

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



**Incidencias en la inscripción registral de bienes inmuebles
del régimen económico de comunidad de gananciales**
- Tesis de Licenciatura -

Olga Patricia Paiz Aguilar

Guatemala, diciembre 2014

**Incidencias en la inscripción registral de bienes inmuebles
del régimen económico de comunidad de gananciales**

- Tesis de Licenciatura -

Olga Patricia Paiz Aguilar

Guatemala, diciembre 2014

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M.A. César Augusto Custodio Cóbar

Secretario General M.A. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano M. Sc. Otto Ronaldo González Peña

Coordinador de exámenes privados M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador del Departamento de Tesis M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Cátedra M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis Lic. César Augusto Flores Figueroa

Revisor de Tesis Licda. Rosa Isabel De León Godoy

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Lic. Eduardo Galván Casasola

Licda. Sandra Lorena Morales Martínez

Licda. Vilma Corina Bustamante Tuche

Licda. Karin Virginia Romero Figueroa

Segunda Fase

Licda. Cándida Rosa Ramos Montenegro

M.Sc. Carlos Guillermo Guerra Jordán

M. Sc. Luis Guillermo Chután Reyes

Lic. Luis Eduardo López Ramos

Tercera Fase

Lic. Javier Aníbal García Constanza

Licda. Sandra Lorena Morales Martínez

Lic. Roberto Samayoa

Lic. Carlos Antonio Muñoz Corzantes

Licda. Karin Virginia Romero Figueroa



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS
Y JUSTICIA. Guatemala, veintitrés de junio dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INCIDENCIAS EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE COMUNIDAD DE GANANCIALES**, presentado por **OLGA PATRICIA PAIZ AGUILAR**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **CÉSAR AUGUSTO FLORES FIGUEROA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.



M. Se. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **OLGA PATRICIA PAIZ AGUILAR**

Título de la tesis: **INCIDENCIAS EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE COMUNIDAD DE GANANCIALES**

El Tutor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 08 de septiembre de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Lic. César Augusto Flores Figueroa
Tutor de Tesis



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, ocho de septiembre de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **INCIDENCIAS EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE COMUNIDAD DE GANANCIALES**, presentado por **OLGA PATRICIA PAIZ AGUILAR**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico a la Licenciada **ROSA ISABEL DE LEÓN GODOY**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **OLGA PATRICIA PAIZ AGUILAR**

Título de la tesis: **INCIDENCIAS EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE COMUNIDAD DE GANANCIALES**

El Revisor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 07 de octubre de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Licda. Rosa Isabel De León Godoy
Revisor Metodológico de Tesis



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL COORDINADOR DE TESIS

Nombre del Estudiante: **OLGA PATRICIA PAIZ AGUILAR**

Título de la tesis: **INCIDENCIAS EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE COMUNIDAD DE GANANCIALES**

El Coordinador del programa de Tesis de Licenciatura,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 10 de noviembre de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador Facultad de
Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **OLGA PATRICIA PAIZ AGUILAR**

Título de la tesis: **INCIDENCIAS EN LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIENES INMUEBLES DEL RÉGIMEN ECONÓMICO DE COMUNIDAD DE GANANCIALES**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 17 de noviembre de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. Sc. Mario Jo Chang
Coordinador Facultad de
Ciencias Jurídicas y Justicia



Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo

Nota: Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

DEDICATORIA

A DIOS:

Por darme la fortaleza cada día para poder hacer realidad mi sueño, a quien agradezco infinitamente lo que soy y lo que he logrado.

A MI PADRE:

Casildo Paiz (Q.E.P.D.) Como una pequeña recompensa por todas tus enseñanzas, tu amor y comprensión, por ser el ángel que siempre ha estado a mi lado, por tus buenos consejos y grandes ejemplos de perseverancia; es por ello papi que te dedico con todo mi amor este maravilloso logro, que sé lo verás desde el cielo.

A MI MADRE:

Alejandra, porque Aguilar de Paiz siempre estuviste a mi lado compartiendo y apoyándome en todo momento, por todas tus enseñanzas, tu amor, comprensión y esfuerzo, por eso te dedico este logro con todo mi amor.

A MI HIJO:

Marlon Alfonso, con toda mi alma, por ser mi fuente de inspiración, fortaleza, y mi motor para poder seguir luchando cada día y poder lograr nuestra meta, por tu amor y apoyo sincero. Con todo mi amor te dedico hijo precioso este logro,

A MIS HERMANOS:

Maydeni, Eswin, Tono, Vilma, Willy; por su estímulo y apoyo constante, para que compartan mi emoción y éxito.

A MIS TIOS Y PRIMOS:

Por ser parte de mi vida y de este logro, por sus sabios consejos y apoyo.

A MIS SOBRINOS:

Lili, Josselyn, Flor, Oscar, Marifer, Martin, Fernando, Nicol, Jazmin, Johana, para que este triunfo alcanzado les sirva de ejemplo y motivación para su superación.

EN ESPECIAL:

Licenciado Rafael Mejia, por todo tu amor, apoyo y comprensión y por dejarme ser parte importante en tu vida. Con todo mi amor te dedico este triunfo.

A MIS AMIGOS:

Por brindarme su apoyo y amistad sincera.

A USTED:

Gracias por compartir y permitirme este momento.

Índice

Resumen	i
Palabras Clave	ii
Introducción	iii
Regímenes Económicos del Matrimonio	1
Inscripción de Bienes Inmuebles en el Registro General de la Propiedad	19
Incidencias en la Inscripción Registral de Bienes Inmuebles en el Régimen Económico de Comunidad de Gananciales	45
Conclusiones	57
Referencias	59

Resumen

La presente investigación fue dirigida a orientar a las personas que pretendan contraer matrimonio y a los cónyuges que al momento de celebrarlo tengan interés en conocer los regímenes económicos matrimoniales a que pueden optar y también cuales son las ventajas y desventajas de cada uno de los mismos, lo cual al desconocerlos genera graves inconvenientes en cuanto a la convivencia en el hogar, para dar una protección a cualquiera de los cónyuges, sobre los bienes adquiridos, limitando así la libre disposición de los bienes inmuebles al momento de que cualquiera de los cónyuges quisiera disponer libremente de los mismos sin la previa autorización del otro, haciendo necesaria la autorización conyugal para la disposición de los bienes adquiridos durante el matrimonio específicamente bajo el régimen de comunidad de gananciales, para prevenir una mala administración. Es por ello que se hizo imperativo que los funcionarios autorizados para celebrar matrimonio informen de la forma correcta de cada uno de los regímenes económicos establecidos en el Código Civil guatemalteco.

La investigación que se concluyó está comprendida por temas metódicos, planteados por estudiosos del derecho, que permiten ilustrar de una forma positiva lo desarrollado en la presente, para dar a la misma una modalidad profesional, la cual se elaboró de una forma natural y práctica

para un mejor conocimiento de los temas desarrollados a los cónyuges o a cualquier persona que quisiera contraer matrimonio. Cabe hacer mención que todos los elementos descritos en el presente trabajo fueron de vital significado para una mejor comprensión, por ende es necesario unificarlos al Registro General de la Propiedad, ya que es la institución encargada de llevar a cabo todas las inscripciones de los bienes inmuebles identificables en todo el territorio nacional, dicho registro es importante en cualquier sistema jurídico, ya que la certificación del mismo constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble. También se analizó en la presente investigación el tema de la copropiedad ya que lo que se buscó es la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de ambos cónyuges, como copropietarios en la compraventa de bienes inmuebles efectuada durante el matrimonio que se encuentre bajo el régimen de comunidad de gananciales.

Palabras clave

Inscripción. Bienes Inmuebles. Régimen del Matrimonio. Comunidad de Gananciales. Registro de la Propiedad.

Introducción

A continuación se desarrolla el presente trabajo para un mejor entendimiento y análisis del matrimonio como una institución social en la cual descansan los preceptos de igualdad de derechos y obligaciones de ambos cónyuges, defensa a la madre y protección a los hijos.

El Estado garantiza la protección social, económica y jurídica de la familia, siendo ésta la célula social; esto quiere decir que es la organización más pequeña que forma la sociedad y se origina en el matrimonio. El artículo 109 del Código Civil establece que la representación de la comunidad conyugal corresponde a ambos cónyuges, sin quebrantar el principio de igualdad para los dos.

Dentro de los objetivos que guiaron el presente trabajo se realizó un análisis de tipo jurídico-social, que sirva para determinar la importancia de inscribir a nombre de ambos cónyuges bienes inmuebles adquiridos dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales, conociendo con ello las ventajas que representa para el cónyuge que no realiza directamente el acto propio de la compraventa; así también otorgándole una protección jurídica para él y su familia.

La institución encargada de llevar el control de las inscripciones de bienes inmuebles es el Registro General de la Propiedad y es de vital importancia para asegurar la propiedad, cualquier persona tiene el derecho de acudir personalmente a dicho registro a verificar en los libros o acceder a su información por métodos electrónicos comprobando el estado de sus propiedades.

La importancia total del presente trabajo versa sobre el establecer la forma de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles adquiridos dentro del matrimonio a nombre de ambos cónyuges bajo el régimen de comunidad de gananciales, para dar una seguridad jurídica al cónyuge que no realice el acto propio de compraventa, así como también a su familia.

Regímenes Económicos del Matrimonio

En cuanto al matrimonio podemos indicar que como institución jurídica se localiza tanto en tratados internacionales, en la Constitución Política de la República, así como en leyes de carácter ordinario, lo cual evidencia la importancia del mismo y la trascendencia que representa en la sociedad. Uno de los puntos medulares del matrimonio lo constituye el aspecto económico, del cual depende gran parte de la estabilidad y la convivencia, toda vez que constantemente representa una de las principales fuentes de controversia en el hogar.

Se alcanzó a justificar la hipótesis referente a que los cónyuges al momento de celebrar el matrimonio desconocen cuales son los regímenes económicos a que pueden optar, lo cual genera graves inconvenientes en cuanto a la convivencia en el hogar, por ello, es necesario que quienes autorizan el matrimonio expliquen a los contrayentes cada uno de los aspectos, a efecto de evitar futuras controversias que pongan en peligro la armonía conyugal.

Generalmente los cónyuges ignoran lo concerniente a las ventajas y desventajas de cada uno de los regímenes económicos del matrimonio es por ello que se hace imperativo que los funcionarios autorizados para celebrar matrimonios (Alcaldes, Concejales, Ministros de Culto,

Notarios) informen de la forma correcta en lo concerniente a los regímenes económicos. Motivo por el cual la mayoría de cónyuges adoptan como régimen económico del matrimonio el de comunidad de gananciales. Los regímenes del matrimonio, limitan en gran medida la convivencia y la paz en el hogar, puesto que asemejan el matrimonio al negocio jurídico.

Con respecto a lo anterior se debe entender que es de vital importancia adoptar el régimen económico que mejor favorezca a cada uno de los cónyuges para evitar con ello la libre disposición, una mala administración y exponer a su familia a perjuicios económicos.

El Régimen Matrimonial

Vásquez lo define ...”Es, en esencia, un conjunto de normas jurídicas articuladas en un sistema, base del ordenamiento económico de la sociedad conyugal y de sus relaciones con terceros”. (2001:148)

Es discutido el término, pues unos lo enfocan como derecho matrimonial patrimonial, otros como régimen matrimonial pecuniario, régimen de bienes en el matrimonio o régimen matrimonial la cual se presta a confusión. Pero en el presente trabajo nos enfocaremos a lo que se refiere a Regímenes Económicos del Matrimonio.

Lo establecido anteriormente se refiere a los intereses pecuniarios de los esposos entre sí, es decir, forma la base económica del hogar en todas aquellas relaciones patrimoniales que son del matrimonio y sirven para el matrimonio. Actúa también como medida de protección de los tercetos, de ahí las peculiares restricciones a la autonomía de la voluntad de las partes y de las previsiones legislativas que se observan en cada uno de los regímenes o sistemas matrimoniales, que se analizarán a continuación.

Ossorio afirma que

Con esa designación se alude concretamente a la organización patrimonial que rige el matrimonio dentro de los diversos sistemas legales adoptados por cada país. De un modo general esos regímenes han sido claramente expuestos por A. C. Belluscio del siguiente modo: a) sistema de absorción: caracterizado por el hecho de la transferencia al marido del patrimonio de la esposa. b) Sistema de unidad de bienes: En el cual se hace la misma transferencia que en el anterior; pero, a la disolución del matrimonio, el marido o sus herederos tienen que hacer entrega, a la mujer o a sus herederos, del valor de los bienes recibidos. c) Sistema de unión de bienes: en el que la mujer transfiere al marido la administración y usufructo de los bienes aportados, pero no la propiedad. d) Sistema de comunidad: caracterizado por la formación de una masa común total o parcial de bienes que se divide entre los cónyuges o herederos a la disolución del régimen. e) Sistema de separación de bienes: El patrimonio y su administración se mantienen independientes, contribuyendo ambos cónyuges a los gastos familiares. f) Sistema de participación: Mientras dura el matrimonio existe independencia matrimonial, pero a la disolución, surge un crédito de uno de los cónyuges contra el otro, a fin de igualar sus patrimonios. (1981:653-654)

Naturaleza Jurídica de los Sistemas Económicos del Matrimonio

En lo que respecta a la naturaleza jurídica de los regímenes económicos del matrimonio muchos autores han brindado grandes aportes entre ellos:

Brañas explica

Que a través de sus relaciones de carácter personalísimo, se generan entre los cónyuges, por razón del matrimonio, relaciones de naturaleza patrimonial que el derecho regula para evitar que puedan incidir en el buen suceso de aquellas y para precisar el ámbito económico de la unión conyugal, a manera que los bienes y obligaciones presentes y futuros del varón y de la mujer sean regidos por principios que en un momento dado permitan conocer la situación de unos y otros, tanto en relación con los propios esposos como respecto a terceras personas. (2008:170)

Lo anterior refleja que es importante mantener las relaciones de carácter económico que se crean entre los cónyuges para que se genere una buena administración de los bienes conyugales, asimismo, para darle una seguridad jurídica a la familia evitando con esto graves perjuicios económicos, y a su vez limitando la libre disposición de los mismos. Para lograr lo antes citado es necesario que se inscriban los bienes adquiridos dentro del matrimonio a nombre de ambos cónyuges.

Planiol citado por Vásquez afirma que

Como la ley permite a los futuros esposos fijar libremente su régimen matrimonial por un contrato celebrado antes del matrimonio, la mayoría de los autores clásicos ven en el régimen matrimonial un régimen contractual. Le asignan como fundamento el principio de la autonomía de la voluntad a los cónyuges por convenir a sus relaciones pecuniarias. (2001:149)

Al analizar lo anterior se concuerda que si los cónyuges no han celebrado escritura de capitulaciones matrimoniales para establecer el régimen económico por el cual se va a regir su matrimonio, la ley les impone un régimen matrimonial, siendo una pura ficción ver aquí el régimen implícitamente elegido por las personas que se casan sin otorgar contrato, ya que en la mayoría de los casos ignoran totalmente el régimen legal. De lo anterior se puede concretar que el régimen matrimonial tiene en realidad un carácter institucional.

Regímenes que adopta nuestra legislación

Para poder analizar y estudiar el amplio campo del derecho civil, debe ser desprendido en una forma minuciosa y para lograr eso es necesario dividirlo en su mínima expresión, es por eso que, dentro de la legislación existe un apartado específico para lo que respecta al derecho de familia, sin embargo, el Código Civil carece de una definición del régimen económico del matrimonio, por lo que es necesario para su conocimiento el definir dicha institución.

Ossorio al respecto define

Que es la organización económica del matrimonio, regida su opción por el legislador; dejada a la libertad de los contrayentes, con régimen supletorio ante la indiferencia u omisión de los casados; entregada a varios modelos legales, con preferencia establecida, para el caso de no existir elección o de absoluta libertad, que entraña la separación patrimonial de no concertar algún régimen el marido y la mujer. (1981:652)

El Código Civil nos explica que las personas que pretendan contraer matrimonio deberán decidir el régimen económico que prefieran entre los tres que establece dicha ley haciéndolo constar en escritura pública o declarándolo ante el funcionario que haya de autorizar su matrimonio. Analizando lo anterior se puede decir que el convenio que regula el régimen económico se llama capitulaciones matrimoniales, y es obligatorio en los casos enumerados en la legislación civil.

Al analizar la definición anterior, se puede considerar una diferencia entre el régimen económico del matrimonio, con las capitulaciones matrimoniales: que son los pactos que otorgan los contrayentes; la cual se considera de la manera siguiente, las capitulaciones matrimoniales son un convenio que tienden principalmente a establecer y regular el régimen económico del matrimonio, teniendo como base las aportaciones de los bienes que hacen los futuros esposos. Por lo mismo se determina que la ley confiere a las partes plena libertad al momento de otorgar escritura de capitulaciones matrimoniales, permitiéndole a los futuros esposos establecer en su matrimonio un régimen económico a su voluntad, siendo éstas pactos solemnes, y constando las mismas para su validez en documento público.

Para iniciar con los regímenes que adopta nuestra legislación es de suma importancia mencionar los establecidos en el Código Civil en el numeral 3º. del artículo 121 y el régimen subsidiario que se establece en el artículo 126. Los regímenes económicos del matrimonio son actos solemnes por lo que necesitan para su validez que se hagan constar en escritura pública o declarándolo ante el funcionario que haya de autorizar su matrimonio.

Los regímenes matrimoniales que adopta nuestra ley civil son:

El de comunidad absoluta.

El de separación absoluta.

El de comunidad de gananciales.

El régimen subsidiario.

Régimen de Comunidad Absoluta

Brañas citando a Fonseca indica: “este régimen se caracteriza porque todos los bienes aportados por los cónyuges al matrimonio, o que adquieran durante el mismo, pasan a formar un solo patrimonio, perteneciente a ambos esposos y que administra el marido”. (2008:174)

Brañas citando a Puig Peña expresa “se caracteriza este régimen matrimonial porque a virtud del mismo, todos los bienes que el marido y la mujer aporten al tiempo de contraer matrimonio y los que se adquieran con posterioridad, se hacen propiedad de ambos esposos”. (2008:174)

Las definiciones anteriores son básicas y fundamentales para los juristas modernos para poder definir el régimen de comunidad absoluta de bienes y con las mismas lograr entender que bajo este régimen los bienes en su totalidad pasan al patrimonio conyugal y al disolverse el matrimonio todo lo que exista se dividirá por mitad entre ambos.

El Código Civil, en efecto, dispone en el artículo 122 que: “En el régimen de comunidad absoluta, todos los bienes aportados al matrimonio por los contrayentes o adquiridos durante el mismo, pertenecen al patrimonio conyugal y se dividirán por mitad al disolverse el matrimonio”

No obstante, esa absorción total de bienes hacia un solo patrimonio queda atenuada en cierta forma al disponer el Código Civil en su artículo 127 que “Son bienes propios de cada cónyuge los que adquiera por herencia, donación y otro título gratuito, y las indemnizaciones por accidentes o por seguros de vida, de daños personales o enfermedad, deducidas las primas pagadas durante la comunidad”

El Código Civil en el artículo 131 establece

La administración: Bajo el régimen de comunidad absoluta o en el de comunidad de gananciales, ambos cónyuges administrarán el patrimonio conyugal, ya sea en forma conjunta o separadamente. Cada cónyuge o conviviente tiene la libre disposición de los bienes que se encuentran inscritos a su nombre en los registros públicos, sin perjuicio de responder ante el otro por la disposición que hiciere de los bienes comunes.

Analizando lo anterior cualquiera de los cónyuges puede oponerse a que un acto redunde en perjuicio de los intereses administrados y también puede hacer cesar su administración y pedir la separación de bienes, cuando por su notoria negligencia, incapacidad o imprudente administración amenaza arruinar el patrimonio común, o no provee a un adecuado mantenimiento de la familia. En ambos casos, el juez, con plena justificación de los hechos, resolverá lo procedente.

En relación a lo anterior se engloban diversas situaciones o circunstancias entre las cuales se encuentran: 1. Derecho de los cónyuges a oponerse a actos de mala administración por parte del otro; 2. Cese de la administración a cargo de éste; 3. Derecho a pedir la separación de bienes en los supuestos indicados; y 4. Intervención del juez, quien resolverá lo procedente.

Es importante mencionar que los cónyuges al momento de contraer matrimonio ignoran el significado del régimen de comunidad absoluta, lo cual genera grandes inconvenientes en cuanto a la convivencia en el hogar, por lo que es imperativo que quienes autorizan el matrimonio expliquen a los contrayentes cada uno de los aspectos referentes a dicho

régimen, para evitar con ello futuras controversias que pongan en peligro la armonía conyugal.

Se puede determinar o entender que de las obligaciones contraídas por cualesquiera de los cónyuges para el sostenimiento de la familia, responderán los bienes comunes, y si estos fueren insuficientes, los bienes propios de cada uno de ellos. Este criterio priva respecto a las deudas contraídas por uno de los cónyuges antes del matrimonio, aún cuando éste se rija por el régimen de comunidad.

Es importante conocer todo lo relacionado a la responsabilidad civil por hechos ilícitos de uno de los cónyuges, el Código Civil es bastante claro en establecer que el otro cónyuge no queda obligado en sus bienes propios ni en su parte de los comunes, por lo que exime al otro cónyuge a responder por deudas relacionadas con el otro cónyuge.

Conforme al Código Civil, en su artículo 139 la comunidad de bienes termina:

-Por la disolución del matrimonio;

-Por la separación de bienes; y

-Por ser condenando en sentencia judicial firme, alguno de los cónyuges por delito cometido en contra del otro.

Régimen de Separación Absoluta

Vásquez indica

Si los contrayentes adoptan el régimen de separación absoluta, cada uno conserva la propiedad y administración de sus bienes y de sus frutos, productos y acciones, así como los salarios, sueldos y ganancias que obtuvieron por servicios personales o en el ejercicio de comercio o industria. (2001:156)

Con lo anterior se debe entender que los cónyuges están obligados a garantizar la parte que aporten para los gastos del hogar, alimentación y educación de los hijos y demás cargas del matrimonio, dicha obligación debe hacerse constar en escritura pública o en el acta notarial del matrimonio.

El Código Civil en el artículo 123 establece: Cada cónyuge conserva la propiedad y administración de sus bienes y dueño exclusivo de sus frutos, productos y acciones, así como los salarios, sueldos y ganancias que obtuvieron por servicios personales o en el ejercicio de comercio o industria.

Entonces al analizar lo anterior podríamos decir que la separación absoluta de bienes no exime en ningún caso a los cónyuges de la obligación común de sostener los gastos del hogar, la alimentación y educación de los hijos y las demás cargas del matrimonio.

A falta de otros preceptos que pudieran regular expresamente aquellas situaciones que surgen de un matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes, debe entenderse que los cónyuges, pueden, y ello es recomendable, hacer constar las modalidades y condiciones a que deseen sujetar la separación de bienes.

Generalmente los cónyuges al momento de contraer matrimonio desconocen la importancia de cada uno de los regímenes que adopta la legislación guatemalteca.

Régimen de Comunidad de Gananciales

Vásquez lo define

En el régimen de gananciales cada uno es dueño exclusivo de los bienes que aporte a la comunidad, pero al liquidarse ésta una vez separado lo que pertenezca a cada cónyuge, el resto serán gananciales que deberán dividirse por mitad entre ambos cónyuges o sus herederos. (2001:157)

El régimen de comunidad de gananciales generalmente denominado régimen de comunidad relativa o régimen de comunidad parcial de bienes, se da cuando cada cónyuge conserva la propiedad de los bienes que lleva al matrimonio y de los que adquiriera durante él, a título gratuito, o el valor de unos y otros, pero harán suyos por mitad al disolverse la sociedad legal determinados bienes.

Puig citado por Vásquez explica

La comunidad relativa de bienes se caracteriza por la formación de una masa patrimonial conjunta que coexiste entre los esposos, " Existen, pues, en este sistema tres fondos económicos distintos: el capital del marido, los bienes propios de la mujer y el acervo común de la sociedad. (2001:181)

En relación a las definiciones anteriores el marido y la mujer conservan la propiedad de los bienes que tenían al contraer matrimonio y de los que adquieran durante él, por título gratuito o con el valor de unos y otros: pero harán suyos por mitad, al disolverse el patrimonio conyugal, los frutos de los bienes propios de cada uno de los cónyuges, los que se compren o permuten con esos frutos, y los que adquiriera cada cónyuge con su trabajo u profesión.

También se llegó a concretar que a este régimen se le denomina comunidad universal, y también se le considera como el régimen justo y equitativo, debido a que a la par de las propiedades individuales de los esposos permite que nazca y prospere un patrimonio colectivo,

consecuencias del esfuerzo común de aquellos, frente al cual tienen igualdad de derechos.

Se trata, entonces, de un régimen económico matrimonial cuya base es la separación absoluta de los bienes propiedad de los cónyuges a la fecha de la celebración del matrimonio, surgiendo la comunidad de gananciales (o comunidad parcial o relativa).

El artículo 124 del Código Civil refiere que en el régimen de comunidad de gananciales puede existir un patrimonio conyugal formado con los bienes comunes de los cónyuges, paralelamente a los patrimonios exclusivos de los cónyuges.

Es decir que los cónyuges al momento de contraer matrimonio no toman en cuenta la importancia que poseen todos los regímenes establecidos en la ley, y en especial el régimen de comunidad de gananciales, lo cual genera grandes inconvenientes en cuanto a la convivencia en el hogar, por lo que es necesario que quienes autorizan el matrimonio (Notarios, Ministros de Culto, Alcaldes, etc.), expliquen a los contrayentes cada uno de los aspectos referentes a dicho régimen.

Régimen subsidiario

Haciendo un análisis sobre este régimen se da por la falta de capitulaciones matrimoniales de bienes, lo cual le corresponde al régimen de comunidad de gananciales ser el régimen subsidiario, disposición que tiene por objeto evitar la incertidumbre en cuanto a la propiedad de los bienes, presentes y futuros, de aquellos cónyuges que no celebraron capitulaciones matrimoniales.

Brañas expresa: ...”Que el régimen subsidiario tiene por objeto evitar la incertidumbre a ese respecto, o sea en cuanto a la propiedad de los bienes, presentes y futuros, de aquellos cónyuges que no celebraron capitulaciones matrimoniales”. (2008:183)

El artículo 126 del Código Civil refiere que a falta de capitulaciones de los bienes se entiende que el régimen a optar en el matrimonio será el régimen económico de comunidad de gananciales.

Capitulaciones Matrimoniales

Conforme al Código Civil el artículo 117: “las capitulaciones matrimoniales son los pactos que otorgan los contrayentes para establecer y regular el régimen económico del matrimonio.” La palabra pacto es empleada como sinónimo de contrato.

Es apropiado considerar las capitulaciones matrimoniales como un convenio resultante de la unión conyugal por celebrar o ya celebrada, con mayor razón si se toma en cuenta que deberán constar en escritura pública o en acta levantada ante el funcionario que haya de autorizar el matrimonio, y que deben inscribirse forzosamente en el registro civil una vez efectuado aquel, y también en el registro de la propiedad si se afectan bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.

Establece el Código Civil en su artículo 118, como obligatorias las capitulaciones matrimoniales, en los casos siguientes:

Cuando alguno de los contrayentes tenga bienes cuyo valor llegue a dos mil quetzales.

Si alguno de ellos ejerce profesión, arte u oficio, que le produzca renta o emolumento que exceda de doscientos quetzales al mes.

Si alguno tuviere en administración bienes de menores o incapacitados que estén bajo su patria potestad, tutela o guarda.

Si la mujer fuere guatemalteca y el varón extranjero o guatemalteco naturalizado.

El principal motivo de la prohibición de celebrar capitulaciones después de contraído el matrimonio, es para evitar que la mujer pudiera ser obligada a la renuncia del derecho que le corresponde o a aceptar cláusulas perjudiciales para ella, es por ello que las capitulaciones se efectúan antes del matrimonio, porque en ese caso la mujer conserva su entera independencia.

Las capitulaciones matrimoniales, tienden principalmente a regular el régimen económico del matrimonio, teniendo por base la relación y reconocimiento de las aportaciones de los bienes que hacen los futuros esposos y la condición de ellos, por esa razón, la ley confiere a las partes plena libertad en las capitulaciones, permitiéndoles a los futuros esposos establecer en su matrimonio un régimen económico a su voluntad.

“Los menores de edad no pueden capitular al momento del matrimonio, tomando en cuenta que no tienen capacidad para contratar, sin embargo, sus bienes quedaran bajo la administración de las personas que ejercen la patria potestad o la tutela”. (Vásquez.2001:161)

Atendiendo lo anterior se concreta que en el caso de no celebrar capitulaciones por no encontrarse obligadas las personas a hacerlo, deben indicar al momento de contraer matrimonio el régimen que optarán, o en su caso el funcionario que autorice dicho matrimonio deberá hacer del

conocimiento de los cónyuges los regímenes que adopta la legislación civil, y si en todo caso, no lo hicieren, se entenderá contraído el de comunidad de gananciales.

El artículo 120 del Código Civil, conforme al cual son nulas y se tienen por no puestas las cláusulas del convenio que contravengan las disposiciones de la ley, o restrinjan derechos y obligaciones de los cónyuges entre si o con respecto a los hijos, que ha de entenderse necesariamente referida a aquellos preceptos de orden público, ejemplo, el ejercicio de la patria potestad, la obligación de proporcionar alimentos, a la representación conyugal, etcétera.

Elementos concurrentes en las capitulaciones matrimoniales;

Vásquez los clasifica de la siguiente manera:

-El personal, la activa participación de varón y mujer que han concertado su matrimonio, en el otorgamiento de aquellas.

-El real, la involucración patrimonial que por su propia naturaleza encierran las capitulaciones.

-El formal, consistente en la obligatoriedad de que consten por escrito, en la forma dispuesta por la ley. (2001:160)

Inscripción de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad

Para iniciar a desarrollar el presente tema es necesario conocer de una manera concreta, lo relacionado a la definición de los bienes en general y la definición de bienes inmuebles, asimismo también poder dar un aporte de lo que es el Registro General de la Propiedad en la actualidad, haciendo una crítica de las definiciones establecidas por diversos juristas, para comprender de una mejor manera la forma de establecer y regular la inscripción de bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad a nombre de ambos cónyuges dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales. Pero para poder desarrollar el presente tema se deben analizar también diversas doctrinas y definiciones que existen alrededor del mismo.

Bienes se deriva del latín *bearse*, y su significado es: " Causar felicidad ". (Vásquez.2001:16)

Bienes

Ossorio define

Utilidad, beneficio, caudal, hacienda. Dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material. Por eso es acertada la definición del Código Civil argentino cuando dice que se llaman bienes a los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también a las cosas; y que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio. Naturalmente que, sin

salirnos de los bienes en su aspecto material, la división de los mismos es amplísima, empezando por la fundamental de inmuebles, muebles y semovientes. (1981:83)

De lo anterior se comprende que 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. Por último se puede analizar que los bienes son todas aquellas cosas que pueden ser objeto de apropiación o base de un derecho, lo que puede constituir objeto de un patrimonio.

Flores citando a Colin y Capitant expresa: “Son bienes las cosas que pueden ser objeto de un derecho y representan un valor pecuniario”. (2002:5)

Según el Código Civil en el artículo 442, “son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.

Elementos

Flores los clasifica de la siguiente manera:

-Tener capacidad: El derecho concede poder de obrar y facultad de exigir, las cuales necesitan de capacidad para poder realizarse.

-Aptitud de éste para entrar en las relaciones de Derecho a modo de objeto o materia: Para que sea posible constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, estas deben ser útiles, es decir que mediante su uso el hombre pueda satisfacer y ser apropiables. (2002:3-4)

Al indicar elementos de los bienes, es para alcanzar una mejor comprensión de que los bienes forman un conjunto y todo lo que esta incorporado a ellos son sus elementos y también se puede decir que es lo básico y fundamental, para que todo lo relacionado a los bienes nazca a la vida jurídica como tal.

Bienes inmuebles

Ossorio define

Son Bienes Inmuebles los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo por naturaleza, o sea, aquellas cosas que se encuentran por si mismas inmobilizadas, como el suelo y todo lo que esta incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes muebles que, manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción para algunas legislaciones de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; por accesión, las cosas muebles que se encuentran realmente inmobilizadas por su adhesión física y perpetua al suelo; y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles. De este último concepto, algunas legislaciones exceptúan los relativos a los derechos de hipoteca. (1981:85)

Como ya se menciona anteriormente es importante tener conocimiento sobre la definición de lo que son los bienes inmuebles, para enriquecer y poder desarrollar el presente tema, y con ello poder regular y

establecer la forma de poder inscribirlos en el Registro General de la Propiedad a efecto de obtener el beneficio de inscribirlos a nombre de ambos cónyuges dentro del matrimonio que se encuentre bajo el régimen de comunidad de gananciales.

Derecho real y derecho personal

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

En los derechos reales, el titular tiene una relación y poder jurídico inmediatos sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica esta referida a otra persona. Así, por ejemplo, el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe directamente sobre el mismo.

Derecho de propiedad

Definición

Scialoja citado por Flores lo define como:

Una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenecía de una persona está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resultare prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno. (2002:60)

Según el artículo 464 del Código Civil, “La Propiedad es el derecho real de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

De lo anterior se puede concretar que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo absoluto, de esa cuenta nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, a no ser por causa de utilidad pública y previa justa indemnización.

Al analizar lo antes descrito es de considerar que la propiedad es el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, por medio de actos materiales o jurídicos toda la utilidad inherente a una cosa mueble o inmueble.

Características

-Es un derecho absoluto:

El propietario ejerció su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada (omnipotente).

-Es un derecho exclusivo:

La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien.

-Es un derecho perpetuo:

Por cuanto que el mismo no conlleva una razón de caducidad.
(Vásquez.2001:32-33)

Teorías que justifican la existencia de la propiedad privada

Vásquez las enumera de la siguiente manera:

-Teoría de la ocupación.

-Teoría del trabajo.

-Teoría de la convención.

-Teoría de la ley.

-Teoría moderna. (2001:34-35)

Sentido social del derecho de propiedad

Se encuentra fundamentado en alcanzar el progreso individual y el desarrollo nacional.

El artículo 39 de la Constitución Política de la República establece

Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional de todos los guatemaltecos.

Al analizar lo anterior, es de considerar que no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho, es decir que en la práctica no es muy usual este derecho. Tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el artículo 44, el interés social prevalece sobre el particular. Esto explica, que el derecho de propiedad es fundamental para proporcionar seguridad jurídica a las personas, es imperativo analizar el derecho de propiedad, a razón de impedir la libre disposición de los bienes por uno de los cónyuges, lo que se busca con el presente trabajo es establecer la manera de inscribir los bienes que se adquieren durante el matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales, para limitar la libre disposición por parte de uno de los cónyuges que realice el acto propio de compraventa de bien inmueble, es necesario inscribirlo a nombre de ambos cónyuges para

evitar con esto una mala administración y no exponer a su familia a graves perjuicios económicos.

La copropiedad

Este tema es importante para el presente trabajo de investigación ya que lo que se pretende con el mismo es establecer que se inscriban en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales, como una copropiedad, es por ello que es imperativo definir de una manera concreta cada uno de sus elementos, pero para iniciar se debe de analizar diversas doctrinas y definiciones que existen de esta institución.

Rojina citado por Flores define

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción: es decir, sobre parte alícuota. (2002:125)

De la definición anterior se comprende que la copropiedad, es la propiedad existente entre dos personas, por lo que es importante establecer una copropiedad conyugal al momento de inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de

gananciales, para evitar con esto que el cónyuge que realiza el acto propio de compraventa pueda disponer libremente de los bienes que se adquieran durante el matrimonio, otorgándole al otro cónyuge y a su familia una seguridad y protección jurídica.

El artículo 485 del Código Civil establece:

“Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.”

En relación al artículo anterior se puede analizar que en base al número de copropietarios no existe un límite teórico, pero se concreta que en la práctica, la mayoría de las indivisiones existen entre pocas personas. Las partes de cada uno de la propiedad común pueden ser iguales o desiguales.

Efectivamente lo que se quiere determinar en este tema es regular una copropiedad entre los cónyuges e inscribir los bienes inmuebles que estos adquieran dentro del matrimonio en el registro de la Propiedad logrando con esto una copropiedad de bienes entre ambos, y aspirar a inscribir los bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales en el Registro de la Propiedad, logrando impedir una mala administración de parte del

cónyuge que tiene la propiedad de los bienes adquiridos dentro del mismo.

Flores establece

Parte alícuota: es una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que de una parte que solo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios cuya participación variara según derechos de esta. Por ejemplo dos personas tiene copropiedad sobre una cosa por partes iguales, la parte alícuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades a los copropietarios. (2002:125-126)

Elementos de la copropiedad

1. Existe en la copropiedad una pluralidad de sujetos que actúan por si mismos y no por representación.
2. Existe una cosa que sufre la indivisión, es decir que no esta dividida material, ni económicamente, sino que la división existente es de carácter ideal.
3. Cada sujeto tiene una cuota parte cualitativamente igual. Se dice cualitativamente igual, porque cada copropietario, condueño o condómino tiene los mismos derechos y obligaciones con relación a su cuota parte, aunque ésta cuantitativamente varié. (Vásquez.2001:87-88)

Naturaleza jurídica

Vásquez Ortiz explica la naturaleza jurídica del condómino (copropiedad), dividiéndolos en tres posiciones:

-La que considera que sobre la cosa confluyen varios derechos de propiedad los que coexisten porque la cosa se considera dividida, no materialmente sino intelectualmente. Aquí la cuota será una parte ideal de la cosa.

-La teoría de *Scialoia*, según la cual los derechos de los condueños son varios derechos iguales de propiedad sobre toda la cosa, que se limitan recíprocamente. Cada condueño tiene un derecho pleno cualitativamente igual al dominio solidario pero cuantitativamente diverso por la recíproca limitación del derecho de los demás. Según esta teoría la cuota es la proporción en que se repare las utilidades o cargas.

-Como se origina la propiedad, Colin y Capitant, señalan al respecto que puede ser a través de: la muerte del propietario que deja varios herederos o legatarios. Adquieren una fracción, ya igual, ya desigual, según los casos de la cosa. La copropiedad puede igualmente tener su origen en un contrato. (Vásquez.2001:88)

Tiempo de la copropiedad

Vásquez indica

En principio podemos decir que, la copropiedad es una indivisión sin duración prefijada, es decir, la indivisión es un estado esencialmente temporal, que no tiene duración obligatoria, y que esta destinado a cesar un día y otro por una partición. Tales son las indecisiones que se producen entre los coherederos llamados a una misma sucesión, y la que existe entre esposos después de la comunidad conyugal. (2001:88-89)

Con relación a lo establecido anteriormente se puede analizar que los principios fundamentales que rigen en materia de copropiedad son todos los actos de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el conocimiento unánime de todos los copropietarios. Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas de interés, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma o destino.

El artículo 492 del Código Civil establece que

Ningún propietario esta obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión este establecida por la ley. Acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieren venderla.

Entonces al analizar lo anterior podríamos decir que la copropiedad puede terminar en cualquier tiempo.

Sin embargo la autoridad tiene la potestad cuando exista peligro y urgente necesidad de dividir la cosa común antes del tiempo establecido.

Derechos y obligaciones de los copropietarios

Las de disposición se encuentra reguladas en el artículo 491 del Código Civil, cuyo contenido faculta a cada condueño a transmitir su dominio o bien a gravarlo, apareciendo en esta formación la particularidad de derecho de tanteo, que consiste en que los copropietarios en caso de que uno de ellos desee enajenar la parte que le corresponde gozan de un derecho de prelación el cual tiene que ser ejercitado dentro de los quince días siguientes a la notificación del contrato que se pretende celebrar.

Para terminar este tema es evidente que existen diversos puntos de vista que han sido estudiados para determinar que la copropiedad puede producirse por un hecho independiente de la voluntad de los copropietarios, o por un contrato siempre que no tengan el ánimo de instituir sociedad, pues en ese caso se pondría fuera de los preceptos de lo que se menciona en la parte correspondiente de la legislación civil.

Analizando el Código Civil en su artículo 491 se refiere a la institución de la copropiedad bajo el sistema romano que considera la cosa objeto de copropiedad como perteneciente a los condóminos por partes alícuotas o

cuotas, siendo susceptible cada una de las cuotas objeto de gravamen y enajenación. Estas cuotas se presumen iguales a cada condueño y tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades y en consecuencia pueden gravarla o enajenarla, quedando limitados la enajenación o gravamen a la parte que se le adjudique al cesar la comunidad.

De lo anterior se puede resumir que para la división del bien deben aplicarse las reglas relativas a la partición de la herencia, los acreedores o cesionarios de los partícipes pueden concurrir a la división y oponerse a que se verifique sin su concurso, entendiéndose que la partición no perjudicara a tercero que antes hubiere inscrito su derecho.

El artículo 490 del Código Civil establece para la administración de la comunidad, que el acuerdo de la mayoría se forma por las dos terceras partes de los comuneros que represente las dos terceras partes del valor de la cosa.

Como se mencionó anteriormente es necesario conocer cada una de los elementos desarrollados en el presente tema para una mejor comprensión de lo que es la copropiedad, y en este caso entender de una mejor forma la copropiedad entre los cónyuges bajo el régimen de comunidad de

gananciales e inscribir dicha copropiedad en el Registro de la Propiedad, la cual se pretende determinar con esta investigación.

El Registro de la Propiedad

Cabe hacer mención que todos los elementos desarrollados anteriormente son de vital significado para una mejor comprensión, por ende es imperativo unificarlos al Registro general de la propiedad ya que es la institución encargada de llevar a cabo todas las inscripciones de los bienes inmuebles en referencia.

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. Por ejemplo: Cuando una persona (comprador) desea adquirir un bien inmueble deberá asegurarse si el vendedor esta ocultándole alguna limitación que afecten al mismo, comprobando en el Registro de la Propiedad si dicho bien sufre cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor, solicitando al mismo una certificación en donde conste que el bien que va adquirir no tiene ninguna limitación que lo afecte en el futuro.

Ossorio citado por Muñoz lo define

Como la institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario. Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre inmuebles. (2005:63)

Lo anterior afirma que el Registro de la Propiedad es una institución fundamental para concretar lo que realmente se busca en este trabajo de investigación, ya que si se lograre establecer la inscripción de bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges, esta es la institución encargada de proporcionar la prueba idónea para comprobar la copropiedad que existiría entre los cónyuges bajo el régimen de comunidad de gananciales, a través de la expedición de la certificación que servirá para conocer el estado jurídico del bien inmueble que se inscriba.

Fundamento legal

La función del Registro de la Propiedad, se encuentra plasmada en diversas normas que abarcan desde disposiciones de índole constitucional, hasta normas reglamentarias.

En la actual Constitución Política de la República de Guatemala, de mil novecientos ochenta y cinco, regula que el Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que cada departamento o

región, establezca su propio registro de la propiedad. Lo mas cercano que hay actualmente a esta disposición de descentralización, es la apertura de Agencias del Registro de la Propiedad, denominadas Oficinas Registrales, que funcionan en Alta Verapaz, Quetzaltenango y Peten. Existió una oficina regional en Jalapa y Zacapa las cuales fueron cerradas. Las oficinas regionales en mención, únicamente prestan el servicio de recepción y entrega de documentos y solicitudes de certificaciones, información general y consultas a distancia, siendo esta última, posible gracias a medios electrónicos.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece

Como principio general en primer termino, El Registro General de la Propiedad deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley especifica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

De lo anterior se establece que el Registro de la Propiedad, como tal está obligado a dar publicidad registral de todo lo que conste en sus libros, ya sean manuales o electrónicos, esta obligado a permitir la consulta, a expedir informes y certificaciones que sean solicitados por cualquier persona. Esta institución se considera como un registro real, ya que su objeto es el registro de bienes inmuebles y muebles identificables.

El Artículo 1124 del Código Civil establece

Es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la ley de Garantías Mobiliarias.

Con la anterior definición entendemos que su objeto es la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Además resalta la publicidad al establecer que son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

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

Como ya se afirmó anteriormente, la Constitución Política de la República de Guatemala, consagra entre los derechos individuales de la persona, el libre acceso a los registros estatales, es decir lo que conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registro, así como la publicidad de todos los actos de la administración, mismos que actualmente se pueden realizar electrónicamente. Para el interés de la

presente investigación es importante que el Registro General de la Propiedad sea público ya que para probar la copropiedad que debiera existir entre los cónyuges al momento de adquirir bienes inmuebles dentro del matrimonio es de vital importancia probarlo con una certificación expedida por la misma, la cual servirá para establecer que en realidad existe el derecho de propiedad sobre el bien inmueble identificable a favor de los dos cónyuges, a efecto de brindarle una seguridad jurídica tanto al cónyuge que no realiza el acto propio de compraventa como a la familia, para evitar con ello una mala administración y pérdidas económicas en el hogar.

Principios registrales

Pérez Fernández citado por Muñoz afirma

Que los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Afirma también que los principios registrales están totalmente entrelazados unos con otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad y sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro. (2005:20)

El mismo autor arriba citado los clasifica de la forma siguiente:
(2005:24-39)

Principio de rogación

Los derechos reales inmobiliarios y cualesquiera otros que los afecten en su sustancia jurídica, se inscriben en el Registro a petición de parte interesada y no de oficio o por decisión del Registrador. El Código Civil en el artículo 1127 establece: “la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir”.

Principio de legalidad

Consiste en que todo documento al ingresar al Registro de la Propiedad, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador en cuanto a sus elementos, existencia y validez, es decir, si satisface todos los requisitos legales que para su eficacia exijan los ordenamientos jurídicos, a esta función se le llama calificadora. Los artículos 1128 y 1175 del Código Civil regulan “Si el documento presentado no fuere inscribible de o careciere de los requisitos legales necesarios, el registrador lo hará constar en un libro especial que se llevará para tales efectos y en el propio documento, el cual devolverá al interesado”.

Principio de determinación

Tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos. Exige que los derechos publicados por el Registro estén debidamente definidos y precisados respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones, en el artículo 1131 del Código Civil se establecen los requisitos para realizar una inscripción

Principio de prioridad

Establece este principio que es preferente el acto susceptible de registrarse el que en primer término ingrese al Registro, sobre cualquiera otro que ingrese posteriormente. Pretende este lograr la armonía entre los diversos derechos que recaigan sobre un mismo bien, mediante un sistema de graduación de preferencia. Este principio, es aquel por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior.

Principio de tracto sucesivo

Los asientos del Registro se deben enlazar unos con otros en forma ininterrumpida, asegurando que los derechos reales, objeto de la inscripción han sido constituidos, transferidos o cancelados por la

persona que en el Registro aparece con derecho a ello. Ya que debe existir una relación íntima entre las inscripciones que anteceden y la que ha de efectuarse respetando así una estricta correlación entre éstas, así mismo debe darse una estricta relación entre el documento que dará lugar a la presente inscripción con el último que aparezca ya anotado, pudiendo llevar en forma clara y eficaz la historia total de las fincas. El Código Civil en los artículos 1130 y 1134: “La primera inscripción será la del título de propiedad o de posesión y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título derecho real relativo al mismo bien...”.

De lo anterior podríamos establecer que es importante comprender cada uno de los principios registrales para que los usuarios entiendan la forma de trabajar del Registro de la Propiedad, y así puedan adquirir sus certificaciones con toda seguridad para probar la propiedad de sus bienes muebles e inmuebles identificables.

Efectos de la inscripción

Carral y de Teresa afirma: “Es una anotación o constatación escrita en un registro. En concreto se suele referir a una anotación en el Registro de la propiedad”. (1988:250)

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

-Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de entrega al Registro del documento respectivo.

-La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.

Una vez inscrito el derecho, las acciones resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el Registro. Cuando se ejercita una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo.

-Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.

-La inscripción produce efectos declarativos no constitutivos, ya que el derecho nace extra registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.

-Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así, como la inscripción constituye por ende el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla “*prior tempore prior iure*”. El primero en tiempo es el primero en derecho.

-Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.

-Otorga presunción de legitimación, o sea, que se presume que el derecho registrado existe que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito. (1988:250-253)

Protección al registro de la propiedad

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

En Guatemala la inscripción únicamente produce efectos declarativos, no constitutivos, es considerado un acto puramente voluntario del interesado. Es necesario y recomendable inscribir los contratos

pendientes de cumplimiento en virtud de lo dispuesto por el artículo 1129 de Código Civil que establece: “En ningún tribunal ni oficina pública se admitirán escrituras ni documentos sujetos a inscripción que no hubieren sido razonados por el registrador”.

Carral y De Teresa regulan

La principal protección desplegada por el Registro de la Propiedad está destinada a aquella persona que adquiere, cumpliendo ciertos requisitos, un inmueble o derecho real de un transmitente que figura en el Registro como su propietario con facultades para disponer del mismo, puede inscribir el derecho que adquiere. Asimismo ha sido instituido para dar seguridad jurídica a quien realiza una adquisición inmobiliaria eliminando la posibilidad de que esta resulte ineficaz por no existir o resolverse el derecho de transferencia. (1988:233)

De lo anterior podríamos establecer que la Constitución Política de la República otorga el derecho de protección a la propiedad privada, por lo que el Registro de la Propiedad es la institución encargada de exigir que se cumplan los requisitos necesarios para una correcta inscripción de los bienes inmuebles y muebles identificables, y al mismo tiempo proporcionarles a los usuarios la información que cada uno requiere, a efecto de probar con las certificaciones que dicha institución esta obligada a expedir, debido a que es una institución pública, siendo las certificaciones la mejor prueba para comprobar la seguridad jurídica de cada uno de los bienes que en ella se inscriben.

Títulos inscribibles

Muñoz Roldan citado por Muñoz expresa

El objeto directo e inmediato de la inscripción es el título, el Registro de la Propiedad de Guatemala es un registro de títulos. Sin embargo, es importante mencionar que no todos los títulos son inscribibles, ya que por regla general únicamente lo serán aquellos que determinen efectos de carácter jurídico-reales, con lo cual se excluyen obligaciones de carácter puramente personal a excepción de aquellos actos en que la protección legal de un grupo específico se superpone a la protección del Registro como por ejemplo: Los arrendamientos considerados “puras obligaciones de carácter personal con simple eficacia ínter partes. (2005:24)

Muñoz hace mención de los siguientes:

- Negocios jurídicos inscribibles de naturaleza bilateral (compraventa) o unilateral (opción de compra).
- Actos y negocios ínter vivos (cesión de derechos) y mortis causa (procesos sucesorios).
- Actos y negocios jurídicos realizados por particulares y sometidos a las normas de derecho privado (donaciones) y los actos de derecho público demandantes de los órganos estatales o administrativos (sentencias judiciales y concesiones administrativas).
- Actos y negocios contenidos en instrumentos públicos notariales (primer testimonio), resoluciones judiciales (auto dictado en un proceso de titulación supletoria), resoluciones administrativas (resoluciones dictadas en un procedimiento de denuncia de excesos), meras solicitudes con firma legalizada del interesado (solicitud de cancelación de gravamen hipotecario en virtud de haber operado la prescripción) y documentos contables (factura compraventa de vehículos).
- Documentos otorgados en territorio guatemalteco y en exterior (sentencias extranjeras). (2005:22-23)

La consulta electrónica y la consulta a distancia

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

La consulta electrónica permite al propietario o cualquier interesado obtener el estado actual de la finca.

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

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

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

“Se entiende por consulta el estudio completo de una finca que puede tener una o muchas imágenes. En el navegador internet Explorer, debe ingresarse la dirección del Registro General de la Propiedad de Guatemala”. (Muñoz.2005:129)

Incidencias en la inscripción registral de bienes inmuebles en el régimen económico de comunidad de gananciales

Es importante establecer las incidencias o consecuencias que se ocasionan por el hecho de no inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges adquiridos dentro del matrimonio que se encuentre bajo el régimen de comunidad de

gananciales y la imperativa necesidad de hacer que esto se establezca o se regule para evitar con ello graves perjuicios económicos. Entre las que señalaremos:

-La libre disposición de los bienes inmuebles por el cónyuge que aparece como único propietario, y que realiza el acto propio de compraventa:

Al estar inscrito un bien inmueble únicamente a nombre de uno de los cónyuges este tendrá libertad para disponer del mismo, es decir lo podría vender y causar grandes pérdidas económicas en el hogar e incluso dejar a su familia sin vivienda, es por ello que se busca con esta investigación, evitar que el cónyuge que realice el acto propio de compraventa disponga libremente de los bienes que deben ser para beneficio de la familia, ya que al estar inscritos los bienes a nombre de ambos, se necesitaría la autorización de los dos para disponer de los mismos, y con esto impedir el riesgo de que la familia pierda sus bienes, lo que se intenta con el presente es mantener la armonía en los hogares y brindarles una seguridad, para que la familia que es la base de la sociedad este protegida jurídicamente.

-Una mala administración por parte del cónyuge único propietario:

La inscripción de los bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges es necesaria para evitar que el cónyuge que realiza la compraventa

administre erróneamente los mismos, impidiendo con ello que se originen graves perjuicios económicos y afecten la unión del hogar.

-Graves perjuicios económicos:

Generalmente de la mala administración suscitarían pérdidas económicas, afectando gravemente la permanencia del hogar.

-Falta de armonía en el hogar:

Es importante concretar que la mala administración va a generar que el hogar se desintegre y así mismo no cumplir con los fines del matrimonio establecidos en la ley.

-Desprotección Jurídica para la familia:

Al encontrarse los bienes inscritos a nombre de uno solo de los cónyuges, trae como consecuencia una incertidumbre tanto para el cónyuge que no realizó la compraventa directamente, como para todos los miembros del hogar, generando una desprotección jurídica para toda la familia.

-Falta de seguridad jurídica:

Esto sucede como consecuencia de la libre disposición de los bienes que se da por el cónyuge propietario: por lo cual se busca que los bienes inmuebles se inscriban a nombre de ambos cónyuges para evitar una inseguridad jurídica que afecte la armonía en el hogar.

Siendo el matrimonio una institución social, la cual se funda en la igualdad de derechos y obligaciones de ambos cónyuges como lo establece en parte el artículo 78 del Código Civil.

Existe desprotección jurídica al momento en que, durante el matrimonio, constituido bajo el régimen de comunidad de gananciales, se desea adquirir en compraventa un bien inmueble, se inscribe dicho bien inmueble a nombre de quien efectuó la compraventa, dejando a este cónyuge con el poder absoluto de disposición del mismo.

Con lo descrito anteriormente, se pretende establecer debido a la evidente falta de seguridad jurídica para el cónyuge que no realiza directamente el acto propio de compraventa; es lograr que se regule la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro General de la Propiedad adquiridos dentro del matrimonio que a su vez se encuentre bajo el régimen de comunidad de gananciales a nombre de ambos cónyuges, debido a que en este régimen al momento de disolverse el matrimonio únicamente los frutos de los bienes adquiridos se dividirán

por mitad, quedando desprotegido el cónyuge que no tenga bienes inmuebles adquiridos a su nombre. Pero el objetivo de la presente investigación es claramente establecer y regular la inscripción en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles adquiridos dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales a nombre de ambos cónyuges, para evitar que uno de los cónyuges disponga libremente de los mismos y evitando con esto una mala administración y graves perjuicios económicos para la familia.

El artículo 131 del Código Civil en su segundo párrafo establece: “Cada cónyuge o conviviente tiene la libre disposición de los bienes que se encuentren inscritos a su nombre en los registros públicos, sin perjuicio de responder ante el otro por la disposición que hiciere de los bienes comunes”.

De lo anterior se hace necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de ambos cónyuges, como una forma de copropiedad especial entre los unidos en matrimonio, haciendo necesaria una disposición mancomunada y así limitar la libre disposición del bien sin el consentimiento mutuo, otorgándoles una protección a los cónyuges sobre los bienes adquiridos durante el matrimonio.

El cónyuge adquirente de los bienes posee el poder para disponer (enajenar, gravar, donar), sin ninguna limitación, existiendo la posibilidad de una mala administración, dejando al cónyuge y su familia desprotegida.

Al existir dicha copropiedad conyugal, existiría una protección y seguridad jurídica, en la decisión mancomunada, pero su limitación podría existir al momento de disponer del bien por una necesidad extrema o emergencia dentro de la familia, cualquiera de los cónyuges únicamente si probare ante juez competente un estado de necesidad.

Al inscribir en el Registro de la Propiedad, una compraventa de bien inmueble, se haría necesario además del testimonio de la escritura publica respectiva, solicitar el Registro la certificación de la partida de nacimiento del comprador ya que en la misma se establece en la parte final de dicha certificación una razón en la cual se indica que la persona contrajo matrimonio, asimismo solicitar el Registro una copia del documento personal de identificación ya que en el mismo se establece su estado civil, esto con el propósito de determinar su estado civil, y si fuere casado, inscribir de oficio dicho bien a nombre de ambos cónyuges. Así mismo se hace necesario que el Registro de la Propiedad solicite la certificación de matrimonio, ya que en la misma se establece el régimen

económico que adoptaron los contrayentes, siendo el que interesa en este caso el régimen de comunidad de gananciales.

Lo que se pretende con la investigación es brindarle al cónyuge, que no efectúa el acto propio de compraventa de bien inmueble, una seguridad jurídica que al momento de efectuar una compraventa será inscrito en el Registro de la Propiedad, todos los bienes inmuebles adquiridos durante el matrimonio a nombre de ambos cónyuges, y así limitando la libre disposición, una mala administración y exponer a su familia a graves perjuicios económicos.

Se hace indispensable la inscripción a nombre de ambos cónyuges en el Registro de la Propiedad para otorgar protección a cualquiera de los mismos, sobre los bienes adquiridos, limitando así la libre disposición de los bienes inmuebles al momento de que cualquiera de los cónyuges quisiera disponer libremente del bien inmueble (enajenar, gravar, donar), sin la previa autorización del otro cónyuge. Haciendo necesaria la autorización conyugal para la disposición de los bienes adquiridos durante el matrimonio previniendo así una mala administración.

Modificación en la forma de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad

Para comprender el porque de la modificación de la inscripción en el Registro de la Propiedad, es imperativo conocer que los bienes inmuebles generalmente se encuentran inscritos a nombre de la persona que realiza directamente la compraventa e inscripción en dicho registro. El Registro General de la Propiedad, en la actualidad 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 de sus bienes inmuebles inscritos, y para inscribir dichos bienes inmuebles, únicamente solicita el Testimonio de la Escritura Pública, en donde consta la propiedad de la persona que desea inscribir el bien inmueble a su nombre, sin que el registrador realice una investigación previa o bien solicite ciertos documentos que sirvan para comprobar algunas circunstancias antes de realizar la inscripción de los bienes inmuebles en referencia. En el caso de la presente investigación el cónyuge adquirente de los bienes inmuebles posee el poder inmediato para disponer (enajenar, gravar, donar), sin ninguna limitación, existiendo la posibilidad de una mala administración, dejando a su cónyuge y familia desprotegidos.

Entre las incidencias que se producen y que pudieran afectar al cónyuge que queda desprotegido, por no inscribir los bienes inmuebles a nombre de los dos dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales encontramos:

Falta de seguridad jurídica: Esto se obtiene como resultado de la libertad de disponer de los bienes por el cónyuge propietario, por lo cual, se busca que los bienes inmuebles se inscriban a nombre de ambos cónyuges para evitar una inseguridad jurídica que afecten el hogar.

Libre disposición de los bienes inmuebles por el cónyuge que aparece como único propietario, y que realiza el acto propio de compraventa: Lo que se busca con esta investigación, es evitar que el cónyuge que realice el acto propio de compraventa disponga libremente de los bienes que deben ser para beneficio de la familia, ya que al estar inscritos los bienes a nombre de ambos, se necesitaría la autorización de los dos para disponer de ellos.

Una mala administración por el cónyuge propietario: Es necesaria la inscripción a nombre de los dos para evitar que el cónyuge que hace la compraventa, administre erradamente los mismos, impidiendo con ello que se originen graves perjuicios económicos y afecten la convivencia familiar.

Graves perjuicios económicos: Por lo general, de una mala administración se originarían pérdidas económicas, afectando gravemente la permanencia del hogar.

Falta de armonía en el hogar: Es lógico sintetizar que la mala administración va a crear que la familia se desintegre y por lo mismo no cumplir con los fines del matrimonio legalmente establecidos.

Desprotección Jurídica a la familia: Generalmente al estar los bienes inscritos únicamente a nombre del cónyuge que realiza la compraventa, surge una incertidumbre tanto para el cónyuge desprotegido como para la familia, generando una desprotección jurídica para la misma.

Beneficios que generaría la modificación en la inscripción de bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales

Es necesaria dicha inscripción a nombre de ambos cónyuges en el Registro General de la Propiedad al efectuar una compraventa dentro del matrimonio que este bajo el régimen de comunidad de gananciales, para otorgar protección y seguridad a cualquiera de los mismos, sobre los bienes inmuebles adquiridos, limitando con ello la libre disposición de bienes inmuebles al momento de que cualquiera de los cónyuges quiera

disponer del bien (enajenar, gravar, donar), sin previa autorización del otro cónyuge, y al mismo tiempo evitar una discontinuada administración de los mismos. Haciendo obligatoria la autorización conyugal para la disposición de los bienes inmuebles adquiridos durante el matrimonio, bajo dicho régimen.

El beneficio total es brindarle al cónyuge que no efectúa el acto propio de compraventa de bien inmueble, una seguridad y protección jurídica, que al momento de efectuar dicha compraventa sean inscritos en el Registro de la propiedad, todos los bienes inmuebles adquiridos durante el matrimonio a nombre de los dos. Considerando lo anterior, lo que se intenta es obtener un beneficio necesario e imperativo para la familia e impedir una administración errónea y perjudicial para el hogar.

Al momento de inscribir en el Registro de la Propiedad una compraventa de bienes inmuebles, es importante que el registrador solicite los documentos que servirán para verificar si el comprador(a) es casado(a), y si así fuera, dicho registro inscriba de oficio a nombre de ambos cónyuges los bienes adquiridos durante el matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales, siendo los documentos siguientes: El testimonio de la escritura pública; ya que en la misma se determina la propiedad de la persona que lo inscribe, el certificado de nacimiento de la persona que realiza la compraventa; porque en el mismo se hace

constar el estado civil de la persona, el documento personal de identificación (DPI); ya que este establece el estado civil de la misma, el certificado de matrimonio; en el cual consta el régimen matrimonial que adoptaron al momento de contraer matrimonio. Al solicitar dichos documentos, el Registrador no dudaría en inscribir los bienes a nombre de los dos, para beneficio de los cónyuges y de toda la familia.

Una excepción a la modificación analizada anteriormente podría existir al momento de poder disponer del bien inmueble debido a una necesidad o emergencia dentro de la familia y para la misma, por lo que cualquiera de los cónyuges podría realizarlo probando respectivamente, ante juez competente el estado de necesidad extrema o emergencia.

Conclusiones

La inscripción de bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges como copropietarios sería un derecho de propiedad para ambos. Creando con la misma grandes beneficios y una seguridad jurídica para el hogar.

La copropiedad conyugal proporciona una protección, tanto para los cónyuges como para la familia en general en la decisión de cualquier disposición sobre el inmueble, evitando la libre disposición y una mala administración.

Para que se realice dicha inscripción el Registro de la Propiedad deberá comprobar el estado civil de la persona que inscribirá dicho bien con los documentos siguientes: testimonio de la escritura pública, la certificación de la partida de nacimiento, documento personal de identificación, certificación de matrimonio, esto con el fin de establecer si la persona que solicita la inscripción estuviere casada, si así fuere, debe inscribirse de oficio dicho bien inmueble a nombre de ambos cónyuges.

La inscripción de los bienes inmuebles a nombre de ambos cónyuges dentro del matrimonio bajo el régimen de comunidad de gananciales debe hacerse para otorgar un resguardo a cualquiera de los mismos, sobre los bienes inmuebles adquiridos, limitando con ello la disposición

de bienes inmuebles al momento de que cualquiera de los cónyuges quieran disponer libremente de los mismos, sin previa autorización del otro cónyuge, y al mismo tiempo limitar una descontinuada administración de los mismos.

Referencias

Libros

Aguirre, M. (1981) *Derecho Procesal Civil, Tomo I y II*, Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales Universidad de San Carlos de Guatemala, Editorial Universitaria. Guatemala.

Barrios, A. (1981) *Aspectos Fundamentales de los Registros en Guatemala* (s.l.i.) (s.e.) Tesis USAC.

Brañas, A. (2008) *Manual de Derecho Civil. Guatemala*, Editorial Estudiantil Fénix.

Cabanellas, G. (1981) *Diccionario Jurídico Elemental*, Buenos Aires Argentina, Editorial Heliasta, S.R.L.

Carral y De T. L. (1988) *Derecho Notarial y Registral*. Editorial Porrúa S.A. (s.l.i.).

Flores, J. (2002) *Los Derechos Reales en nuestra legislación*. Editorial Estudiantil Fénix. USAC.

García, A. (1970) *Obligaciones del Notario Posterior a la Autorización de un Instrumento Público*, (s.l.i.) (s.e.) USAC.

Muñoz, N. (2005) *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*, Primera Edición.

Ossorio, M. (1981) *Diccionario de Ciencia Jurídicas Políticas y Sociales*, Editorial Heliasta. S.R.L. Buenos Aires, República Argentina.

Puig, J. (1985) *Fundamento de Derecho Civil: Familia, Matrimonio, Divorcio, Filiación, Patria Potestad, Tutela*, Bosch (s.l.i.) (s.e.).

Puig, F. (1974) *Compendio de Derecho Civil Español. Tomo V. Familia y Sucesiones*, Editorial Arazandi Pamplona (s.l.i.).

Rojina, R. (1978). *Compendio de Derecho Civil, Introducción, Personas y Familia*. Volumen I. Editorial Porrúa. S.A. México I. D.F.

Valverde, C. (1975) *Derecho Civil Español. Derecho de Familia, Parte Especial*. Tomo IV. Talleres Tipográficos, Madrid (s.e.).

Vásquez, C. (2001) *Derecho Civil Sustantivo, los Bienes y demás Derechos Reales*, Derecho Civil II. USAC.

Legislación

Asamblea Nacional Constituyente (1985) *Constitución Política de la República de Guatemala.*

Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. (1963) *Código Civil,*

Decreto

Ley

106.