÍTULO II

2. Los bienes

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

La legislación de Guatemala en el Artículo 442, del Código Civil establece: son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasificarán en inmuebles y muebles. Aparte desde el punto de vista jurídico, la ley señala por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en ese sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles para el hombre, no lo serán desde el punto de vista jurídico.

2.1. Definición de bienes

El tratadista Guillermo Cabanellas, indica que los bienes son: "Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuánto objeto pueden ser de alguna utilidad todos los cuerpos, en las mayores actitudes materiales, útiles, apropiadas y adecuadas para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto

los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”.¹⁵

2.2. Naturaleza jurídica

Para establecer los antecedentes jurídicos respecto a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: “los romanos trazaban una primera exclusión: Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnumerantur, lo cual se traduce en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.”¹⁶

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

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

¹⁵ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 477

¹⁶ Cabanellas Guillermo. **Ob.cit.** Pág. 477



dispuestas.

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

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

2.3. Clasificación doctrinaria de los bienes

Los bienes doctrinariamente se clasifican en:

- Por su naturaleza:
 - Corporales: Tiene una existencia apreciable por los sentidos.
 - Incorporales: Aun no teniendo manifestación concreta produce efectos jurídicos determinados.

- Por su determinación:
 - Genéricos: Se alude identificándoles por su naturaleza común.

- Específicos: Se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.

- Por su susceptibilidad de substitución:
 - Fungibles: Pueden ser substituidos por otros de mismo género.
 - No fungibles: No pueden ser substituidos por otros.

- Por las posibilidades de uso repetido:
 - Consumibles: El uso altera su sustancia.
 - No consumibles: Aquellos que aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinables.

- Por las posibilidades de fraccionamiento:
 - Divisibles: Pueden fraccionarse en dos partes.
 - Indivisibles: No admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.

- Por su existencia en el tiempo:
 - Presentes: Gozan de existencia actual.



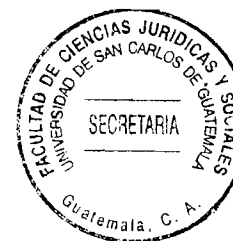
- Futuros: Su existencia no es real.

- Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento:
 - Inmuebles o raíces: No pueden trasladarse de un punto a otro.
 - Muebles: Son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.

- Por la jerarquía en que entran en relación
 - Principales: Los bienes son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes.
 - Accesorios: Su existencia esta condicionada por el otro.

- Por la susceptibilidad del tráfico:
 - Cosas dentro del comercio: Son susceptibles de tráfico mercantil.
 - Cosas fuera del comercio: No son objeto del mercado.

- Por el titular de su propiedad:
 - Bienes del Estado.
 - Bienes de Particulares.



➤ Por el carácter de su pertenencia

- De dominio público: Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.
- De propiedad privada: Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

2.4. La posesión

Existe una gran cantidad de propiedades sin inscribir, cuyas causas son de lo más variado, pero que implican factores sociales, económicos, y otros. Existen propiedades que se vienen transmitiendo entre generaciones de una misma familia, mediante una simple carta o documento privado. Para solucionar este problema se emitió la ley de titulación supletoria, que regula el trámite a seguir en estos casos para adquirir la inscripción de dominio.

Las tradiciones y costumbres respecto al modo, transmisión y formas de adquirir la propiedad, han creado la necesidad urgente y efectiva de garantizar los derechos de cada individuo, ya que el problema de tierras ha sido uno de los problemas más frecuentes y preocupantes en todas las épocas. Es por tal razón que en la actualidad se ha sentido más la necesidad de descentralizar el Registro de la Propiedad de la ciudad de Guatemala y de Quetzaltenango y organizarlo a través de toda la República de Guatemala, tal y como lo manda la



Constitución Política de la República de Guatemala, para que el mismo pueda ser utilizado por todas las personas.

Es el Estado quien debe promover lo necesario para otorgar seguridad y defensa a los intereses legítimos que, en el orden privado, el tráfico jurídico de los inmuebles demanda; por ello, cuenta con un organismo encargado de esa función: el registro público, institución que por medio de la inscripción o de la anotación permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

2.5. Definición de posesión

Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

Por lo tanto en la compra-venta de posesión de un bien, la obligación recae sobre el nuevo poseedor del cual, se debe asegurar un bien que carecer de título real, debería ser preinscrito en el Registro General de Inmuebles.

Para el tratadista Cabanellas, Guillermo la posesión es "Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, aun cuando sea a este último al que se contraponga más especialmente el término; porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por apariencia de dominio o por el



propósito de adquirirlo a través de la prescripción...”¹⁷

2.6. Concepto de derecho de Posesión

Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Unos autores la consideran como un simple hecho de acuerdo con la más reciente doctrina, se nos indica que la posesión no es un simple hecho, no es una relación material, sino que también es un derecho.

2.6.1. Elementos de la posesión:

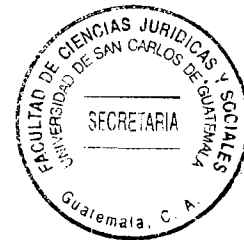
- a) Corpus: es el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.

- b) Animus: consiste en tomar/rente a la cosa la actitud que corresponde al propietario o al titular de otro derecho susceptible de posesión

2.6.2. Bienes objeto de posesión

Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales.

¹⁷ Cabanellas, Guillermo. **Ob.cit.** Pág. 210



2.6.3. Naturaleza jurídica

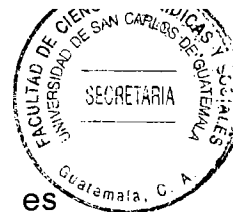
Es de naturaleza pública, por ser determinante para la solución de la propiedad de la población guatemalteca.

2.6.3. Teoría subjetiva:

(Clásica) savigny: la diferencia que existe entre la mera detentación no protegida y la verdadera posesión civil, es el animus dominii, o sea la intención en el poseedor de actuar como un verdadero propietario, gestionado como si fuese tal. Los poseedores nomini alieno como el arrendatario, el usufructuario etc., como no podrían tener nunca lícitamente esa intención de poseer, en concepto de dueños, no eran verdaderos poseedores, en el sentido civil de la palabra.

2.6.4. Teoría objetiva:

La función de la voluntad en la posesión, es cierto que debe existir también un animus, pues que si no, habría un mero contacto físico con las cosa, que no puede tener trascendencia para el derecho. Pero ese animus no tiene que ser un animus dominii, ni mucho menos, basta simplemente, con que exista intención de tener la cosa, para poseer, es suficiente con que se tenga intención de poseer.



Siempre existe un interés tutelado jurídicamente en que la posesión es un simple hecho. Pero si nos atenemos a la relación de contacto material con la cosa exclusivamente; pero si nos fijamos en las consecuencias jurídicas que ello produce, no hay duda que es también un derecho. Consecuencias jurídicas fundamentales:

- a) La protección posesoria de los interdictos.
- b) El derecho del poseedor a los frutos, en determinadas circunstancias y condiciones.
- c) El derecho del poseedor para el reintegro de las mejoras y gastos causados.
- d) La responsabilidad del poseedor por los deterioros sufridos en la cosa
- e) La transmisibilidad de la posesión a los herederos.
- f) La adquisición, en ciertos casos, del dominio por usucapión
- g) Los efectos especialísimos que se producen en la posesión de cosas muebles, adquiridas de buena fe.

2.7. Formas de adjudicarse una propiedad por posesión

El Artículo 617 del Código Civil, Preceptúa que “la posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión.”



2.8. Vicios de posesión

La posesión será viciosa cuando fuere de cosas muebles adquirido por hurto, estelionato, o abuso de confianza; y de inmuebles, cuando sea adquirida por violencia o clandestinamente; y siendo precaria, cuando se tuviere por abuso de confianza.

2.9. Efectos jurídicos de la posesión

Los efectos jurídicos de la posesión son:

- **De buena fe:**

El Artículo 624 Código Civil, preceptúa “La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio.”

- **De mala fe:**

Es poseedor de mala fe, el que entra a la posesión sin título alguno para poseer y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.



2.10. Usucapión

Es un modo de adquirir el dominio o sea la propiedad y ciertos derechos reales en virtud de la posesión a título de dueño, ejercitada durante el tiempo que la ley señale.

2.10.2. Características

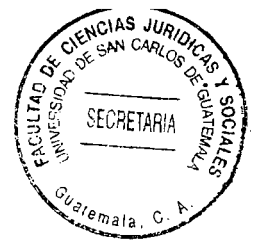
Pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título.

2.10.3. Bienes que prescriben

El Artículo 643, del Código Civil, indica que: “Son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.”

El que posee a nombre de otro no puede adquirir por prescripción la cosa poseída, a no ser que legalmente se haya mudado la causa de la posesión.

Se dice mudada legalmente la causa de la posesión cuando el que poseía a nombre de otro, comienza a poseer legalmente a nombre propio; pero, en este caso, la prescripción no corre sino desde el día en que se haya mudado la causa.



2.10.4. Justo título

Es la causa o razón que justifica una cosa y que hubiera producido también la adquisición de la propiedad, a no adolecer de algún defecto que lo ha impedido. El título debe reunir las condiciones siguientes: a) que sea justo art. 621 (justo título) es justo título para la usucapión, el que siendo traslativo de dominio tiene alguna circunstancia que la hace ineficaz para verificar por sí sólo la enajenación. El justo título debe ser verdadero, es decir que no se trate de una simulación.

2.10.5. Interrupción de la prescripción

Artículo 653 Código Civil indica: la prescripción se interrumpe:

1. Si el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año;
2. Por notificación de la demanda o por cualquier providencia precautoria ejecutada, salvo si el acreedor desistiere de la acción intentada, o el demandado fuere absuelto de la demanda, o el acto judicial se declare nulo; y
3. Si la persona a cuyo favor corre la prescripción reconoce expresamente, de palabra o por escrito, o tácitamente por hechos indudables, el derecho de la persona contra quien prescribe.



2.11. La titulación supletoria

Es el instrumento legal por medio del cual, se transforma una mera situación de hecho, como es la posesión, en una institución de derecho como la propiedad, con todas las facultades que integran el dominio y la consiguiente protección que le brinda el ordenamiento jurídico.

2.11.1. Objeto

El objeto de la titulación supletoria puede recaer únicamente sobre bienes inmuebles, tal y como lo indica el Código Civil en el Artículo 633: "posesión de bienes inmuebles. Titulación supletoria. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el registro de la propiedad".

Señalando el lapso de diez años para la realización de la titulación supletoria, de la cual debe seguirse el procedimiento que se indica a continuación.

2.11.2. Tramitación

El Artículo 634 del Código Civil indica que: "las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y que la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad",



la ley a que hace referencia esta norma es la ley de titulación supletoria, contenida en el decreto 49-79 del Congreso de la República.

El Artículo 1 de la ley de titulación supletoria establece: “el poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el registro de la propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un juez de primera instancia del ramo civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un periodo no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos.”

Las normas constitucionales y las contenidas en el Código Civil que hacen referencia a las limitaciones y prohibiciones para titular supletoriamente. Seguidamente, la ley en mención expone el procedimiento a seguir para titular supletoriamente bienes inmuebles. El trámite se lleva a cabo mediante diligencias voluntarias. Esto significa que la jurisdicción por la que se va a tramitar este procedimiento carece, en un principio, de litigio o controversia entre partes. Los pasos a seguir son los siguientes:

1. se presenta el primer escrito, ante un juez de primera instancia del ramo civil, del domicilio donde se encuentra situado el inmueble, el cual, además de los requisitos exigidos por la ley procesal para todo escrito dirigido a un juez, deberá contener:

- Descripción del inmueble: nombre, dirección, ubicación (aldea, municipio o departamento), extensión, indicación de si es inmueble rústico o urbano;
 - Linderos, colindancias, medidas y servidumbres que soporta;
 - Indicación sobre de quien se adquirió la posesión y los documentos que se tengan para probarlo:
 - Tiempo de poseer el inmueble;
 - Proposición de experto medidor, que puede ser empírico o profesional colegiado;
 - Indicación de si se tiene o no matricula fiscal y valor estimado del inmueble;
 - y
 - Proposición de dos testigos que sean vecinos y propietarios de inmuebles en el mismo municipio donde se encuentra situado el inmueble a titular.
2. El juez emite una resolución, dándole trámite o rechazando la solicitud, y ordena publicar edictos por tres veces en un mes en el diario oficial y en la municipalidad del lugar donde se encuentra situado el inmueble. además ordena oír a los testigos y citar a la procuraduría general de la nación, que es el órgano representante del estado y que deberá ser parte en todas las diligencias de esta índole, y pide un informe a la municipalidad, el cual se deberá rendir en el plazo de quince días, y que deberá contener lo siguiente: una inspección ocular realizada por el alcalde; informe acerca de la existencia real del inmueble y su identificación, si se conoce al solicitante



como dueño y desde cuando, si paga arbitrios o contribuciones municipales y desde cuando, y si los testigos llenan los requisitos pedidos por la ley.

Después de publicados los edictos, cualquier persona afectada puede oponerse al tramite. En este caso, las diligencias se suspenden y el juez manda a que se prosiga el proceso en un juicio en la vía ordinaria.

3. El juez confiere audiencia a la procuraduría general de la nación por el plazo de ocho días.
4. El juez emite auto aprobando las diligencias. Dicha resolución es apelable. Se ordena además que se extienda certificación del auto aprobatorio para que sirva de título inscribible en el Registro General de la Propiedad y se dé aviso al catastro.

La ley agrega que cualquier persona que pretenda titular un inmueble que ya tiene dueño o uno prohibido, incurre en delito de falsedad ideológica.

Es importante que mientras no hayan pasado diez años, las diligencias pueden revisarse a instancia de parte o por la procuraduría general de la nación, en la vía de los incidentes, para verificar si en el trámite se cumplieron los requisitos de ley.

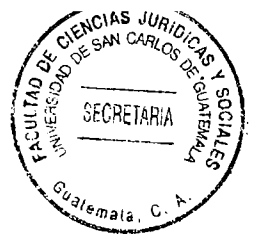


2.11.3. Limitación de la titulación supletoria

Existe una limitación como lo indica el Código Civil en el Artículo 635, al decir: “solo los guatemaltecos de nacimiento pueden obtener titulación supletoria de terrenos comprendidos dentro de quince kilómetros a lo largo de las fronteras y del litoral. Si se trata de personas jurídicas, los individuos que las formen deben ser todos guatemaltecos de nacimiento”. Esta norma del Código Civil está acorde en una parte con la norma constitucional que indica que sólo los guatemaltecos de origen o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades pueden ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras. Dicha norma está contenida en el Artículo 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Sin embargo, como se puede apreciar, dicho Artículo no menciona limitaciones respecto al litoral, sino únicamente sobre las fronteras, y siendo que la constitución es la ley suprema del país, ésta prevalece sobre el Código Civil.

Así mismo, el Código Civil, al igual que la Constitución Política de la República de Guatemala establece que los inmuebles situados dentro de las reservas del estado no pueden titularse supletoriamente, ni tampoco los excesos de las propiedades inmuebles.

La titulación supletoria es un medio utilizado por las personas para obtener el dominio de bienes que han tenido únicamente en posesión. Esta figura se denomina “usucapión”



CAPÍTULO III

3. Los contratos

Manuel Ossorio define al contrato como: "el pacto o convenio entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas"¹⁸

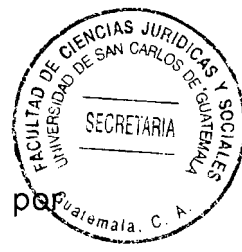
El Artículo 1517 del Código Civil preceptúa que: "hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear modificar un sentir una comunicación."

3.1. Clasificaciones tradicionales y su estado actual

En el derecho romano en las clasificaciones que se hicieron de los contratos respondían a punto de vista particulares de aquella legislación, singularmente, el que atendía al requerimiento de las causas civiles, que determinó la división cuatrimestre de los contratos en: verbales, reales, liberales y consensuales.

También surge la clasificación de los contratos en derecho estricto y de buena fe o al molen iurus, a la doctrina moderna en su configuración tradicional; oí en efecto, todos los contratos son consensuales, como todos son de buena fe, también se aplica el viejo concepto del "contrato innominado", es decir aquel

¹⁸ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas y políticas*, pág. 98.



que se sale de las líneas generales de las figuras comúnmente reconocidas por el legislador.

También en la doctrina moderna según vigentes algunas clasificaciones históricas como aquéllas de gran trascendencia doctrinal, que divide los contratos atendiendo a la naturaleza de los vínculos que produce, en unilaterales bilaterales, según que origen obligaciones recíprocas para ambas.

También actualmente se clasifican los contratos según su finalidad en onerosos y gratuitos, según que una de las partes proporcione a la otra la ventaja mediante una compensación o equivalente, o no existen últimos. Dividiendo a su vez los onerosos en con operativos y aleatorios; distinción que se asienta en la determinación más o menos exacta de ese equivalente.

También un poco de menos interés, se sigue aceptando en la antigua clasificación, que divide a los contratos en preparatorios, principales y accesorios, según que creen un estado de derecho preliminar para la celebración de otros contratos (sociedad, mandato); cumplan por sí misma un fin contractual propio (compraventa, y otros.); o sólo pueden existir en relación con otro contrato principal (fianza, otros).¹⁹

Al compás de criterios de la moderna técnica civil, el sentido de que considero

¹⁹ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil española**. Pág. 429.



de gran importancia a la clasificación de los contratos, para determinar el momento en que se perfecciona al contrato.

3.2. Clasificación de los contratos

Los contratos en Guatemala se clasifican de la siguiente forma:

- a. **Unilaterales:** Se encuentran contenidos en el Artículo 1587 del Código Civil y establece que los contratos son unilaterales si la obligación recae solamente sobre una de las partes contratadas;
- b. **bilaterales:** Son bilaterales si ambas partes se obligan recíprocamente.
- c. **Consensuales:** Están contenidos en el Artículo 1588 del Código Civil, establece que los contratos son consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sea perfecto;
- d. **Reales:** Cuando se requiere para su perfección la entrega de la cosa.
- e. **Principales:** El Artículo 1589 del Decreto Ley 106 desarrolla los mismos determinando que los contratos son principales cuando subsisten por si solos.
- f. **Accesorios:** Cuando tienen por objeto el cumplimiento de otra obligación.

g. Onerosos: Contenidos en el título 1590 del Código Civil, onerosos cuando se estipula provechos y gravámenes recíprocos;

h. Gratuitos: Cuando el provecho es solamente de una de las partes.

f. Conmutativo: Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este.

j. Aleatorio: Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que determina la ganancia o pérdida, desde el momento en que ese acontecimiento se realice.

k. Condicionales: El Artículo 1592 del Código Civil preceptúa que los contratos son condicionales cuando la realización o cuya subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes;

l. puros: Aquéllos cuya realización es independiente de toda condición.

3.3. Efectos de los contratos

Con relación a los contratos Manuel Ossorio Indica: "Hecho que, como consecuencia, se deriva de otro que es su antecedente". En las ciencias naturales, fenómeno de otro punto llamado causa, como sucesión de

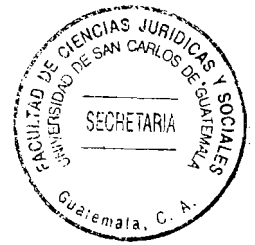


acontecimientos sujetos a la ley "ley de causalidad".²⁰

A este respecto, se menciona alguno los efectos de los contratos en forma general y menciono lo siguiente:

- a) En efecto derivado de la celebración un contrato es el nacimiento de un vínculo jurídico entre las partes que los celebra;
- b) El nacimiento de obligaciones y derechos recíprocos entre las partes que celebra un contrato;
- c) La entrega de la cosa cuando se trate de contratos reales, para establecer los riesgos del bien por parte de quien corren;
- d) La responsabilidad de las partes por él no cumplimiento de sus obligaciones;
- e) Responsabilidad del notario por no llenar los requisitos generales y especiales en los contratos que autoriza.
- f) Nacen obligaciones para una de las artes y eventualmente nació obligaciones para la parte no obligará originalmente.
- g) Cumplimiento simultáneo de las obligaciones recíprocas, establecidas para

²⁰ Ossorio, Manuel, Diccionario Ciencias Jurídicas y Sociales. Pág. 273.



cada una de las partes.

- h) En obligaciones recíprocas, posibilidad de resolver el contrato, por él no cumplimiento de las obligaciones que concierne.
- i) Posibilidad de liberarse de la obligación en caso de situación fortuita o fuerza mayor.
- j) Conservaron los derechos adquiridos al amparo del contrato, no obstante una disposición nueva.
- k) Las partes están obligadas a observarlos y respetarlos.

a). El consentimiento

Acción y efecto de consentir; del latín consentiré, de cum , con, y sentiré , sentir; compartir el sentimiento, el parecer. Permitir una cosa o conceder a que se haga. Es la manifestación de la voluntad conforme entre la oferta y la aceptación, y uno de los requisitos esenciales exigidos por los códigos para los contratos.²¹

²¹ Cabanellas, Guillermo, Diccionario jurídico elemental. Pág. 87.



Elementos:

1. La oferta

Es la proposición que una persona dirige a otra ofreciéndole una forma de contratar poniendo sus condiciones bajo las cuales puede pactarse un acuerdo de voluntades. (La oferta puede ser por telegrama)

2. La aceptación

Es el momento en el cual la persona a la cual va dirigida la oferta expresa su deseo de aceptar o no la misma, exponiendo igualmente sus condiciones bajo las cuales se pretende llegar a un acuerdo de voluntades.

Momento y lugar del perfeccionamiento del consentimiento

En el Artículo 1521 del Código Civil. Indica se da en el momento en que el aceptante da su consentimiento que tiene que ser dentro del plazo estipulado. Y en el lugar donde se da el acuerdo de voluntades.

• Vicios del consentimiento

Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan. De lo anterior se desprende que cuando uno de los llamados vicios no solo dañan el consentimiento, si no que lo suprime, deja de



ser vicio, para constituir una falta de consentimiento. Tradicionalmente se consideran como vicios del consentimiento los siguientes:

- **El error**

Es el consentimiento equívoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia; porque ésta es una falta de conocimiento. Para que el error pueda considerarse como vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe de recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

- **El dolo**

La palabra dolo significa, en relación con el contrato la conducta carente de propiedad seguida por una de las partes para engañar a la otra. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero sabiéndolo aquella anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico, pero si ambas partes proceden con dolo ninguna puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

- **La simulación**

Hay simulación cuando se declara cosa distinta a lo que se requiere, en forma consiente y con el acuerdo de la persona a quien está dirigida esa declaración.



Hay dos clases de simulación la absoluta y relativa, la absoluta cuando detrás del acto ficticio, no existe ningún acto jurídico en realidad y es relativa cuando el acto simulado encubre a otro acto jurídico que las partes quisieron ocultar bajo el ropaje de aquél.

- **La violencia**

La violencia es la presión física o moral hecha sobre una persona para decidirla a realizar un acto que sin concurrencia de esa circunstancia no realizaría. el contrato celebrado por la violencia, ya prevenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en él es nulo.

- b). La capacidad para contratar**

Es la facultad que una persona tiene de adquirir derechos y contraer obligaciones y desarrollarlas cuando la ley otorgue la posibilidad de hacerlo. Del concepto anterior se desprende la clasificación de la capacidad en:

Es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones.

- La capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar

Es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y sus obligaciones ya sean por sí mismas en el caso de las personas morales.



Incapacidad absoluta e incapacidad relativa:

- a. La absoluta: Consiste cuando la persona no obstante sea capaz civilmente por haber adquirido la mayoría de edad (en Guatemala se obtiene a los 18 años) otras veces por sus actos y otras por disposición de la ley, pierde esa calidad de sujeto capaz; y no puedo entonces intervenir individualmente en un acto o negocio jurídico; por las cuales deviene la incapacidad absoluta.
- b. La relativa: Es la que se pierde por perturbaciones mentales transitorias que son nulas en tales condiciones, ejemplo. El varón menor de edad no puede reconocer a un hijo sin el consentimiento del que ejerce la patria potestad.
- c. Objeto del negocio jurídico: Esto tiene tres elementos esenciales que se refiere a la cosa material es la sustancia del contrato lo que determina la declaración de voluntad de los sujetos. Artículo. 1251 del Código Civil.

3.4. Los derechos reales

Para los tratadistas De Casso y Romero, Ignacio y Cervecera y Francisco Jiménez- Alfaro los Derechos Reales son: "Aquellos derechos que atribuyen a una persona, natural o jurídica, una facultas inmediata de dominación más o menos plena sobre una cosa. Se dice más o menos plena por cuanto esta

facultad puede oscilar entre su mayor plenitud, como ocurre en el derecho de propiedad, y su mínima expresión, como ocurre con el censo reservativo.”²²

Julien Bonnecase apunta la siguiente definición de derecho real: “El derecho real es una relación de derecho por virtud del cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente, en una forma oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella. En oposición al derecho real, el derecho de crédito es una relación de derecho, por virtud de la cual una persona, el acreedor, tiene la facultad de exigir de otra, el deudor, el cumplimiento de una prestación determinada, positiva o negativa.”²³

➤ **Teoría clásica**

El tratadista Espín Canovas, se refiere a los fundamentos que desarrollar esta teoría, señalando que: “la concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; allí, por tanto, una relación directa entre persona y cosa. Dos son las características más esenciales del derecho real según esta teoría: la inmediatividad del poder sobre la cosa, es decir, la relación directora y sin intermediario entre persona de cosa, y su eficacia erga omnes, por la cual el titular puede perseguir la cosa dondequiera que esté si contra cualquiera que la

²² De Casso y Romero, Ignacio y Cervecera, y Jiménez- Alfaro, Francisco. **Diccionario de derecho privado**. Pág. 1514.

²³ Bonnecase, Julien. **Biblioteca clásica del derecho**. Pág. 468.



posea. Concebido de esta suerte el derecho real aparece como figura contrapuesta al derecho de obligación o personal, ya que este consiste en una relación entre dos personas por la que una de ellas (deudor) tiene que realizar una prestación de (dar, hacer o no hacer), y la otra (acreedor) puede exigir que se realice esta prestación”²⁴

➤ **Teoría personalista o anticlásica**

Esta teoría surgió en Europa como resultado de la oposición a la teoría clásica.

Para los tratadistas De Casso y Romero, Ignacio y Cervecera y Francisco Jiménez-Alfaro: “muchos autores toman el concepto de publicación en sentido amplio, y sostienen la tesis de que no puede existir relación jurídica sino de persona a persona, con lo cual niega la existencia de los derechos reales, que quedan desvirtuados en su naturaleza esencial de relación entre persona y cosa.”²⁵

A esta teoría también se le conoce con el nombre de obligacionista. Alfonso Brañas, señala que: “los distintos criterios en que se basa esta teoría coinciden en afirmar que existe en ciertas diferencias entre el derecho real y el derecho

²⁴ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil española**. Pág. 1.

²⁵ De Casso y Romero, Ignacio y Cervecera, y Jiménez- Alfaro, Francisco. **Ob. Cit.** Pág. 1415.

personal, esencialmente en lo que concierne a la oponibilidad, contra todos en el primero, contra una persona, generalmente, en el segundo.”²⁶

➤ **Teoría ecléctica**

Fue un jurista español, quien sintetiza esta teoría en los términos siguientes: “frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásicas y personalista...por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.”²⁷

3.5. Títulos

Del ámbito de propiedad, Guillermo Cabanellas define la palabra título como:

“documento que acredita el dominio sobre alguna cosa.”²⁸

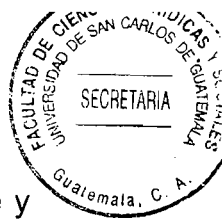
- **Toda inscripción deberá expresar:**

1. Si la finca es rústica o urbana, su situación, municipio, departamento,

²⁶ Brañas, Alfonso. **Manual derecho civil 1 y 2.** pág. 290

²⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derechos civiles.** Pág. 15.

²⁸ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** Pág. 386.



linderos, medida superficial, según el sistema métrico decimal, su nombre y números si constare;

2. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
4. La naturaleza del acto o contrato y la fecha y lugar de este;
5. Los nombres y apellidos paterno y materno, si los tuvieren, de las personas otorgantes del acto o contrato o la denominación de la persona jurídica que otorgare el acto o contrato a cuyo favor debe de hacerse la inscripción;
6. El juez, funcionario o notario que autorice el título; y
7. La fecha de la entrega del título en el registro, con expresión de la hora.

No existe ningún período de tiempo prescrito por ley. Inclusive, el Código Civil dice que los libros son públicos, por lo que no se podrá privar a nadie de consultarlos. Sin embargo de nuevo volvemos a señalar que opera en el Registro General de la Propiedad el principio “primero en tiempo, primero en derecho”



Existen en el Registro de la Propiedad de Guatemala los denominados “libros en custodia” que se llaman así por el mal estado en que se encuentran, siendo delicados para su manejo o consulta. Estos se encuentran en un área determinada del registro, y son vigilados por una persona, por lo que las consultas se deberán hacer en esa oficina y frente a esa persona.

Si se refiere a que existe información completa de todas las propiedades del país, ya hemos indicado que no es así. Tampoco se puede decir que el Registro General de la Propiedad esté al día, debido a que siempre habrá documentos en circulación (internamente en el registro), para que los mismos sean operados, y dicha información no será puesta al público. En la actualidad se está contemplado implementar, algún sistema por el cual permita al momento de ingresar un documento, llevar un control exacto del bien o bienes a que se refiera y de esta manera poder determinar con solo el hecho de observar en la pantalla, que con anterioridad un documento ha sido presentado para su operación y que se encuentra pendiente de firma.





CAPÍTULO IV

4. El instrumento público, la compraventa de derechos de posesión y la necesidad de una pre-inscripción en el Registro General de la Propiedad

Se relacionan instrumento público, por ser el medio por el cuadro se celebran los contratos de compraventa de derechos de posesión o derechos posesionarios sobre un bien inmueble que carece de inscripción se registraron, por tal razón por la misma necesidad económica del país, en muchas ocasiones se han vendido los derechos posesionarios, más aún así como se estableció anteriormente se necesita establecer, los mecanismos adecuados para que todas las compraventas de derecho de posesión todos de procedimiento La necesidad de establecer una pre-inscripción, como solución a los conflictos que se dan por la doble o múltiple venta de un bien inmueble, porque al carecer de registro no puede ser consultado dicho bien en posesión.

Es necesario que tanto en la compraventa de fracciones o compraventa totales de terrenos o incluso de bienes inmuebles, donde solo se tenga la posesión sin un registro ni matrícula fiscal, se regule con una pre-inscripción antes de el registro de la propiedad y poseer un archivo de los bienes posesionarios actualizado constantemente. Tanto por el Registro General de la Propiedad como transferencia de información del Registro de Informático Catastral.



4.1. El instrumento público

Previo definir lo que se entiende por instrumento público, se debe hacer en relación a la etimología de la palabra instrumento, la cual el tratadista Guillermo Cabanellas establece: "instrumento... del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documentos".²⁹

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

De los términos más encontrados en el ámbito jurídico instrumento es la materia prima o documento que es utilizado por el profesional del derecho.

El tratadista Enrique Giménez Arnau define al instrumento público como: "documento público autorizado por notario, producido para aprobar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos".³⁰

Es de suma importancia el instrumento público, con mayor exactitud la escritura

²⁹ Cabanellas, Guillermo. ob Cit. Pág. 275.

³⁰ Jiménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 95.



pública que por ser ante un funcionario público, que es el notario reviste ya un principio de seguridad, y donde se plasman las solicitudes de los contratantes.

4.2. Contrato

El concepto contrato hoy vigente ha pasado todos los códigos modernos se puede sintetizarse con palabras sencillas en la fórmula antes citada: acuerdo voluntad es destinado a producir efectos jurídicos.

El diccionario jurídico Espasa, señala respecto del contrato que: negocios jurídicos por el que una o más partes crean, modifican o extingue en una relación jurídica patrimonial.³¹

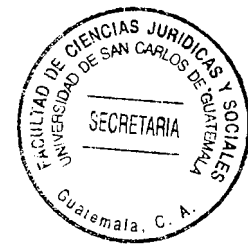
Manuel Bejarano Sánchez, con relación al contrato señala que: "el contrato es una especie de convenio, convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones. Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman en nombre de contratos."³²

4.2.1. Elementos del contrato

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

³¹ **Diccionario jurídico multimedia Espasa.** CD Room. 1999.

³² Bejarano Sánchez, Manuel. **Obligaciones civiles.** Pág. 65.



1. La capacidad legal de los objetos
2. El consentimiento de las partes
3. Objeto del contrato
4. Causas
5. La condición

1. Capacidad legal de los objetos

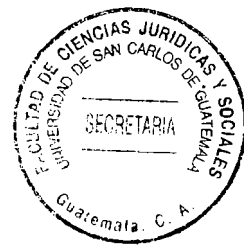
En la celebración de los negocios jurídicos intervienen dos, persona jurídica, siendo necesario que sean capaces para publicarse.

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

2. El consentimiento

Elemento esencial, común de los contratos, requisito SINE QUA NON para la existencia y validez de los mismos. Para el autor Guillermo Cabanellas el consentimiento es: "el acuerdo deliberado, concerniente y libre de la voluntad respecto un acto externo querido, libre y espontáneamente, sin cortapisas ni vicios que anule o destruyan la voluntad".³³

³³ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de derecho usual*. Pág. 45.



3. El objeto

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

- A. A existir en la naturaleza.
- B. Debe hacer determinada o determinable en cuanto a su especie
- C. Ser del ilícito comercio, es decir jurídicamente posible.

Si falta el consentimiento por el objeto, el contrato es inexistente y no puede surtir ningún efecto jurídico, ni aún en forma provisional; si el consentimiento está viciado por no haberse otorgado libremente, o si el objeto del contrato es ilícito, o si éste no reviste la forma ordenada por la ley, entonces el contrato es nulo.

4. La causa

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



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

5. La condición

La condición, según el tratadista Federico Puig Peña: "constituye aquella determinación agregada a un contrato, en cuya virtud se hace depender la producción muy existencia de los efectos del mismo de un acontecimiento futuro incierto, del que depender la adquisición con pérdida de un derecho."³⁴

Dentro de todos estos requisitos y formalidades que establecer la ley vigente, existen medios o mecanismos inadecuados para la apropiación, tanto de propiedades como de dinero, a continuación se presentará algunos delitos en los cuales se pueda incurrir por la falta de un registro de derechos posesionarios:

4.3. La estafa y otros delitos patrimoniales

Existen algunos puntos de similitud entre la estafa y algunos otros delitos patrimoniales como el hurto, el robo y la apropiación y retención indebidas. En todos ellos los resultados coinciden porque todos ellos importan un perjuicio a

³⁴ Puig Peña, **tratado derecho civil española**. Pág. 195.



la víctima por la disminución de su caudal patrimonial y porque causan sus autores un aprovechamiento indebido de lo que no les pertenece.

En otras palabras los efectos de estos delitos no se limitan al perjuicio resentido. Por la víctima al disminuirse sus valores patrimoniales sino que se traducen de hecho.

Pero también existen diferencias que identifican a cada una de las figuras. Por ejemplo: en el desapoderamiento de la cosa existente en el hurto y en el robo no interviene la voluntad de pasivo. Lo que sí sucede en la estafa aunque disuadida tal voluntad mediante el ardid o engaño. En la apropiación indebida el objeto llega a manos del activo sin desapoderamiento o engaño. Pues la cosa está a su disposición. y la infracción consiste en el cambio de destino y para el cual le han sido confiados los objetos.

El autor Manuel Ossorio, define la estafa como: "... el delito genérico de defraudación que se configura por el hecho de causar a otro un perjuicio patrimonial, valiéndose de cualquier ardid o engaño; tales como el uso de nombre supuesto, de calidad simulada, falsos títulos, influencia mentida, abuso de confianza o ficción de bienes, crédito, comisión, empresa o negociación."³⁵

El Artículo 264 del Código Penal menciona veintidós posibilidades punibles de engaños o ardid. Sin embargo se comete estafa no solamente dentro de tales

³⁵ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág.297



posibilidades sino cuando el activo se vale de cualquier otro engaño que defraude O perjudique a otro. Las posibilidades legales indicadas.

➤ **El error**

Es el consentimiento equívoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia; porque ésta es una falta de conocimiento. Para que el error pueda considerarse como vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe de recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

➤ **El dolo**

La palabra dolo significa, en relación con el contrato la conducta carente de propiedad seguida por una de las partes para engañar a la otra. el dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero sabiéndolo aquella anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico, pero si ambas partes proceden con dolo ninguna puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

➤ **La simulación**

Hay simulación cuando se declara cosa distinta a lo que se requiere, en forma

consiente y con el acuerdo de la persona a quien está dirigida esa declaración.

Hay dos clases de simulación la absoluta y relativa.

- Absoluta cuando detrás del acto ficticio, no existe ningún acto jurídico en realidad y
- Relativa cuando el acto simulado encubre a otro acto jurídico que las partes quisieron ocultar bajo el ropaje de aquél.

➤ **La violencia**

La violencia es la presión física o moral hecha sobre una persona para decidirla a realizar un acto que sin concurrencia de esa circunstancia no realizaría. El contrato celebrado por la violencia, ya prevenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en él es nulo.

4.4. De la estafa

El tratadista Humberto Barrera Domínguez cita a Sebastián Soler y define la estafa: “Disposición patrimonial perjudicial, producida por error, el cual ha sido logrado mediante ardid o engaño del sujeto activo, tendiente a obtener un beneficio indebido”.³⁶

³⁶ Barrera Domínguez, Humberto. **Delitos contra el Patrimonio Económico**. Pág. 218.



Carrara Francesco define la estafa: “la dolosa apropiación de una cosa ajena que se ha recibido del propietario, por una convención no traslativa de dominio para un uso indeterminado.”³⁷

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

➤ Elementos

A) Bien Jurídico protegido: el patrimonio económico de las personas.

B) Sujeto activo: cualquiera. a excepción de los funcionarios quienes en el caso respectivo incurrirán en las distintas figuras de negociaciones ilícitas en que intervengan.

➤ Elemento material: contiene los siguientes aspectos:

1. La utilización de un ardid o engaño para inducir a error a otro: tradicionalmente se ha estimado como el elemento fundamental de la estafa el engaño; en nuestra ley se agrega: el ardid. Sinónimo de truco o trampa. Pero siempre dirigido. Como cualquier engaño. a provocar error en el sujeto pasivo.

³⁷ Carrara, Francesco. **Opúsculos de Derecho Criminal Vol. V.** pág. 274



2. La defraudación o perjuicio en el patrimonio ajeno. Consistente en un perjuicio concreto.

4.5. Ineficacia del negocio jurídico

La introducción de la categoría de la inexistencia del acto o contrato se debió en Francia a una necesidad práctica coyuntural. En la antigua doctrina francesa se había consolidado la regla *pas de nullité sans texte*. Promulgado el Código, se advirtió que el legislador había dejado de señalar la nulidad de actos cuya falta de protección por el derecho era evidente: En concreto, nada decía sobre el matrimonio de dos personas del mismo sexo. La misma evidencia de la nulidad explicaba el olvido del legislador, que la doctrina se apresuró a subsanar advirtiendo que, en tal caso, no es que el matrimonio sea nulo, sino algo más grave: Se trata de un *matrimonium non existens*. Es claro que, no aceptado el principio de necesaria expresión legal de todas las causas de nulidad, el concepto de inexistencia nos es innecesario para llegar a resultados como el aludido.”³⁸

Pero desde entonces la doctrina -muy particularmente la italiana³⁹ se ha esforzado por diferenciar la nulidad de la inexistencia⁴⁰, planteamientos doctrinales que tuvieron algún eco en España, señaladamente a través de De los Mozos (1960). Pero el mismo autor reconocía en 1983 que "El concepto de inexistencia del negocio jurídico carece de entidad suficiente como para formar una categoría independiente, dentro de la teoría de

³⁸ Ghestin, Jacques, "Traité de droit civil", pág. 874.

³⁹ Díez Soto, Carlos Manuel, "La conversión del contrato nulo", pág. 123.

⁴⁰ Pasquau Liaño, Miguel, "Nulidad y anulabilidad del contrato". pág. 161

las nulidades"⁴¹. Cabe concluir, entonces, que la "Inexistencia" no es una categoría dogmática distinta de la de nulidad, sino un simple instrumento dialéctico, útil en algún caso para forzar los límites, verdaderos o supuestos, de una regulación dada sobre la nulidad.

La invalidez del contrato depende de la adecuación del mismo, en su formación y en su contenido, a las normas que lo regulan. Si no se atiende a ellas o las contradice puede ser inválido y, entonces, carece de fuerza vinculante para las partes. La invalidez hace referencia al contraste del contrato, tal como lo han confeccionado las partes, con las normas legales que establecen los requisitos para ser tenidos por válidos. Si se ajusta a las previsiones legales el contrato será válido. La validez del contrato tiene que ver con el reconocimiento por el derecho como regla de autonomía privada, el reconocimiento de su fuerza jurídica vinculante. Si el contrato ha sido válidamente celebrado las partes quedan vinculadas por él. Si el contrato no se ajusta a las previsiones legales el ordenamiento no le reconoce como tal y las partes no quedan vinculadas. Los contratos válidos pueden ser ineficaces por diversas causas, originarias o sobrevenidas, queridas o no por los contratantes. Así la validez de un negocio jurídico dependerá de la ausencia de un vicio congénito.⁴²

Esta imperfección implica un obstáculo al nacimiento del acto a la vida del derecho, por lo que es imposible concebir lo legalmente como sucedido o real.

⁴¹ De los Mozos, José Luís, "La conversión del acto nulo", pág. 486.

⁴² Amella, Argentina, "Subsanaciones de documentos notariales".



4.6. Concepto de ineficacia

Nos indican Manuel Ossorio "falta de eficacia y actividad carencia de efectos normales en un negocio jurídico. En opinión de algunos tratadistas, constituye uno de los conceptos más indeterminados del derecho civil, que tiene como sinónimo los vocablos "inexistencia", "invalidez" y algunos otros similares, aún cuando no falta autores modernos quedan el término ineficacia con contenido amplio, considerando a los otros como designación de variedad, por lo que un negocio jurídico será ineficaz cuando no soportan los efectos característicos, sin que está falta allá de obedecer a causa determinados".⁴³

Hay unanimidad en la doctrina moderna al entender que casi todos los problemas concernientes a la ineficacia del contrato tiene un emplazamiento más correcto y lógico dentro de las teorías del negocio jurídico, el término ineficacia representa una expresión de alcance general que denota sólo la carencia de efectos de un negocio jurídico, en efecto el negocio puede ser ineficaz en primer lugar, por faltarle alguno de los elementos que la normativa exige para que el mismo quede válidamente constituido.⁴⁴

Cuando los negocios jurídicos no producen los efectos propios de su naturaleza, ya sea por causa que interviene inicialmente o bien con posterioridad a su celebración se dice son: "ineficaces". En términos generales Guillermo

⁴³ Ossorio, Manuel, **Diccionario Ciencias Jurídicas y Sociales**. Pág. 377.

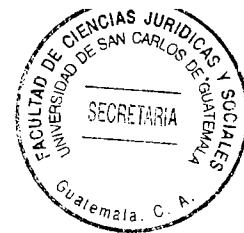
⁴⁴ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil Español**. pág. 408



Cabanellas indica que ineficacia de los contratos es: la carencia de efectos jurídicos de los mismos,⁴⁵

Dentro del tecnicismo jurídico "ineficacia" es indistintamente usada, para algunos constituye un término genérico que subdividen en anulabilidad, invalidez, nulidad, inexistencia y otros, para otros tratadistas que expresa mayor o menor grado en utilidad jurídica. Por lo anterior se puede decir que un negocio es ineficaz cuando no producen efectos o mejor dicho carece de ellos, ejemplificando la ineficacia es producto de nulidad absoluta; nulidad relativa o anulabilidad; precisión; revocación en fraude de acreedores; resolución. Por su parte el decreto ley 106 en su Artículo 1251 dice textualmente: " el negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que adolezca de vicio y objeto lícito" o sea que si un negocio jurídico carece de alguno de estos elementos el negocio jurídico es ineficaz. Un segundo motivo que determina la ineficacia del contrato es la oposición del mismo a un mandato o provisionalidad, como la compraventa del que ejerce la patria potestad de un menor sobre un bien que a éste le pertenezca. El término "ineficacia" implica, de modo general, la carencia de los efectos normales de un acto jurídico, o sea cual fuere el motivo de esa índice inefectividad. Negocio ineficaz es el que no surte ningún efecto, no surte los efectos que corresponden a su contenido.

⁴⁵ Cabanellas, Guillermo. *Ob Cit.* Pág. 273.



4.7. Nulidad absoluta

La nulidad arranca de un defecto originario del contrato, de imposible convalidación, por lo que a diferencia de la anulabilidad, provoca forzosamente la desaparición de los efectos contractuales pasados y futuros. Siendo ésta es grado de mayor imperfección del negocio jurídico.

Nulidad absoluta, ab initio, de pleno derecho o radical, según se ha expresado, impide que el negocio jurídico produzcan los efectos deseados.

Este concepto abarca, tanto la carencia de efectos por ausencia de elementos esenciales que intervienen en la formación del acto, como el caso en que existe, pero es contrario a la ley. Tanto la inexistencia como la nulidad absoluta, han sido objeto de estudio y análisis controversial por las notas distintivas que para algunos acusan, como por la similitud de sus efectos, según la ley. La independencia de esta figura no todos los autores la aceptan, y modernamente se estima que su distinción es innecesaria y desprovista de utilidad práctica. Y se propugna por la unificación de estos institutos.

La corriente unificadora, dice que lo nulo es jurídicamente inexistente, o sea que no todo debe considerarse como no sucedido.



4.7.1. Causas de nulidad

Las principales causas de la nulidad son las siguientes:

1. Ausencia de elementos esenciales atendiendo a la clase de negocio o contrato.
2. Disconformidad con la ley cuando se toma como objeto el que es contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas, atendándose a principios de moral o de orden público.
3. También cuando adolece de vicio que no es anular, ya que recae sobre la substancia de la cosa que le sirven de objeto o circunstancia que fuere motivo principal de la declaración de voluntad.

4.7.2. Características de la nulidad

1. La nulidad absoluta puede ser negada independientemente de una persona interesada, el Ministerio Público lo declara de oficio al juez cuando sea manifiesta.
2. Es insubsanable;
3. No produce efecto en negocio jurídico;



4. No es revalidable por confirmación;
5. La nulidad ante una, disposiciones es un negocio no perjudicar a las otros siempre que sean separables, y
6. La nulidad de una obligación principal lleva consigo la de las obligaciones accesorias.

4.7.3. Efectos jurídicos de la nulidad

1. El negocio del contrato declarado nulo no produce efectos propios del negocio o contrato de que se trate;
2. No produce efectos deseados por las partes;
3. A pesar de que en el negocio aparentemente existe el mismo no tiene fuerza legal, ya que no existen y puede valer por ser nulo;
4. El negocio que adolece de nulidad puede ser declarado nulo por el juez, cuando está resulte manifiesta.
5. La declaración de nulidad, la puede alinear los que tengan interés, el ministerio público.



6. Las cosas producto de un negocio declarado nulo, deben restituir sea en el estado que guardaban en el momento de la celebración del negocio.⁴⁶

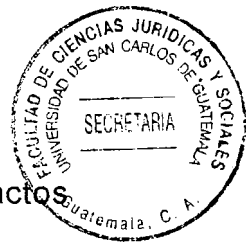
4.8. Nulidad relativa o anulabilidad

La legislación civil preceptúa en el Artículo 464 indicando "(contenido del derecho de propiedad.-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."

Asimismo atendiendo principios de buena fe que deba imperar en todo un negocio o contrato, el derecho concede facultades especiales a terceros a efecto de que puedan opinar aquellos actos que perjudican sus intereses.

Esta institución limita esa facultad dispositiva que toda persona tiene sobre su patrimonio, cuando ya ella está y no observando obligaciones a las que se ha sometido y que la ley tiene reguladas y le impone su cumplimiento: facultando al acreedor cuando éste carece de una garantía especial para obtener el pago de sus créditos y poder hacer ineficaz determinado negocio a través de la acción revocatoria que le asiste y la cual está regulada en nuestra legislación civil en los Artículos 1290, 1294 y, por medio de la cual pueden hacer volver al

⁴⁶ Pérez M, Rubén. Tesis la rescisión de los contratos en la legislación guatemalteca. Pág. 45



patrimonio del deudor bienes que habían salido del deudor por medio de actos fraudulentos.

Por tal razón la necesidad de establecer un pre- inscripción de los contratos de compraventa de los derechos posesionarios es de suma importancia para resguardar la seguridad jurídica de los poseedores y de los posibles compradores.

A través de la presente tesis se presentaron posibles formas de cometer ilícitos por no existir una pre-inscripción de contratos de compraventa de derechos posesionarios.

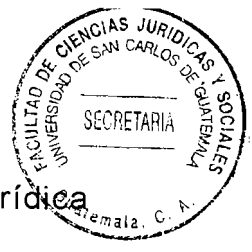
De tal manera que se presenta un proyecto de reforma para solucionar los problemas de no contar con un soporte que haga constar que la propiedad en venta aun cuando carezca de inscripción registral no ha sido vendida con anterioridad.

4.9. Proyectos de reforma.

ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO _____-2012

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:



Que la finalidad del registro general de la propiedad es dar seguridad jurídica a los instrumentos que se registran en dicha institución, así como implementar mecanismos que den certeza la actividad del notario frente al registro, es conveniente determinar la forma de crear una pre-inscripción de los contratos de compraventa de derechos posesionarios.

CONSIDERANDO:

Que los contratos de compraventa de derechos posesionarios, no son suficientes para garantizarla seguridad jurídica de los bienes de posesión que se adquieren una seguridad jurídica de que los bienes no haya sido vendidos, se hace necesario que los contratos de compraventa de derechos posesionarios, para que el notario o cualquier persona interesada verifique si las compraventas de derechos de posesión no hayan sido vendidos a otras personas.

POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 183 inciso e) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

ACUERDA:



ARTÍCULO 1. Se adiciona el Artículo 19 bis, al acuerdo Gubernativo No.30-2005 del Congreso de la República de Guatemala, el cual queda así:

ARTÍCULO 19 bis. El Registro General de la Propiedad deberá implementar la unidad de pre-inscripción de compraventa de derechos de posesión, el cual deberá quedar pre-inscrito, con el nombre del notario, número de escritura, el lugar, la fecha, los nombres de los otorgantes, lugar o ubicación del bien objeto de la compraventa, los nombres de los colindantes y la situación legal en la que se encuentra, y se le entregará una constancia con un número de registro, que servirá como constancia de la pre-inscripción.

Previo a realizar cualquier contrato de compraventa de derechos de posesión o pre-inscripción de compraventas de derechos de posesión, el notario deberá ratificar si no se encuentra pre inscrito otra compraventa de derecho de posesión.

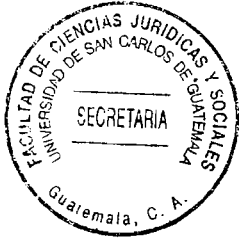
ARTÍCULO 2. Vigencia. El presente acuerdo entrará en vigencia al día siguiente es su publicación en el diario oficial.

Comunicarse.

PRESIDENTE

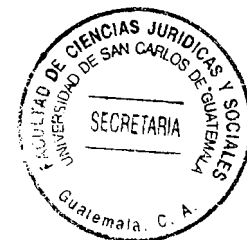
MINISTRO DE GOBERNACIÓN

SECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA



REPÚBLICA

CONCLUSIONES



1. La legislación queda limitada al no otorgar seguridad en los derechos que nacen de la compraventa de derechos de posesión, en el Registro General de la Propiedad.
2. El Estado no protege los derechos de los compradores, ni los derechos de las terceras personas por parte de la creación de mecanismos que mejoren, y garanticen la seguridad jurídica de los bienes dentro de una sociedad.
3. En la ciudad capital y el área rural, existen diferencias en las transacciones de compraventas de bienes inmuebles tanto de derechos reales como de derechos posesionarios, por lo cual es sencillo que engañen a las personas cuando se refiere a la compraventa de derechos de posesión, al encontrarse sin un lugar donde le den seguridad que la posesión es de parte del vendedor.
4. La inexistencia de una preinscripción en la compraventa de derechos de posesión limitan la figura, y permiten que las compraventas de los derechos posesionarios no sean registrados y haya más formas de estafar a las personas por no existir un derecho real.



5. No existe política estatal, que determine preservar el equilibrio y la seguridad de los compradores de derechos posesionarios, incluyendo que estén en escritura pública, y el Registro de la Propiedad debe velar por que se cumpla ese derecho constitucional.



RECOMENDACIONES

1. Que el Estado de Guatemala regule por medio del Registro General de la Propiedad, la protección del patrimonio de las personas tanto de un bien inmueble en posesión como en la compraventa de derechos de posesión.
2. Como una manera eficaz de evitar el mal uso de las compraventas de derechos posesionarios el Registro General de la Propiedad, debe crear unidades de seguimiento a las compraventas de derechos de posesión y así evitar la repetitiva venta de ese derecho.
3. El Registro General de la Propiedad proporcionará capacitación a una unidad especializada de pre-registro de derechos posesionarios para seleccionar, determinar y localizar de cuales derechos posesionarios se está siendo objeto, y establecer un historial de movimientos, tanto de compradores como de vendedores.
4. El Congreso de la República de Guatemala debe regular la pre-inscripción de las compraventas de derechos posesionarios, para brindar la seguridad jurídica que las personas necesitan, para no ser vendidas varias veces la misma propiedad poseída.



5. Al aprobar la reforma propuesta el Registro General de la Propiedad debe publicar, informar por los medios masivos de comunicación, las nuevas medidas para establecer el pre-registro de los derechos de las compraventas de derechos de posesión para establecer una seguridad de los bienes que se han comprado.



BIBLIOGRAFÍA

- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y GRACIAS GONZÁLEZ, José Antonio. **Procedimientos Notariales** dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca. Ed. Estudiantil Fenix. Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala. 2006.
- ARMELLA, Argentina. **Subsanaciones de documentos notariales**. SLI. Buenos Aires, Argentina. 2004.
- BARRERA DOMINGUEZ, Humberto. **Delitos contra el Patrimonio Económico**, Ed. Temis, Santa Fe de Bogotá, Colombia.
- BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala, 2000.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. Colecciones de textos jurídicos universitarios. Ed. María segunda edi. México D.F. 1975.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Talleres de Impresión de la Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, 1985.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil 1 y 2**. Instituto de Investigaciones Jurídicas y Sociales, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, USAC. Guatemala. Guatemala. 1985. ed. 3ª
- BONNECASE, Julien. Biblioteca del derecho. Enrique Figueroa Alfonso y Editorial Pedagógica Iberoamericana, S.A. de C.V. Distribuidor: Harla, S.A. de C.V. Editorial Mexicana, Reg. No. 1706. México. Enero-1998. Tomo I. **Tratado elemental de derecho civil (Traité Élémentaire du Droit Civile)**". Traducción y Compilación: Enrique Figueroa Alfonso
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Edi Heliaca S.R.L. Viamonte 1730, piso 1, Buenos Aires Argentina.
- CARRAL Y DE TERESA, Luís. **Derecho notarial y derecho registral**. España. Ed. Porrúa. 2000.



CARRARA, Francesco. **Opúsculos de Derecho Criminal Vol. V.** Ed; Temis. Santa Fe de Bogotá, Colombia. 1980.

CARRILLO CASTILLO, Alfonso. **Implementación de un proceso registral único.** Ponencia del XVI Congreso Jurídico Guatemalteco. Colegio de Abogados y Notario de Guatemala.

COUTURE, Eduardo. **Los fundamentos del derecho procesal civil y mercantil.** Ed. Porrúa. S. A. México 1976.

DE CASSO Y ROMERO, Ignacio y CERVECERA, Jiménez - ALFARO, Francisco. **Diccionario de Derecho Privado.** Ed. Labor S.A. Calambria, Barcelona, España. 1967.

DE LOS MOZOS, José Luís. **La conversión del acto nulo.** Ed. Bosch. Barcelona. España. 1959.

Diccionario de la Lengua Española, Madrid, España: Ed. ESPASA CALPE, S.A. 22ª edí, 2001, II Tomos, 2368 Págs.

Diccionario jurídico multimedia Espasa C.d. Room. 1999.

DIEZ SOTO, Carlos Manuel. **La conversión del contrato nulo.** Ed. Bosch. Barcelona. España. 1994.

Enciclopedia Encarta C.d. Room. 2005.

ESPÍN, CÁNOVAS, Diego. **Manual de Derecho Civil Español,** Ed: Revista de Derecho Privado. Madrid España. 1975.

GHESTIN, Jacques. **Traité de droit civil.** S.L.I. Paris, Francia. 1982.

JIMÉNES ARNAU, Enrique. **Derecho notarial,** Pamplona, España: Ed. Universidad de Navarra, S.A., 1976

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



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

MUÑOZ, Nery Roberto, **El Instrumento Público y el Documento Notarial**, Ed. Mayte.

OSSORIO, Manuel; **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Ed. Heliasta, México, D.F. 1978.

PASQUAU LIAÑO, Miguel. **Nulidad y anulabilidad del contrato**. Ed. Civitas. Madrid, España. 1997.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Ed. Pirámide, S.A., 3ª edición Madrid, España 1976.

PÉREZ MORALES, Rubén. **Tesis la rescisión de los contratos en la legislación guatemalteca**, 1972.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**, tomo I, volumen II, ed. 1958.

ROCA SASTRE, Ramón. **Jurisprudencia registral**. España. Ed. Porrúa. 2004

ROCA SASTRE. **Los principios registrales**. Edición VI, Tomo I. España, 2000.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española**, tomó uno, Edil Ramón Sopena, Barcelona.

Legislación:

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

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



Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107.

Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1946.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmueble, Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala. 1998.

Ley del Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto 37-92 del Congreso de la República de Guatemala. 1992.

Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial, Decreto número 82-96 del Congreso de la República de Guatemala. 1996.

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

Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.

Arancel General de los Registros de la Propiedad. Contenido en el Acuerdo Gubernativo número 325-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.