



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y
los registros municipales**
(Tesis de Licenciatura)

Carlos Enrique Noriega Gamarro

Guatemala, septiembre 2021

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y
los registros municipales**
(Tesis de Licenciatura)

Carlos Enrique Noriega Gamarro

Guatemala, septiembre 2021

Para los efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Carlos Enrique Noriega Gamarro**, elaboró la presente tesis, titulada **Los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y los registros municipales.**

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M. A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA. Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Cobán A.V. 24 de abril de 2021

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente.


Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como tutora del estudiante **Carlos Enrique Noriega Gamarro, ID 000101683**. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brindé acompañamiento a la estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada **Los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y los registros municipales**.
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,


Licda. Xinia Carolina Ruiz Montejo
Abogada y Notaria
col. 10402
Licda. Xinia Carolina Ruiz Montejo
ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, 25 de junio de 2021

**Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente**

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como **revisora** de la tesis del estudiante CARLOS ENRIQUE NORIEGA GAMARRO, carné 000101683, titulada "**Los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y los registros municipales**".

Al respecto me permito manifestarles que, la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y de fondo, estableciendo que la misma constituye un estudio serio que cumple con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,

Maritza Rodríguez
Maritza Rodríguez Camposano



En el municipio de San Miguel Uspantán, departamento de Quiché, el dieciséis de julio del año dos mil veintiuno, siendo las diez horas con treinta minutos, yo, **ADELMA SELENI ARGUETA ROMÁN**, Notaria, número de colegiado veinticinco mil ciento treinta y tres, constituida en mi Oficina Jurídica, ubicada en la séptima calle, cuatro guion veintiuno de la zona cuatro, de esta población, soy requerida por **CARLOS ENRIQUE NORIEGA GAMARRO**, de cuarenta y nueve años de edad, casado, guatemalteco, Perito Contador con Especialidad en Computación, de este domicilio, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) un mil ochocientos cuarenta y ocho espacio cuarenta y dos mil quinientos setenta y tres espacio un mil cuatrocientos quince (1848 42573 1415), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien requiere mis servicios profesionales con el objeto de hacer constar a través de la presente **DECLARACIÓN JURADA** lo siguiente: **PRIMERA:** El requirente, **BAJO SOLEMNE JURAMENTO DE LEY**, y enterado por la infrascrita Notaria de las penas relativas al delito de perjurio, **DECLARA** ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa declarando bajo juramento el requirente: i) ser autor del trabajo de tesis titulado: "Los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y los registros municipales"; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond tamaño oficio, impresa en ambos lados, que numero, firmo y sello, a la cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con



número de serie AX guion cero doscientos ochenta y nueve mil setenta y cuatro (AX-0289074) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos con número de registro cero cincuenta y seis mil ciento catorce (056114). Leo íntegramente lo escrito al requirente, quien, enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con la Notaria que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**

f) 

ANTE MÍ:


Licenciada
Adelma Seleni Argueta Román
Abogada y Notaria



ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **CARLOS ENRIQUE NORIEGA GAMARRO**

Título de la tesis: **LOS DERECHOS DE POSESIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES Y LOS REGISTROS MUNICIPALES**

La Vicedecano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y de la Justicia, así como los títulos de Abogado y Notario, el estudiante ya mencionado, ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la tutora, Licenciada Xinia Carolina Ruiz Montejo, de fecha 24 de abril de 2021.

Tercero: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, Licenciada Maritza Rodríguez Camposano, de fecha 25 de junio de 2021.

Cuarto: Que tengo a la vista el acta notarial autorizada en el municipio San Miguel Uspantán, departamento de Quiché, el día 16 de julio de 2021 por la notaria Adelma Seleni Argueta Román, que contiene declaración jurada del estudiante, quien manifestó bajo juramento: *ser autor del trabajo de tesis, haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; y aceptar la responsabilidad como autor del contenido de su tesis de licenciatura.*

Por tanto,

Autoriza la impresión de la tesis elaborada por el estudiante ya identificado en el acápite del presente documento, como requisito previo a la graduación profesional.

Guatemala, 07 de septiembre de 2021



"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M.Sc. Andrea Torres Hidalgo
Vicedecano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

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

DEDICATORIA A:

DIOS:

Porque jamás me ha desamparado y ha estado conmigo en todas mis batallas.

MI AMADA ESPOSA:

Heidy Enid Ivonne Figueroa Pérez, por compartir este sueño, ya que, sin su amor, ayuda y sacrificio, no habría sido posible alcanzarlo.

MI NIETO:

Oscar André Mogollón Noriega, por venir a darme nuevas fuerzas para continuar.

MIS HIJOS:

Carlos Enrique, Aura Ivonne, Enid Maria Cristina, Heidy Maria Luisa. Por su paciencia ante este largo proceso.

MIS PADRES:

Orlando Noriega Pérez y Delfina Gamarro San José, porque siempre han creído en mí y por su amor incomparable.

MIS HERMANOS:

Nelson Misael, Luisa Lidia, Ardany Orlando, Linda Melissa, por darme su apoyo y cariño.

MIS SOBRINOS:

Por la motivación de salir adelante.

MIS SUEGROS:

Salvador Figueroa Montufar y Aura Pérez Delgado. Por sus sabios consejos.

MIS CUÑADOS (AS)

Con mucho cariño y admiración.

MI PASTOR

Boanerges Rivera Porres. Por ser mí guía espiritual, por su apoyo incondicional y sus sabios consejos.

**MIS AMIGOS Y
COMPAÑEROS**

Por brindarme el apoyo necesario
en los momentos más difíciles.

USTED QUE LA RECIBE

Con mucho cariño y respeto.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Derechos reales	1
Derecho registral	20
Régimen municipal	39
Conclusiones	60
Referencias	62

Resumen

Los derechos de posesión fueron identificados, por el sustentante como un estado en el que se encuentran aquellas personas que actúan como titulares de un derecho de propiedad, cuando no poseen un título que respalde o legitime, la calidad de propietarios; pero sí ejercen sobre el bien todos aquellos derechos de uso, goce y disfrute que corresponde a las personas que son propietarias. Los derechos de posesión al no tener un registro pertinente, ocasionan una serie de problemas, dentro de los cuales se encuentran, la conflictividad agraria, descontrol territorial, falta de certeza jurídica y falta de control del tracto sucesivo de los derechos de posesión.

Se logró establecer que, en Guatemala, se protegen los derechos de posesión; sin embargo, no existe un registro y control de los mismos, por lo que es recurrente que existan problemas en cuanto a la legítima posesión de un bien inmueble. De igual manera existe problemática en cuanto a las delimitaciones y la duplicidad de los derechos; puesto que estos son reconocidos bajo una declaración jurada realizada ante notario. A pesar de que, la ley sustantiva penal contempla el delito de perjurio, en el cual se incurre al consignar datos falsos, esto no impide que estas situaciones se lleven a cabo de manera recurrente.

Es por ello que, en la investigación realizada, el sustentante propuso la creación de un Registro de Derechos Posesorios, con jurisdicción municipal; con el objeto de que, de manera análoga al Registro General de la Propiedad, se tenga un control de tracto sucesivo de los derechos de posesión, de los legítimos poseedores, de las medidas y colindancias, otorgando de esta forma seguridad jurídica a todas aquellas personas que adquieran derechos de posesión.

Palabras clave

Derechos. Posesión. Bienes inmuebles. Registros municipales.

Introducción

El presente artículo especializado denominado “Los derechos de posesión sobre bienes inmuebles y los registros municipales” tendrá como fin, determinar la necesidad de la creación de un Registro con jurisdicción municipal, para los derechos posesorios sobre bienes inmuebles. La trascendencia de la investigación radica en que, en Guatemala existen bienes inmuebles que no se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad, cuyo proceso de inscripción es a través de la titulación supletoria, para lo cual de acuerdo a la norma jurídica en la materia, se deben cumplir ciertos requisitos, dentro de ellos que debe transcurrir cierto periodo de tiempo para que se puedan llevar a cabo, y mientras los poseedores no cumplan con los requisitos legales, los bienes no son objeto de inscripción, quedando sin protección jurídica alguna.

Se abordará el tema objeto de la investigación, el cual es de interés para el Estado; toda vez que es un deber del mismo la realización del bien común, para lo cual se deben tomar acciones como la creación del Registro de Derechos Posesorios con jurisdicción municipal, para otorgar seguridad jurídica a las personas poseedoras de un bien inmueble carente de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

La metodología de investigación que será utilizada es el método analítico, que permitirá descomponer en partes la información obtenida para comparar y generar nuevos criterios en la investigación, de igual manera se hará uso del método inductivo, que orientará el desarrollo del marco teórico doctrinario y legal de la problemática planteada, aplicándose a la recolección de información y el respectivo análisis. La profundidad de la investigación realizada será de tipo descriptivo, mediante la cual se establecerá la necesidad de la creación de un Registro de Derechos Posesorios.

Los objetivos que se pretenden alcanzar son: como primer objetivo específico el establecer la vulnerabilidad en los derechos de posesión de bienes inmuebles por carecer de un registro a través del cual se tenga un control territorial de los mismos. El segundo objetivo específico es el de constatar la viabilidad de la creación de un registro municipal de derechos posesorios sobre bienes inmuebles que no llenan los requisitos para ser inscritos en el Registro de la Propiedad. Como objetivo general, determinar la necesidad de establecer la creación de un registro municipal de derechos de posesión sobre bienes inmuebles.

Para lograr una mayor comprensión del problema a investigar se desarrollarán tres capítulos los cuales se encuentran compuestos de la siguiente manera: el primero denominado derechos reales, en el que se tratarán temas como los bienes, la propiedad, la copropiedad, la posesión,

usucapión, titulación supletoria y los delitos de estafa y perjurio. El segundo capítulo es denominado Derecho Registral, cuyo contenido se integra por la definición del mismo, antecedentes históricos, características, autonomía y lo relativo al Registro General de la Propiedad. El tercer capítulo lleva por nombre Régimen Municipal, dentro del cual se desarrollan los temas de autonomía municipal y la técnica legislativa, para poder realizar, por último, la propuesta sobre la creación del Registro de Derechos Posesorios con jurisdicción municipal.

Derechos reales

Los derechos son considerados como las relaciones de carácter jurídico y patrimonial, que se llevan a cabo entre una persona y una cosa. Por medio de los cuales se le atribuye al titular de los mismos un poder jurídico directo e inmediato, el cual es oponible a terceros, a través del cual tiene la facultad total o parcial de disponer de forma libre del bien. Dentro de estos se encuentran el derecho real de goce y disposición que por excelencia es la propiedad, los derechos reales de goce o limitados de goce tales como el usufructo, uso, habitación y servidumbre. Por último, se encuentran los derechos reales de garantía entre los cuales se encuentra la prenda y la hipoteca.

Los derechos reales de acuerdo a lo establecido por Aguilar (2017), se pueden definir como:

Un derecho subjetivo privado que atribuye a su titular el poder directo e inmediato de contenido variable sobre una cosa o un derecho que puede hacerse valer frente a todos a los que impone el deber jurídico de abstención y respeto. Este se considera de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona y una cosa una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad a abstenerse a realizar cualquier acto contrario al mismo, naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *ius persecuendi* y al *ius preferendi*, con algunas variantes en la percepción del concepto pero la idea es la misma en el poder inmediato y directo que atribuye al titular un derecho absoluto y que tercero sean privados dentro de esa esfera de las facultades que el titular tiene en explorar el bien como mejor le parece siempre dentro de los ámbitos legales. (p.13)

Los derechos reales se encuentran conformados por distintos elementos tales dentro de los que se encuentran, el sujeto que es referente al titular del derecho real, el cual puede ser una persona individual o jurídica. Con relación al objeto, este es considerado en relación al patrimonio, que es una agrupación mixta dentro de la que se encuentran los derechos y obligaciones que pertenecen a una persona. Para finalizar, al referirse a todo aquel vínculo que es la relación denominada directa entre el titular del derecho real y la cosa objeto de lo que compone el patrimonio.

Se puede considerar que existe un derecho real cuando un bien se encuentra sometido de forma total o parcial, al poder de una persona, derivado de manera directa del cual se posee la facultad de oponerlo ante terceros. Es a partir de ello que el derecho real la potestad personal sobre una o más cosas o uno o más bienes, los cuales son objeto de derecho, a través de la cual se establece una relación que vincula de forma continua a estos, con el o los sujetos que los posee, derecho que se encuentra garantizado en la mayoría de las normativas legales de los ordenamientos jurídicos de países latinos y en el caso de Guatemala en la Constitución Política de la República de Guatemala y en la normativa sustantiva penal.

Dentro de las características de los derechos reales, siguiendo la idea de Aguilar (2017), se encuentra que es *erga homnes* la cual es una característica que otorga la facultad de usar el bien sin límite alguno,

respaldada tal libertad por medio de la ley que reviste al titular del bien y hace público el derecho que le corresponde al propietario. Otra de las características de los derechos reales es en cuanto a su contenido, el cual es patrimonial. Estos derechos crean una relación o vínculo jurídico que entrelaza al titular del derecho con los bienes.

Naturaleza jurídica de los derechos reales

Los derechos reales, de la misma forma o en el mismo caso de los derechos personales de crédito son caracteres específicos, los cuales son definidos de gran manera de forma análoga al patrimonio. Dentro de los caracteres particulares de los derechos reales, se encuentra la relación directa que existe entre el titular y la cosa, logrando a partir de ello la producción de un elemento interno y el poder *erga homnes*, cuya característica pertenece a los bienes inmuebles rústicos y urbanos.

Regulación legal de los derechos reales

Los derechos reales se encuentran establecidos en la normativa ordinaria vigente en materia civil, el Código Civil Decreto Ley 106 de forma específica e individualizada en el libro II denominado los bienes de la propiedad y demás derechos reales: los cuales de conformidad con la ley citada son la propiedad, posesión, usucapión, accesión, usufructo, uso,

habitación, servidumbres, hipoteca y prenda; bienes jurídicos tutelados en el Código Penal de Guatemala y en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Bienes

Estos son considerados como un conjunto de cosas que poseen un valor pecuniario, derivado de la utilidad que pueden en todo momento producir, los cuales poseen la característica de ser apropiables por una o varias personas con el objeto principal de satisfacer las distintas necesidades que se le presentan al ser humano. Estos conforman el patrimonio de una persona, siguiendo la idea de Arteaga (2014) el término bienes se deriva del latín *bearse* y significa causar felicidad. Los bienes son considerados, de igual manera, como aquel cúmulo de cosas constituidos como derechos que son comercializados con el objeto de extraer utilidad.

En la normativa ordinaria vigente en materia civil de Guatemala se encuentra establecido en el artículo 442, a partir del cual se establece que: “son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”. De igual manera dentro del mismo Código Civil Decreto Ley 106 se encuentra que, desde el punto de vista jurídico, la ley hace relación a que los bienes, se refieren de manera mediata y directa a todo aquello que puede considerarse como un objeto o cosa de la cual se pueden apropiar las personas.

De acuerdo a lo anterior, es que se puede deducir que existe una diferencia bien marcada desde la concepción de carácter económica, pues dentro del ámbito mencionado, los bienes son todo aquello que pueda ser útiles a la persona en general. Por lo que todos aquellos bienes o cosas que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando se produzca la situación de que sean considerados útiles para el ser humano, no podrán ser considerados de tal manera, partiendo del punto de vista jurídico.

La propiedad

El derecho real denominado de propiedad se refiere de manera directa a toda aquella acción de usar, gozar y disponer de forma libre e ilimitada, por parte de uno o más individuos de un bien, el cual se encuentra inscrito en el registro que corresponde; este derecho únicamente puede encontrarse sujeto a los límites establecidos en la norma jurídica específica y puede encontrarse con restricciones a partir de los derechos consagrados de otras personas. Este derecho es adquirido mediante una acción denominada de carácter voluntaria, en donde obtiene una manifestación de las partes al lograrla adquirir, a través de la realización de un negocio jurídico.

La propiedad privada se encuentra regulada en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala donde se establece que:

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

A través de la anterior definición queda establecido que el Estado de Guatemala crea los mecanismos necesarios para garantizar el derecho a la propiedad privada, estableciéndolo como un derecho inherente dentro de la norma jurídica de más alta jerarquía en el ordenamiento jurídico guatemalteco. Todo ello con el objeto de que el propietario legítimo haga uso y disfrute de los bienes de su propiedad y así disponer a plenitud de la misma.

Copropiedad

Existe la figura jurídica del derecho real de copropiedad y esta se origina a partir de una serie de requisitos, dentro de los cuales se encuentra la de que la cosa o el derecho perteneciente al carácter patrimonial, denominado proindiviso, a favor de dos o más personas. Estos individuos se afirma que no poseen un derecho específico de dominio sobre una parte determinada del bien en cuestión, sino que este derecho sobre cada una de las partes, ya que no se encuentra dividido.

Dentro de todos aquellos principios, en los que se estructura la copropiedad se encuentra el de que toda aquella decisión para que sea tomada como válida debe ser tomada por todos y cada uno de los denominados copropietarios. Por lo que todos los actos de administración del bien en copropiedad son llevados a cabo por la mayoría de las personas y comprenden los relacionados a la conservación y uso de la cosa con la condición de inalterabilidad de la forma, sustancia y destino.

Dentro de las características de la copropiedad se encuentran que cada uno de los copropietarios tiene atribuida una cuota de participación en el derecho compartido, en el que los copropietarios tienen libertad para adoptar los acuerdos convenientes con el fin de regular esa situación de copropiedad. Pueden incluso determinar que se extinga esa copropiedad mediante la división de la cosa común, de igual manera que la copropiedad se concibe como una situación transitoria, los copropietarios de igual manera poseen la facultad de desligarse de esta figura jurídica cediendo la cuota de participación a otra persona o a un nuevo copropietario.

Existen diversos tipos de copropiedad de acuerdo a la idea aportada por Flores (2012) entre los que se encuentra la copropiedad voluntaria y forzosa, la copropiedad temporal y permanente, la copropiedad reglamentada y no reglamentada, la copropiedad sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o universalidad, la copropiedad por

acto entre vivos y por causa de muerte y por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.

Posesión

Es un derecho real que constituye una relación directa e inmediata constituida entre el bien y el sujeto que lo posee, con independencia del denominado y conocido título considerado legítimo, reuniendo para el efecto únicamente la condición que ostenta en relación a la disponibilidad del que posee el bien y la certeza de que es tomado como dentro de la propiedad de la persona. Es decir que esta posee un sitio dentro de la acción de una persona que ejerce sobre un bien todas aquellas facultades que le corresponden a un propietario como tal, siendo aun de esta manera cuando no existe un título que acredite este derecho ante la entidad encargada de los datos de registro.

De acuerdo con lo establecido por Mariani (2015), la posesión:

Consiste en una situación o estado de hecho de la cual derivan consecuencias jurídicas que, de ordinario, vienen a proteger en mayor o menor medida la situación o estado de hecho. Si se emplea la palabra posesión en su sentido más amplio, puede decirse que posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o sea el verdadero titular de facto o de hecho, goza de las ventajas y soporta los deberes que normalmente corresponde gozar y soportar al titular del respectivo derecho. Las notas características de la posesión son: supone una relación del hombre con las cosas, es una relación de dominación o poder y es una dominación de hecho sin prejuzgar si existe para ello una titularidad del dominio u otro derecho real. (p.123)

La definición doctrinaria citada, hace referencia a la posesión como un estado en el que se encuentran aquellas personas que actúan como titulares de un derecho de propiedad, cuando no poseen un título que respalde o legitime, la calidad de propietarios. Pero si ejercen sobre el bien todos aquellos derechos de uso, goce y disfrute que corresponde a las personas que son propietarias, esto debido a que reúnen la calidad mencionada.

La posesión se encuentra regulada dentro del capítulo séptimo del Código Civil Decreto Ley 106, específicamente en el artículo 612 donde se establece que es poseedor toda aquella persona o individuo que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades que se encuentran señaladas, que le son propias al propietario. Pudiendo ser objeto de posesión todos los bienes denominados y conocidos de carácter corporal y los derechos que pueden ser apropiados o que pueden ser susceptibles de traslado como lo son los bienes considerados inmuebles, los cuales se encuentran debidamente inscritos ante el Registro General de la Propiedad.

Usucapión

La usucapión es considerada una forma de prescripción de carácter adquisitiva, por medio de la cual se puede llegar adquirir la propiedad sobre un bien inmueble por parte del poseedor que haya estado de forma continua en él, de igual forma esta posesión debe haber sido pacífica, de

buena fe, sin interrupción y durante un plazo establecido en ley, el cual es de diez años. Esta posee dentro de los requisitos de composición o como tres elementos sustanciales, que sin ellos no se podría de dar la existencia de la seguridad jurídica para que sean considerados por parte de los legítimos propietarios. Encontrándose dentro de ellos: el elemento denominado de carácter personal, el elemento real y el elemento formal.

En el mismo orden, el primer elemento hace referencia a la persona individual o jurídica que tiene de forma directa la posesión sobre un bien inmueble y es a través de un procedimiento llevado a cabo frente a un órgano jurisdiccional previamente establecido en la norma jurídica específica y vigente en cuanto a la tramitación respectiva de la adquisición del dominio por medio del proceso de usucapión, en conjunto con los requisitos respectivos.

La ubicación dentro del ordenamiento jurídico del elemento de carácter personal se encuentra en el artículo 642 del Código Civil, Decreto Ley 106 en el que se establece que “pueden adquirir la propiedad por usucapión, todas las personas capaces para adquirir por cualquier otro título”. En relación al elemento de carácter real este se encuentra regulado en el artículo 643 del Código Civil, en el que se establece que “son susceptibles de prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.” De manera análoga la usucapión se dice que tiene dentro de su contenido un elemento formal, el cual se encuentra constituido por todos aquellos

requisitos que se encuentran estipulados en la norma jurídica, con el objeto de que se produzca.

Con el objeto de que se lleve a cabo o que se produzca la denominada usucapión existen una numerable cantidad de condiciones, dentro de las cuales que la misma se encuentre respaldada por un justo título, la cual haya sido adquirida a partir de la buena fe, sin interrupciones, con la externalización debida, sin violencia y por el tiempo señalado en la norma jurídica. Al referirse al justo título, este es considerado como un acto jurídico por medio del cual se transfiere un determinado derecho de una forma considerada voluntaria. En cuanto a la adquisición que se realiza con toda la buena fe posible, esta se encuentra debidamente establecida en el artículo 622 del Código Civil y esta misma tiene como estructura la sospecha de que la persona o grupo de personas de quienes se recibió el bien inmueble era el respectivo dueño y por lo cual tenía dentro de las posibilidades el de transmitir a otro el dominio determinado.

Dentro de los subsiguientes requisitos necesarios para que se lleve a cabo la usucapión es que se otorgue posesión a partir de una forma continua, es decir lo mismo que el denominado poseedor tenga en su poder el bien inmueble específico de una forma sin interrupciones. La posesión es considerada pública, a partir de que el poseedor en momentos pasados tuvo que haber gozado y dispuesto del bien poseído, a la vista y conocimiento de la sociedad.

De la misma manera la posesión tuvo que ser en todo momento y en la actualidad sin resabios de violencia, que se haya producido en todo el tiempo de gozarla de forma pacífica, sin que se haya tenido que usar la fuerza como forma de obtención. En referencia a la temporalidad, el artículo 633 del Código Civil establece que, con el objeto de optar al dominio de un bien, se hace de suma necesidad que haya transcurrido el plazo de diez años.

Al momento en que se cumplen todos y cada uno de los requisitos estipulados, el relacionado poseedor adquiere de esta forma el derecho de realizar la solicitud de titulación supletoria con el objetivo de alcanzar la posibilidad de llevar a cabo toda inscripción de los derechos de posesión en el Registro General de la Propiedad y de la misma forma y en forma simultánea, conjunta establecer la iniciación del cómputo de tiempo para adquirir el dominio por prescripción. Esta se produce luego de llevarse a cabo el registro respectivo de la posesión en el Registro General de la Propiedad y el que se haya agotado los diez años estipulados.

Titulación supletoria

La titulación supletoria es una serie de pasos concatenados y ordenados que se encuentran regulados en la ley por medio de la cual el legítimo poseedor de un bien inmueble, tiene la facultad de inscribir legalmente los derechos posesorios que le asisten y demarcar, a partir de ello, la iniciación

del cómputo del plazo para la prescripción positiva, a través de la cual, al momento de agotarse el tiempo, da lugar a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión.

Poseen la facultad de realizar el trámite denominado de titulación supletoria todos aquellos individuos que poseen un origen guatemalteco y aquellas personas que hayan sido naturalizados, de igual manera todas aquellas personas jurídicas que poseen capacidad civil para adquirir a través de otro título establecido, la cuales pueden en el momento preciso adquirir la propiedad de bienes inmuebles por usucapión.

En consideración a lo anterior, es importante acortar que la titulación supletoria es considerada como un procedimiento el cual es regulado dentro de la norma jurídica, a través del cual una persona conocida en la ley como poseedor de un bien inmueble puede realizar la inscripción de forma legal de los derechos posesorios que le asisten, lo anterior otorga la oportunidad de poder determinar el inicio del plazo de la prescripción positiva que otorgue el ingreso a la adquisición e inscripción de su dominio por usucapión. Con el objetivo primordial de obtener la propiedad del bien específico.

De acuerdo a lo establecido por Valverde (2012) la titulación supletoria se define como:

La serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o derecho. Este tecnicismo, imprescindible, no figura aún en el léxico oficial. Documento o resolución de autoridad que permite el acceso al registro para probar la propiedad y otros derechos reales. (p. 240)

En este sentido debe tomarse también en cuenta lo que indica la Ley de Titulación Supletoria en Guatemala, en su tercer Considerando:

La usucapión ha sido reconocida por la legislación del país y actualmente está comprendida dentro del Código Civil como medio de obtener la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo, y siendo sus resultados beneficiosos para el legítimo poseedor que ha obtenido el registro de inmuebles mediante título supletorio, es conveniente para la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, darle forma a un ordenamiento legal que haga operante esta inscripción

De las citas realizadas con anterioridad se puede mencionar que la titulación supletoria es el procedimiento por medio del cual, los poseedores legítimos de tierras que carecen de inscripción en el Registro General de la Propiedad en Guatemala, pueden adquirir el título, llenando los requisitos exigidos en el ordenamiento civil sustantivo para la posesión y los específicos de la Ley de Titulación Supletoria, a través del auto que aprueba el procedimiento de titulación.

Dentro de las características de la titulación supletoria se encuentran el que esta declaración que aprueba las diligencias, al inscribirse, y transcurrido el período de prescripción, constituye un derecho real de propiedad, por constituir una situación jurídica firme, oponible a todos como sujetos universales pasivos, esta procede únicamente sobre predios urbanos y rústicos, no se pueden titular supletoriamente bienes

incorpóreos, ni bienes muebles. La titulación supletoria se encuentra regulada en el Decreto 232 del Congreso de la República de Guatemala.

De los Delitos

Dentro del tema correspondiente a los derechos posesorios y la forma en que estos son transmitidos o enajenados, se pueden llevar a cabo distintas acciones que encuadran de manera directa en tipos penales, tales como la estafa y el perjurio, los cuales son ilícitos penales regulados en los artículos 263 y 469 respectivamente del Código Penal, Decreto 17-73 del Congreso de la República de Guatemala. Estos delitos se producen a partir de que los poseedores de bienes inmuebles enajenan una o más veces un mismo bien inmueble, realizando declaración jurada acerca de los derechos que a consideración de los mismos poseen, cuando existen casos en que ya enajenaron los mismos con anterioridad.

Delito de estafa

La estafa es un ilícito penal que vulnera el bien jurídico tutelado del patrimonio. De igual manera es considerado como una esencia de los fraudes, en donde interviene un elemento interno del delito como lo es el engaño. En ese sentido el engaño es la alteración que se hace de lo que es cierto, con el fin determinado de defraudar en patrimonio ajeno. Este engaño en el patrimonio ajeno se orienta a que el sujeto activo obtenga de

manera fraudulenta el patrimonio sobre el cual se está provocando ese engaño.

Siguiendo la idea denotada por Donna (2011) el delito de estafa desde sus inicios fue concebido como fraude, el cual fue castigado no sólo por el Derecho Romano, de donde, en principio, proviene como figura de los Derechos modernos, sino que también se encontraba legislado en otros países. La ley babilónica de Hammurabi el Avesta Persa, el libro del profeta Amos, el Corán, el Código de Manú, tenían penas severas por la comisión del delito de estafa, inclusive la de la muerte.

El ilícito penal de estafa es, entonces, el conjunto de acciones que tienen como objeto la defraudación que no se direcciona únicamente a la tenencia de bienes o cosas, sino por el contrario el despojo total. Por lo que es de suma imparcial mencionar y resaltar que se conlleva a una disminución del patrimonio del sujeto pasivo al encontrarse estafado. Aunado a ello en cuanto al delito de estafa corresponde identificar claramente elementos como lo son el engaño y la defraudación en el patrimonio, este último elemento como bien jurídico tutelado que se protege ante la comisión del delito de estafa.

Dentro de los caracteres principales que posee el ilícito de estafa se encuentra el aprovechamiento de un objeto o cosa ajena, la cual hace referencia a que en el delito de estafa el bien patrimonial se convierte en

poderío de la persona que comete el delito, es decir el sujeto conocido como elemento activo. Otra de las características representativas es que tiene un sentido de pertenencia con el bien mueble. Es importante resaltar de manera equívoca la diferencia y definición de los bienes muebles o inmuebles, siendo los primeros, todos aquellos que pueden ser objeto de traslado de un lugar a otro, por el contrario, los bienes inmuebles no pueden ser objeto de algún tipo de traslado. Existencia de ánimo de lucro, este ánimo debe existir con el objeto de apoderarse de la cosa o bien ajeno por parte del sujeto activo conllevando con ello tener en su dominio dicho bien.

La acción de engañar o inducir al error es uno de los caracteres representativos que tiene como fin el aprovechamiento llevado a cabo de la buena fe que se tiene en relación al elemento pasivo, toda vez que la realización o empleo de medios idóneos, tal como el engaño como consecuencia se provocaría la obtención o realización del delito. Con el objeto de realizar un aprovechamiento en contra de los intereses del sujeto pasivo. A partir de ello existe un vínculo formado entre el engaño y la defraudación que lleva a cabo del patrimonio, de acuerdo a que el engaño que se produce tendrá como consecuencia un fraude en contra del patrimonio que se pretende disponer.

El Congreso de la República de Guatemala a través del Decreto 17-73 da vida jurídica al Código Penal de Guatemala que en el artículo 263 regula el delito de estafa:

Estafa propia. Comete estafa quien, induciendo a error a otro, mediante ardid o engaño, lo defraudare en su patrimonio en perjuicio propio o ajeno. El responsable de este delito será sancionado con prisión de seis meses a cuatro años y multa de doscientos a diez mil quetzales.

Así mismo la norma sustantiva antes indicada regula otros delitos como los son; casos especiales de estafa artículo 264, estafa mediante destrucción de cosa propia artículo 265, estafa mediante lesión artículo 266, estafa en la entrega de bienes artículo 267, estafa mediante cheque artículo 268, defraudación en consumos artículo 269, estafa mediante fluidos artículo 270, estafa mediante informaciones contables artículo 271, todos ellos del Código Penal de Guatemala.

Delito de Perjurio

El delito de perjurio, tipificado en la norma jurídica sustantiva en materia penal, inicia su estudio en el derecho penal romano que es la cuna o nacimiento en sí de derecho en general, que considera través de su estudio a él perjurio como un juramento en falso; juramento que estaba orientado a ofender a dioses y como consecuencia dicho juramento en falso conllevaba una sanción, es decir las personas eran castigadas.

Posteriormente en el imperio romano, se empezó a realizar la práctica de juramentar bajo el nombre de los dioses en los procesos de orden jurisdiccional, lo que implica que al faltar esta debía de ser sancionada de manera física con el fin de asentar un precedente para que las demás personas no se atrevieran a faltar a dicho juramento. Así mismo es importante indicar que en la época de la edad media se tomó en consideración que el mentir sería considerado una blasfemia, toda vez que se mentía utilizando el nombre de Dios en vano. Con estos antecedentes se denota que desde épocas antiguas la necesidad de regular la conducta humana es necesaria a través de la legislación y normas jurídicas acordes para ello, tal como el caso de Guatemala.

Dentro de las características que se encuentran inmersas en cuanto al delito de perjurio se debe indicar las siguientes: Primero como verbo rector el jurar decir la verdad; es decir faltar con la verdad, esto conlleva a hacer el análisis de que este tipo de delito no es de omisión, toda vez que para que este se configure o consuma, se hace necesario que se afirme una falsedad o se niegue una verdad. Otra característica primordial del delito de perjurio son los elementos que conforman el delito, siendo el sujeto activo aquel que debe entenderse como: a la persona que estando bajo juramento afirme una falsedad o niegue algo que sea cierto. Así mismo se debe tomar en cuenta que esta circunstancia de afirmar una falsedad o negar algo verdadero debe realizarse ante autoridad competente.

El bien jurídico tutelado como característica, es resguardar y proteger la administración de justicia y la actividad judicial, esto sucede dentro de los órganos jurisdiccionales del país, con el fin de orientar los procesos a circunstancias ciertas y que estas no se manipulen con el fin de obtener un beneficio a base de mentiras. Con ello se indica que el Estado puede exigir el cumplimiento de la verdad a sus ciudadanos. El delito de perjurio se encuentra regulado en el Código Penal de Guatemala Decreto 17-73 del Congreso de la República de Guatemala, en el artículo 459 título XIV de los delitos contra la administración de justicia, en el que se establece que “Comete perjurio quien, ante autoridad competente, jurare decir la verdad y faltare a ella con malicia.”

Derecho registral

El derecho registral, es clasificado como un derecho de carácter privado, por ser directamente la persona o el profesional del derecho, el interesado en llevar a cabo cada una de las inscripciones que la ley establece. Se puede definir al derecho registral como aquel conjunto de normas que regulan la actividad de registrar y llevar un orden lógico de una actividad que emana de una obligación jurídica.

De acuerdo con lo establecido por Muñoz (2015) el derecho registral:

Presenta la dificultad consistente de determinar la inclusión o exclusión de ciertos elementos en la definición, ya que existen corrientes doctrinarias que establecen que es una rama accesoria de otras disciplinas del derecho, mientras que existe la postura que establece que es una rama autónoma del Derecho. Los autores que sitúan al Derecho Registral de forma accesoria en otras ramas del Derecho simplemente relacionan la validez de los actos propios de la materia al registro, en la entidad registral correspondiente. Por otra parte, al ser la corriente de mayor aceptación la que establece la autonomía del Derecho Registral, es con base en a la misma que a se define esta rama del Derecho, pues existe una mayor elaboración y análisis de elementos jurídicos que sustentan esta postura. (p.127)

Antecedentes históricos

El derecho registral tiene sus antecedentes y orígenes de acuerdo a lo establecido por Tartiere (2012) en algunas de las civilizaciones y sociedades consideradas como las más antiguas, que con el transcurso de varios periodos temporales han de alguna forma heredado de forma directa el conocimiento, costumbres e información con el objeto de realizar cierto perfeccionamiento, realizando con ello un aporte al derecho privado. Siendo estas civilizaciones la griega, la egipcia, francesa, alemana y española.

En el caso en particular de Egipto el registro era debidamente organizado de acuerdo a dos instituciones consideradas como las más importantes, siendo estas mismas las que se dedicaban a el archivo de todo negocio, el cual era utilizado con el objeto de hacer cumplir las obligaciones tributarias y pago de impuestos de los ciudadanos. Por el otro lado se

encontraban los archivos que registran todas las adquisiciones, el cual tiene un parecido a un registro público como es concebido por la sociedad, ya que debe la función en este ámbito a funcionarios públicos, lo cual tiene similitud a los registradores que existen en la actualidad, quienes tienen dentro de sus atribuciones la operación de todo lo relacionado a la negociación de bienes inmuebles y todas las enajenaciones que se originan de lo mismo.

Características

Dentro de las características que posee el derecho registral se encuentra la de ser un derecho considerado autónomo, debido a que se encuentra constituido como una rama del derecho civil, por lo tanto es concebido dentro de la clasificación de derecho público en virtud que aun cuando al llevar a cabo el proceso de registro sobre un bien acceden de forma total a la debida inscripción de derechos de carácter privado, el proceso de adjudicación de los bienes tiene como objeto la realización de un bien a la totalidad de la sociedad.

El derecho registral tiene de igual manera como característica ser un derecho limitativo, debido a que el sistema utilizado es cerrado en relación a que únicamente son admisibles para Registro los contratos y aquellos actos que se encuentran establecidos en la norma jurídica. Por último, el

derecho registral es formalista ya que se encuentran establecidos en la ley cada uno de los requisitos que deben de cumplirse de forma obligatoria.

Autonomía del derecho registral

El derecho registral es considerado como una rama jurídica de naturaleza autónoma, el cual posee dentro de los caracteres diferenciadores la regulación de todo lo que constituye las formas de adquisición de derechos. El derecho registral, es entonces el encargado del registro periódico y continuo de los actos a partir de los cuales son creados, modificados o extendidos los derechos reales inmobiliarios. Por lo cual esta división del derecho es concebido como un organismo jurídico, constituido a partir de doctrinas, principios y normas que tienen sentido de pertenencia con el derecho público y privado.

La naturaleza jurídica del derecho registral ha sido una constante discusión puesto que no existe un criterio uniforme entre los autores en cuanto a determinar la posición que ocupa el Derecho Registral dentro de las grandes ramas del derecho. De acuerdo a lo establecido por Muñoz (2015) puede situarse en el Derecho Privado o en el Derecho Público, al igual que existen posicionamientos doctrinarios en los que se considera que posee una naturaleza jurídica dual o mixta.

Contenido del derecho registral

El contenido del derecho registral se encuentra supeditado a los elementos de estudio del mismo, los cuales son: los sistemas registrales regulados en la ley y que tienen como principal tarea hacer pública la actividad de esta rama del derecho, por medio de normas y principios. Otra parte del contenido del derecho registral es lo relativo a la publicidad registral, que es el medio a través del cual se obtiene información acerca de bienes muebles o inmuebles.

En el contenido del Derecho Registral se puede encontrar una división, en cuanto a la parte sustantiva y a la parte adjetiva. La primera se edifica a partir de la finca y su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles, los principios fundamentales y la anotación preventiva. Lo referente a la parte adjetiva está constituida por los asientos registrales, el proceso de llevar a cabo el registro, las formas y requisitos. El Derecho Registral se encuentra integrado por una parte formal, la cual hace referencia directa a los órganos y procedimientos y la parte material, la cual contiene los efectos producidos por el accionar de dichos órganos en observancia a determinados procedimientos.

El registro

Este es constituido o integrado por todos aquellos actos encaminados a la inscripción, consignación y anotación de datos de carácter imprescindibles acerca de eventos importantes, consignados dentro del contenido de un documento físico o digital, por lo cual es conocido como un padrón en el cual se encuentran anotados, de manera formal de acuerdo a la ley, las inscripciones en general que tienen en común el hecho de dejar constancia acerca del acaecimiento de un fenómeno el cual está compuesto por una serie de situaciones análogas.

Definición

El término registro puede definirse como un gran número de circunstancias o datos que tienen en común el hecho de dejar plenamente establecido un determinado fenómeno, el cual posee características propias y específicas que tiene como objeto el que se ponga en conocimiento de todos los datos consignados por parte de terceros o por un control en específico, el cual está previamente establecido.

Principios registrales

Estos principios registrales son concebidos como todos aquellos caracteres que tienen por objeto la regulación de las bases sobre las cuales se edifica esta rama del derecho, a través de los mismos se puede realizar la debida interpretación, usando como medio, la equidad y la igualdad, de todas aquellas normas que se originan a partir de este. Siguiendo la idea establecida por Pérez (2010) se pueden clasificar los principios registrales dentro de las disposiciones doctrinarias en: principio de folio real, principio de especialidad, de consentimiento, de seguridad jurídica, principio de tracto sucesivo o continuo, principio de rogación o instancia, principio de prioridad, de legalidad, principio de fe pública registral, legitimación y publicidad.

El principio de folio real hace referencia a la obligación por parte del Registro General de la Propiedad de asignar un folio para cada finca nueva que se inscriba, con relación directa al principio de inmatriculación ya que tiene lugar en el momento de que el bien se inscribe por primera vez. Al mismo tiempo estos dos principios poseen concatenación con el principio de inscripción, ya que estos son inscritos en el folio correspondiente con el objeto de que no exista duplicidad de propietarios.

El principio de especialidad tiene razón de ser en cuanto a que se debe individualizar el o los bienes objeto de inscripción, las colindancias, medidas, y a los titulares correspondientes. Otro de los principios es el de consentimiento y este consiste en la reflexión interna por parte del titular en cuanto a la constitución, modificación o extinción de los derechos; el cual debe ser voluntario. La ausencia de este principio tiene como resultado la anulación del negocio jurídico.

En cuanto al principio de seguridad jurídica, este hace referencia a la tutela efectiva que otorgan las inscripciones registrales, por lo que, al estar operada la inscripción, las declaraciones de voluntad permanecen inalterables, salvo que por voluntad del titular se lleve a cabo un nuevo acto o contrato jurídico. El principio de tracto sucesivo es la continuidad que existe entre una inscripción y otra, de forma ordenada y sin interrupciones con el objeto de garantizar los derechos del titular sobre una finca en particular.

Principio de rogación es aquel cuyo contenido se basa en que para que exista la actividad registradora es necesaria la solicitud del interesado, por lo que toda inscripción es llevada a cabo a instancia de parte, en este caso del titular que acredita derechos o el representante legal del mismo. El principio de prioridad establece lo relacionado a que el documento que ingrese primero al registro será preferente de inscripción por lo que se deriva la acepción el primero en tiempo será el primero en derecho.

Lo relativo al principio de legalidad, se refiere a que, para el procesamiento de un documento objeto de registro, el mismo debe llenar los requisitos previamente establecidos en ley con el objeto de que tenga validez. Para lo cual el registrador debe realizar un análisis minucioso de forma y de fondo, para que posterior a la verificación positiva de los mismos, se lleve a cabo la inscripción correspondiente. Al acto descrito con anterioridad, se le conoce con el nombre de calificación registral.

Principio de legitimación, este se refiere a la verificación de la titularidad de los derechos inmersos en el acto o negocio jurídico que se busca inscribir. El principio de fe pública registral es el principio del derecho registral cuyo efecto determina que todo acto que lleva inmersa esta debe ser dado, por cierto, esta fe pública registral se encuentra regulada en el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil y el artículo 1 del Código de Notariado. De igual manera de este principio se extrae la disposición en cuanto a que los documentos emitidos por el registro producen fe y plena prueba, al ser considerados como verídicos.

Por último, el principio de publicidad, otorga seguridad jurídica al folio y es a través de este principio por el que todo individuo que así lo desee puede tener libertad de acceder a los libros documentados y las actuaciones que se han llevado a cabo dentro del registro, por lo que ningún funcionario posee la facultad de negar la exhibición de la información, a través de este principio la persona que desea adquirir un

bien puede constatar que el mismo se encuentra libre de gravámenes o limitaciones.

El Registro General de la Propiedad

Es la institución pública, que tiene como objeto la inscripción de todos aquellos actos o negocios jurídicos por medio de los cuales se transmite la propiedad de una persona a otra, a través de un contrato, con el objeto de ceder la característica de público al documento objeto de la inscripción. Es entonces el Registro General de la Propiedad el ente con facultad para legitima el estado de conservación de un bien, cuya certificación asegura de forma oficial las condiciones en las que se encuentra.

El Registro General de la Propiedad se encuentra regulado en el Artículo 1124, del Código Civil, en el que se establece que:

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

Derivado de la cita legal que con anterioridad se consigna, se puede inferir que el Registro de la Propiedad, es la institución del Estado encargada de otorgar seguridad jurídica, teniendo como atribución y función principal la inscripción de todos aquellos actos que conlleven la constitución,

transmisión, modificación y extinción de los derechos reales. Los documentos y certificaciones de este Registro son considerados públicos.

La denominación que se le otorga al Registro General de la Propiedad es considerada como adecuada, toda vez a que se hace en relación a las facultades que este posee dentro de las cuales no se restringe a la inscripción de los bienes inmuebles, por el contrario, también son sujetos de inscripción todos aquellos actos relacionados con bienes muebles identificables. Dentro de las atribuciones legales que se le otorgan a dicho registro se encuentran la de la inscripción y modificación, la realización de registros en todo el país y es garantista del cuidado y conservación de los libros físicos o digitales dentro de los cuales se encuentren los actos realizados demostrados.

De acuerdo al artículo 1225 del Código Civil cada Registro de la Propiedad, tendrá como autoridad principal a un Registrador, el cual es nombrado por el Presidente de la República, a través del Ministro de Gobernación, de igual manera se podrá contar con registradores auxiliares, quienes serán nombrados por el registrador titular, quienes poseen dentro de sus funciones firmar todos aquellos documentos, razones, inscripciones, anotaciones y cancelaciones que se determinen.

Funciones del Registro General de la Propiedad

La función que desempeña primordialmente el Registro General de la Propiedad en Guatemala es la de otorgar seguridad y certeza jurídica a los actos y contratos realizados, inscribibles en el Registro. Esta seguridad jurídica es la razón de existir de la actividad registral. La misma tiene relación directa con la seguridad jurídica notarial, la cual se refiere a la actividad llevada a cabo por notario en la realización y autorización de instrumentos públicos con efectos registrales. Esta seguridad jurídica notarial se circunscribe a la titularidad de los derechos y condiciones de cada uno de los otorgantes del contrato.

La tecnificación de todos los quehaceres del registro ha conllevado a un importante avance que trae consigo beneficios en seguimiento de la seguridad jurídica que debe otorgar, ya que con en tiempos pasados existía una total incompatibilidad de la condición jurídica en la que se encontraban los bienes que en su momento eran sometidos a los distintos negocios jurídicos, debido a lo complejo y casi imposible que resultaba localizar los registros sobre alguna particularidad, aunado a ello el deterioro que estos sufrían con el tiempo. A la seguridad jurídica registral, debe agregarse el aspecto de la seguridad operativa, en el entendido que los documentos que ingresan al Registro son auténticos por razón del funcionario que los autorizó y en virtud de la fe pública de la que está investido.

De las inscripciones en general

En el Registro General de la Propiedad se realizan distintas clases de inscripciones, dentro de las que se encuentran las definitivas y provisionales en el caso de las primeras tienen como efecto jurídico la duración indefinida, en el caso de las provisionales estas son lo son por un lapso de tiempo determinado. De igual manera se encuentran las inscripciones extensivas y concisas, de las cuales, las extensivas contienen todos los datos que exige la ley y las concisas no realizan la consignación de los datos que constan con anterioridad. En cuanto a las voluntarias y forzosas estas se refieren a la solicitud del titular del derecho en el caso de las primeras y en el caso de las segundas se dan a través de un mandato legal, de autoridad competente o judicial.

De los títulos sujetos a inscripción

De acuerdo con el artículo 1125 del Decreto Ley 106, Código Civil el Registro General de la Propiedad inscribirá lo siguiente:

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

Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; 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. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualesquiera de estos bienes. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes.

Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente. La declaratoria judicial de interdicción y 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. 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 los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

De lo mencionado con anterioridad se puede extraer que dentro de las inscripciones que se llevan a cabo en el Registro General de la Propiedad se encuentran documentos públicos, documentos provenientes de negocios jurídicos llevados a cabo entre particulares, documentos provenientes de actos de la administración pública, al igual que lo referente a los expedientes provenientes de la resolución de Órgano jurisdiccional competente.

Dentro de los documentos provenientes de negocios jurídicos entre particulares se encuentran por ejemplo la compraventa total del inmueble, compra venta con desmembración, los arrendamientos, usufructos vitalicios, entre otros. Es importante hacer notar que, como requisito

esencial para la inscripción de cualquier negocio jurídico, el bien objeto de la negociación debe de contar con escritura pública.

Los documentos que son realizados y enviados desde la administración pública son, por ejemplo, los escritos en los que se acreditan las inscripciones de ferrocarrileros, lugares de embarque, canales, así como transportes acuáticos y los gravámenes que a ellos pueden anotárseles. De igual manera provienen de la administración pública aquellos títulos que conllevan derechos de autorización para explotar minas e hidrocarburos, la forma en que estos se transmiten y los gravámenes que le son propios.

Forman parte de estos documentos de igual manera todos aquellos que provienen directamente de juzgados preestablecidos y competentes, refiriéndose de esta manera a todas aquellas resoluciones dictadas por un órgano jurisdiccional competente, en las cuales haya una orden para la inscripción ante el Registro General de la Propiedad, dentro de ellas se pueden mencionar los embargos definitivos y precautorios y la titulación supletoria, del bien inmueble en cuestión.

De la forma y efectos de la inscripción

La primera anotación que se realiza ante el Registro General de la Propiedad debe de ser la del título por medio del cual se acredita la posesión respectiva o el dominio que se presume, por lo cual sin que

concurra este requisito no puede llevarse a cabo la inscripción de otro derecho real sobre el bien en cuestión. Luego de la inscripción, pueden existir diversos procedimientos, dentro de los cuales se encuentran la realización de modificaciones, ampliaciones o enmiendas, cuando concurren cualquiera de los siguientes casos: en respuesta a una resolución judicial firme, por el ingreso de testimonio de escritura pública.

Los documentos que se presentan ante el Registro General de la Propiedad de acuerdo con el artículo 1132 del Código Civil deben ser presentados en duplicado y cuando sean documentos provenientes del extranjero, estos de igual manera deben ser presentados en duplicado con certificación notarial. Las razones en los títulos sujetos a inscripción consistirán en un resumen o una transcripción completa de los correspondientes asientos, impresos por medios mecánicos, electrónicos, computarizados o por cualquier otro proceso de reproducción, llevarán la firma y sello del registrador que la extiende y el sello del Registro.

Posterior a la calificación positiva de fondo y de forma que se realiza a cada uno de los documentos, se procede al debido registro y a realizar las anotaciones correspondientes, para que, de forma instantánea, produzca efectos como el ser oponible a terceros a partir de la fecha en que se hizo entrega del expediente ante el registro. Una vez se encuentre inscrito un derecho determinado, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho. La realización de las inscripciones

produce efectos declarativos no constitutivos, ya que se produce el nacimiento del derecho extra registró. De igual modo nace a la vida jurídica la preferencia del derecho, basado en cuanto a la hora exacta y a la fecha en que se presentó ante el Registro General de la Propiedad.

De las anotaciones y sus efectos

Las anotaciones se encuentran reguladas en el artículo 1149 del Código Civil, en el que se expresa:

Podrán obtener anotación de sus respectivos derechos: El que demandare en juicio la propiedad, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles u otros derechos reales sujetos a inscripción, o la cancelación o modificación de ésta; el que obtuviere mandamiento judicial de embargo que se haya verificado sobre derechos reales inscritos del deudor; los legatarios y acreedores ciertos del causante en derechos reales de la herencia; el que demandare la declaración o presunción de muerte, la incapacidad por interdicción, la posesión de los bienes del ausente, o que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes; el que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho; y el que en cualquier otro caso tuviere derecho a pedir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en este Código o en otra ley.

De conformidad con lo establecido con anterioridad en la cita legal que se consigna, se encuentran legitimados para la solicitud de anotación en el Registro General de la Propiedad, el que demandare en juicio, la persona que fuera nombrada mediante mandato judicial de embargo, el individuo que demandare la declaración o presunción de muerte, de igual manera

podrán hacerlo los legatarios y acreedores del causante en derechos reales de la herencia.

De las cancelaciones

Dentro de las funciones principales que lleva a cabo el Registro General de la Propiedad es acerca de las inscripciones, pero de manera análoga la norma jurídica le faculta para que tenga a su cargo las cancelaciones. De conformidad con lo preceptuado en el artículo 1124 del Código Civil, el Registro de la Propiedad “es una institución pública que tiene por objeto, entre otros, la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables”. Aunado a ello el artículo 1127 del mismo cuerpo legislativo establece que “cualquier persona que tenga interés puede pedir la inscripción de sus derechos, también puede pedir la cancelación de los mismos”.

Se procederá a la cancelación de inscripciones a partir de que se realicen ingreso de nueva documentación a través de la cual se haga constar que los derechos o las obligaciones que en su momento fueron debidamente inscritas se han extinguido. Dichos actos por medio de los cuales se realizan las cancelaciones podrán ser de forma parcial y de forma total. En el primer caso, se deberá indicar el extracto específico del documento que se está cancelando. En el caso de que la cancelación sea total, esta arroja efectos de anulación total del contenido del documento, esta puede llegar

a producir sobre inscripciones y anotaciones en las que se extingue de forma total la inscripción de un bien inmueble o se haya declarado nula.

Siguiendo la directriz marcada a través del artículo 1170 del Código Civil, en el Registro General de la Propiedad se cancelarán, a solicitud del interesado, todas aquellas inscripciones de hipotecas que poseen un plazo determinado, cuando posean la característica de que hayan transcurrido diez años de vencidas. De igual manera se cancelarán las inscripciones de derechos sobre inmuebles cuando hayan transcurrido tres años desde el vencimiento de plazo o prórroga consignada. Por último, serán objeto de cancelación todas aquellas anotaciones de demanda y de embargos, después de transcurridos cinco años de la fecha estipulada.

Toda cancelación llevada a cabo en los documentos que constan en el Registro General de la Propiedad deberá satisfacer ciertos requisitos, en los que se encuentran el tipo de documento, la consignación de la fecha en la que fue creado el documento y la de la entrega al Registro respectivo, la designación del juez o el notario a cargo de la autorización del documento, los nombres de las personas interesadas en la cancelación y por último la inscripción o anotación que se cancele.

Régimen municipal

El régimen municipal en Guatemala se encuentra aparejado a la autonomía municipal a través de la cual, los municipios tienen dentro de sus funciones la elección de gobernantes locales, la obtención, planificación y disposición de los recursos financieros necesarios para el cumplimiento de sus fines. De igual manera se les otorga la facultad de organizar, coordinar y atender los servicios públicos esenciales para la población, el ordenamiento territorial, entre otras.

El régimen municipal se materializa a través del denominado Consejo Municipal, el cual se integra a partir del alcalde, síndicos y concejales los cuales son elegidos de forma democrática por el pueblo para un periodo comprendido y establecido de cuatro años, de acuerdo a lo preceptuado en la Ley de Partidos Políticos, los cuales si así fuera el caso pueden lograr la reelección, si esta fuese la decisión de las mayorías.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 257 de la Constitución Política de la República de Guatemala el Organismo Ejecutivo debe planificar de forma anual la asignación de un diez por ciento del Presupuestos General de Ingresos Originarios del Estado a las Municipalidades. De este presupuesto las autoridades locales deberán destinar el noventa por ciento a la realización de obras en procuración de la educación, salud y servicios

públicos a través de lo cual se pueda alcanzar el bien común. Por lo que el diez por ciento restantes el para gastos de operación.

Autonomía municipal

La autonomía municipal es una las formas de externalizar la descentralización que posee el municipio, esto en relación a la forma de elegir a las autoridades que tienen a su cargo el gobierno local, la forma en que obtienen y disponen de los recursos económicos, la forma en que se atienden los servicios públicos locales y las decisiones entorno al ordenamiento del territorio. La autonomía municipal se encuentra regulada en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala y en el artículo 3 del Código Municipal, Decreto Número 12-2002.

El municipio es entonces una institución del Estado que posee un carácter autónomo, que tiene dentro de sus funciones de acuerdo a la normativa legal nacional la administración del territorio que le pertenece. Este municipio posee elementos que lo integran, tal como lo es el territorio, la población, el ordenamiento jurídico, el patrimonio y la autoridad máxima es el Consejo Municipal que se encuentra formado por el alcalde, concejales y síndicos; los cuales son electos de forma democrática por un periodo de cuatro años.

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 224 de la Constitución Política de la República de Guatemala:

El territorio de la República se divide para su administración en departamentos y estos en municipios. La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país. Sin embargo, cuando así convenga a los intereses de la Nación, el Congreso podrá modificar la división administrativa del país, estableciendo un régimen de regiones, departamentos y municipios o cualquier otro sistema, sin menoscabo de la autonomía municipal.

De conformidad con la directriz anteriormente planteada por la Constitución Política de la República de Guatemala; el país posee subdivisiones con el objeto de organizar política y administrativamente a la sociedad; siendo una de ellas los municipios donde estos son administrados y regidos de forma autónoma; característica por medio de la cual las autoridades municipales tienen la facultad de adoptar decisiones en procuración del desarrollo local.

El artículo 3 del derogado Código Municipal de Guatemala hacía referencia al municipio, definiéndolo como:

... un grupo de personas caracterizadas por sus relaciones interpersonales de vecindad permanentes, asentadas en un territorio determinado, organizadas como una institución perteneciente al derecho público, con el objetivo único de realizar el bien común de todos y cada uno de los habitantes de su respectivo distrito.

Tomando la idea de la definición que plasma el actual Código Municipal se considera al municipio como la unidad básica de organización del territorio circunscrito cuya función es promover la participación ciudadana en los asuntos públicos; caracterizada primordialmente por sus relaciones permanentes de vecindad, multiétnicidad, pluriculturalidad y multilingüismo, organizado para realizar el bien común de todos los habitantes.

Doctrinariamente se encuentran varias definiciones del municipio, una de ellas es la de Arteaga (2014) quien establece que:

Al municipio también se le denomina municipalidad, por lo cual se le considera como la primera o la menor de las corporaciones propias del Derecho Público, que globalmente abarca de manera conjunta, tanto a las autoridades como a los habitantes de una extensión territorial específica o jurisdicción. (p.165)

Características

El municipio se encuentra integrado por diversos elementos los cuales en conjunto hacen posible su propia existencia y funcionamiento, partiendo desde el mismo territorio que es la porción de tierra donde se posiciona, la población que es el conjunto de personas que lo habitan; la autoridad que son los funcionarios públicos electos por la población; las tradiciones propias del municipio que los identifican y singularizan.

El artículo 8 del Código Municipal establece acerca de los elementos del municipio:

Los elementos básicos que integran el municipio: la población; el territorio; la autoridad ejercida en representación de los habitantes, tanto por el Concejo Municipal como por las autoridades tradicionales propias de las comunidades de su circunscripción; la comunidad organizada; la capacidad económica; el ordenamiento jurídico municipal y el derecho consuetudinario del lugar; y el patrimonio del municipio.

La población es de los principales elementos dentro de la compleja composición del municipio ya que lo constituye el elemento humano, entiéndase como ello a la población, de lo anterior se puede establecer que un territorio sin habitantes no puede en ningún caso ser considerado como un municipio. Es por ello que las personas que integran la población que ocupa la localidad territorial un conjunto de seres humanos que habitan el lugar con ánimo de permanencia, asentados en un territorio específico y relacionado entorno a la vecindad, cultural y lingüística. El artículo 11 del Código Municipal decreto 12-2002 establece: “La población del municipio está constituida por todos los habitantes de su circunscripción territorial”.

El territorio es un elemento esencial del municipio constituido como el ámbito espacial establecido por la ley en el que se asienta la población perteneciente a un municipio y sobre el cual recae la responsabilidad de administrar y organizar al gobierno municipal a través del orden jurídico municipal. Este espacio territorial debe ser propio y exclusivo. En el

Código Municipal en los artículos 4, 23 y 23 Ter establecen: Es la circunscripción territorial a la que se extiende la jurisdicción de un municipio, es decir, que es la base física del municipio. El territorio de un municipio es continuo y, por ello forman parte de este, las aldeas, caseríos y en general, todo inmueble o finca.

La autoridad es la facultad de llevar a cabo actos encaminados a la gobernabilidad municipal, como representantes designados de forma democrática en la localidad, a través del concejo municipal como por parte de las autoridades comunales del municipio, se realizan estrictamente dentro de su circunscripción territorial. Los miembros del órgano administrativo que gobierna el municipio son: el alcalde, dos síndicos y concejales, que constituyen el órgano colegiado denominado Concejo Municipal.

El artículo 152 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece lo relativo al poder que es delegado por el pueblo, logrando a través de ello ejercerlo a través de las instituciones estatales. En relación a lo anterior el poder viene a configurar un elemento esencial, el ejercicio del poder municipal es autónomo y se deposita en las autoridades de gobierno municipales tales como el alcalde, consejo municipal, directores, etc.

La organización comunitaria se encuentra dentro de la circunscripción territorial de un municipio y es el elemento de singular y absoluta importancia, ya que es el vínculo directo y denotado que enlaza la comunicación entre los vecinos y las autoridades municipales que se llevan a cabo con el objeto del establecimiento de las necesidades propias de cada uno de los grupos sociales integrantes del ente municipal.

Otro de los elementos que compone el municipio es la capacidad económica, pero en sentido estricto no se refiere al ente municipal, sino la capacidad de sus habitantes quienes tienen que aportar, a través de los arbitrios y tasas municipales, para el sostenimiento operativo del ente municipal, y, para la realización de la obra de infraestructura y la prestación de los servicios públicos que requiere su población. El artículo 99 del Código Municipal decreto 12-2002 establece: “Las finanzas del municipio comprenden el conjunto de bienes, ingresos y obligaciones que conforman el activo y el pasivo del municipio.”

En este orden de ideas, uno de los elementos considerado como esencial del municipio es el ordenamiento jurídico específico, el cual se encuentra integrado por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Municipal, demás normas jurídicas, reglamentos, acuerdos municipales emanados del Consejo Municipal, los cuales son de aplicación general y especial. La mencionada normativa jurídica es la que,

le da la existencia misma al gobierno municipal y a todas las relaciones que deriven del que hacer municipal.

Por último, el patrimonio de un municipio está constituido por todos aquellos bienes que la municipalidad posee y que son considerados e inventariados dentro del activo municipal como por ejemplo: todos aquellos ingresos establecidos en la normativa constitucional, a través de la cual el Estado debe trasladar a cada municipalidad, de conformidad con el artículo 257 es de un diez por ciento, de igual manera dentro de estos se encuentra el resultado o el activo generado a través del pago de impuestos que el congreso decreta a favor de las municipalidades. Otros de los elementos que se pueden mencionar como patrimonio municipal son los bienes muebles e inmuebles, arbitrios, tasas, producto de contribuciones y las multas.

Técnica legislativa

Es el procedimiento que se lleva a cabo por el órgano legislativo para la elaboración de la ley. Por mandato constitucional, el Congreso de la República es el único órgano del Estado que puede crear, modificar y derogar las leyes en el territorio del país. La facultad atribuida al Organismo Legislativo en cuanto a la creación de la ley es limitada, única y exclusivamente, a la creación de leyes de carácter ordinario.

Iniciativa de ley

La iniciativa de ley es toda aquella propuesta presentada por los órganos facultados de conformidad con la norma jurídica para proponer iniciativas de ley, dentro de los que se encuentran de acuerdo al artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala “los diputados al Congreso, Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Tribunal Supremo Electoral”, quienes por disposición legal presentan al Organismo Legislativo las iniciativas de ley con el objeto de que sea discutida, aprobada y sea puesta en vigencia.

En la ocasión en que cualquiera de los órganos facultados mencionados con anterioridad, presente en forma decreto una iniciativa de ley, deberán externalizar todos aquellos archivos de donde se desprendan estudios específicos y detallados que hayan sido tomados en cuenta como apoyo en cuanto a la bibliografía que se tomó de base para la redacción de la composición del cuerpo normativo y que de igual forma sirvan para realizar la debida justificación sobre la necesidad de crear la norma jurídica. Dentro del contenido de esta iniciativa de ley deberá adjuntarse la exposición de motivos y el proyecto de decreto.

Dentro del contenido de la exposición de motivos de una iniciativa de ley se encuentran desglosadas cada una de las preguntas, los problemas, inquietudes y motivos por los cuales la persona o entidad que propone la creación de una ley considera que es de necesidad que se produzca de esta manera. El contenido de la parte considerativa está constituido por las razones que sirven de soporte y de justificación para que se apruebe una determinada ley, siendo integrada por el espíritu que la compone y la motivación que tiene quien promueve la norma jurídica.

De acuerdo a lo establecido por Castillo (2012) existen diversas clases de iniciativas de ley, dentro de las que se encuentran: iniciativas que crean una nueva ley, iniciativas que crean entidades autónomas o descentralizadas, iniciativas de ley para la modificación de la Constitución Política de la República de Guatemala, de las cuales todas son conocidas por el pleno del Congreso de la República, cuya esencia es distinta.

Las iniciativas de creación de una ley nueva, manejan como fin primordial la creación de una norma jurídica que no posea existencia en el actual ordenamiento jurídico en el país, en esta misma directriz se encuentran todas aquellas iniciativas de ley que tienen como objeto la abrogación de leyes que se encuentran vigentes y positivas, estas son conocidas por el Organismo Legislativo con el objeto de dejar sin vigencia determinada ley que fue creada con anterioridad. Dentro de esta misma calificación de las iniciativas de creación de una ley nueva, se encuentran las que tienen como

objetivo primordial reformar una norma jurídica ordinaria teniendo como principal argumento la actualización y mejoramiento en cuanto a corrección y lagunas de ley.

Otras de las clasificaciones o de los objetivos que poseen las iniciativas de ley son las de crear entidades autónomas o descentralizadas, para lo cual la ley le otorga la facultad al Organismo Legislativo a través de los diputados, por lo que cuando se considere urgente o necesario, teniendo como objeto principal el alcanzar cierto grado de cumplimiento de fines se podrá proponer mediante iniciativa de ley la creación de una entidad autónoma o centralizada, para lo cual es necesario la aprobación de dos terceras partes de los diputados que conforman el Organismo Legislativo en Guatemala.

Las iniciativas de ley que poseen como función principal la modificación de la Constitución Política de la República de Guatemala, pueden llevarse a cabo de acuerdo al artículo 277 por solicitud del Presidente de la República en Consejo de Ministros, diez o más diputados al Congreso de la República; la Corte de Constitucionalidad, petición hecha por el pueblo, mediante solicitud firmada por más de 5,000 ciudadanos debidamente empadronados en el Registro de Ciudadanos.

Los proyectos de ley que son presentados al Organismo Legislativo tienen distintos cursos, comenzando por las iniciativas provenientes de diputados del Congreso de la República de Guatemala el cual debe ser leído al Pleno en la sesión siguiente a la presentación en la Dirección Legislativa. Posterior a la lectura el diputado disertante expondrá los motivos de la propuesta, luego se trasladará a la Comisión que corresponde.

Dentro del desenvolvimiento de las sesiones en las que se tenga conocimiento por parte del pleno de anteproyectos de ley impulsados por el Organismo Judicial, Tribunal Supremo Electoral, Organismo Ejecutivo, y la Universidad de San Carlos de Guatemala podrá apersonarse ante el pleno y dirigirse hacia los diputados, el Ministro de Estado respectivo, con el objeto de realizar la debida justificación y explicación del anteproyecto que se presenta, cuando la iniciativa de ley sea presentada por parte del Organismo Ejecutivo.

Para el caso en específico de la Universidad de San Carlos de Guatemala, y el Tribunal Supremo Electoral, el presidente del Congreso de la República, de acuerdo a lo establecido en el artículo 111 de la ley del Organismo Legislativo podrá invitar a un funcionario para que argumente en relación al anteproyecto de ley. Posterior a la lectura en el Pleno del Congreso, pasará a la comisión correspondiente. Si dentro de los anteproyectos que se presentan, hay uno o varios que sean respaldados por

los Diputados, estos serán enviados a una o varias comisiones para su debido estudio y discernimiento.

Cuando las iniciativas de ley cumplen con todos los requisitos establecidos en la Constitución Política de la República de Guatemala y la Ley Orgánica del Congreso de la República, deben ser presentadas en forma de Decreto ante Secretaría del Organismo Legislativo para su recepción y asignación de registro por parte de la Dirección Legislativa, posterior a ello la iniciativa de ley es conocida por la instancia de jefes de bloque, con el objeto de asignación de fecha para que sea conocida por el pleno del congreso.

El pleno del Congreso de la República de Guatemala conocerá la iniciativa de ley en la fecha estipulada por la instancia de jefes de bloque, a través de la lectura de exposición de motivos llevada a cabo por Secretaría. Posterior a ello, el ente legislativo decide sobre el tratamiento que se le dará, pudiendo ser de urgencia nacional o asignándola a una comisión de trabajo para que emitan el dictamen correspondiente, según sea meritorio.

La comisión de trabajo emitirá un dictamen favorable o desfavorable cuyo contenido es el informe donde se encuentran exteriorizadas las opiniones de los integrantes de la comisión designada. De acuerdo a lo establecido en el artículo 39 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, Decreto número 63-94 del Congreso de la República de Guatemala: "Las

comisiones deberán presentar a consideración del Pleno del Congreso los informes o dictámenes que les sean requeridos, teniendo en cuenta que su principal objeto es ilustrar al Pleno con sus conocimientos y los estudios que hayan hecho del asunto...". De igual manera las comisiones de trabajo pueden proponer enmiendas a la iniciativa de ley con el objeto de hacerla apta.

Luego de llevados a cabo los pasos anteriormente descritos, procede la fase del debate y aprobación de ley. Esto inicia cuando la comisión de trabajo ha otorgado un dictamen favorable o cuando se han considerado las enmiendas, y este es trasladado a la dirección legislativa y a la instancia de bloques; todo ello con el objeto de que se asigne fecha para que sea conocido por parte del pleno. El conocimiento de la iniciativa de ley se llevará a cabo en tres sesiones distintas en las cuales se pronunciarán sobre la constitucionalidad y conveniencia de regulación. Dentro del desarrollo del primer debate se leerá el dictamen emitido por la comisión de trabajo y se discutirá sobre la constitucionalidad, conveniencia y la importancia, misma situación dentro del desarrollo de la segunda sesión de debate, teniendo la facultad el pleno de aprobar el dictamen hasta en el tercer debate.

Concluida la tercera sesión del debate, el pleno del Congreso de la República votará si se procede a la revisión por artículos o si las condiciones son meritorias de desechar el proyecto de ley. Si la votación

es positiva, se procederá a la aprobación de ley por artículos. Dentro del desarrollo de esta fase se pueden presentar supresiones, enmiendas, sustituciones y aprobaciones. Cuando se encuentren aprobados los artículos, el Congreso de la República continúa con la aprobación del preámbulo y el título de la norma jurídica.

Después de agotado este procedimiento se aprobará la redacción final, por lo que se llevará a cabo una nueva lectura del proyecto de decreto con las enmiendas y modificaciones ya incluidas, ante lo cual se abre el tiempo para una última discusión. Posterior a ello, se lleva a cabo la votación de redacción final. Aprobada la redacción, se asigna número de decreto y es trasladada la iniciativa de ley a la comisión de estilo, para las correcciones oportunas.

Realizadas las correcciones de estilo se envía copia a todos los diputados para que hagan sus observaciones y si no se manifiestan en el plazo de cinco días se entiende que no existen observaciones, por lo que se enviará al Organismo Ejecutivo, en un plazo que no puede exceder de diez días después de su aprobación por parte del pleno, para que el Presidente Constitucional de la República lo sancione o lo vete.

El acto seguido es la sanción que es el medio a través del cual el Presidente de la República de Guatemala aprueba los decretos que el Congreso de la República le envía para la oportuna sanción o veto, para lo cual cuenta con

un plazo de 15 días de acuerdo a lo estipulado en el artículo 178 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Si dentro del plazo mencionado el presidente no se pronuncia se tendrá por sancionada la ley y el Congreso debe promulgar la ley.

Si la decisión presidencial es vetar el proyecto de ley, mediante acuerdo gubernativo, aprobado en Consejo de Ministros se opone a la continuidad del proceso de creación de una ley determinada. Al momento que el Congreso de la República recibe el decreto vetado, entrará a conocerlo y podrá, en un plazo no mayor de 30 días, reconsiderarlo o rechazarlo. Si el veto es rechazado por las dos terceras partes de diputados que integran el Congreso de la República, el ejecutivo deberá, obligadamente, sancionar y publicar el decreto en un plazo de ocho días y si el ejecutivo no lo hiciera, la Junta Directiva del Congreso ordenará su publicación en un plazo no mayor de tres días.

La publicación del decreto es el acto informativo a través del cual se hace pública la decisión de aprobación de un decreto, requisito indispensable para la entrada en vigencia de una ley. Este acto debe ser llevado a cabo en el diario oficial, que actualmente es el Diario de Centroamérica. El artículo 180 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que una ley entrará en vigor ocho días después de su publicación íntegra en el diario oficial, o en el plazo que la misma ley indica.

Propuesta sobre la creación del Registro de Derechos Posesorios

En títulos anteriores, se expuso acerca de las iniciativas de ley, que pueden ser presentadas al Congreso de la República en forma de decreto; dentro de ellas la de creación de entidades públicas o descentralizadas, a través de lo cual, a criterio del sustentante, es el procedimiento para la creación del Registro de Derechos Posesorios, cuyas funciones serían las del registro, anotación y cancelación de actos y contratos sobre bienes objeto de derechos de posesión.

Lo que se pretende con la creación del Registro de Derechos Posesorios es que el Estado a través de esta institución, tenga un control territorial absoluto, que otorgue seguridad jurídica a las personas sobre un bien inmueble objeto de derecho de posesión y sobre todo que se tengan registros de tracto sucesivo de la posesión sobre un inmueble. Ante lo cual se tendría una unificación, control y seguridad de los negocios jurídicos que se realizan sobre un bien inmueble que no se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad.

De igual manera, al momento de la inscripción de un bien inmueble objeto de derechos de posesión, se le asignaría número de finca, folio y libro, como parte de la identificación individualizada, con el fin de certificar la legitimidad de la posesión, a partir de lo cual solo el legítimo poseedor se encontraría facultado para ceder los derechos que le asisten, con lo cual se

evitarían apropiaciones indebidas. Cada titular de un derecho posesorio de bienes inmuebles será considerado tal como lo preceptúa el artículo 617 del Código Civil. “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”.

El Registro de Derechos Posesorios, sería adscrito a las municipalidades del país, con el objeto de facilitar a la población el acceso a la entidad administrativa y que la atención sea personalizada, con personal calificado. Esto se llevaría a cabo con fundamento legal en la Constitución Política de la República de Guatemala en donde se encuentra la obligación de las autoridades municipales de realizar un ordenamiento territorial.

Para lo cual el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece:

Autonomía Municipal. Los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde: a) Elegir a sus propias autoridades; b) Obtener y disponer de sus recursos; y c) Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios. Para los efectos correspondientes, emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

De conformidad con lo estipulado en la cita legal de jerarquía constitucional que con anterioridad se realiza, es menester de las municipalidades el ordenamiento territorial de su jurisdicción, por lo que el inscribir, anotar y cancelar actos relativos a un bien inmueble puede

considerarse como un servicio público, prestado en procuración del ordenamiento del territorio de un municipio en específico dentro del país.

La creación del Registro de Derechos Posesorios puede justificarse mediante el artículo 22 del Código Municipal, en el que se establece que:

División Territorial. Cuando convenga a los intereses del desarrollo y administración municipal, o a solicitud de los vecinos, el Consejo Municipal podrá dividir el municipio en distintas formas de ordenamiento territorial internas, observando, en todo caso, las normas de urbanismo y desarrollo urbano y rural establecidas en el municipio, así como los principios de desconcentración y descentralización local.

Aunado a lo establecido con anterioridad el artículo 72 establece lo relativo a que las personas que ejercen la autoridad en las circunscripciones municipales deben de tomar decisiones en cuanto a la regulación y prestación de servicios públicos, por lo que la competencia que le asiste para establecer, mantener, ampliar y mejorar estas atribuciones. En base a los fundamentos legales que con anterioridad se expusieron es que se considera por parte del sustentante factible la creación de los registros municipales de derechos de posesión.

Los beneficios de la creación del Registro de Derechos Posesorios, no es únicamente para las personas que hagan uso del mismo al garantizar de manera legítima los derechos de posesión que le asisten sobre un bien inmueble, sino de igual manera se convertiría en una fuente de ingresos para la comuna, quien cobraría por los servicios administrativos prestados, tales como inscripción, anotación, cancelación, certificaciones, consultas

etc., servicios que tendrían asignado un costo. De igual manera las municipalidades tendrían la posibilidad de actualizar datos para el efecto de cobro de Impuesto Único Sobre Inmuebles.

El Consejo Municipal deberá emitir un reglamento a partir del cual se establezcan los modos de funcionamiento, procesos, las cuotas y procedimientos de cobro a cargo del órgano que se pretende crear. Los ingresos generados por este concepto se destinarán de forma preferente a los gastos de administración, operación, mantenimiento y mejoramiento de los servicios prestados por el Registro de Derechos Posesorios.

La creación de este Registro de Derechos posesorios, no duplica o contraviene lo dispuesto acerca de las funciones del Registro General de la Propiedad ni del Registro de Información Catastral. Ya que en el primero, por disposición de la norma jurídica no pueden inscribirse derecho de posesión y en el caso del Registro de Información Catastral, aun cuando posee información acerca de los bienes inmuebles objeto de posesión, en este registro; no se lleva un control de tracto sucesivo que ayude a saber cuándo un derecho de posesión ya no le pertenece a una persona. Aunado a ello para que el Registro de Información Catastral tenga información de los derechos de posesión de bienes inmuebles, la circunscripción municipal debe haberse declarado como zona catastral.

Para que un municipio sea declarado como zona catastral, debe llevarse a cabo un procedimiento largo, por lo que es imposible en la actualidad que todo el territorio nacional sea declarado zona catastral. De igual manera en los municipios que han sido declarados como zona catastral, el Registro de Información Catastral, no tiene dentro de sus facultades extender certificación sobre las condiciones jurídicas en la que se encuentra un bien inmueble objeto de posesión.

Aunado a ello en el ordenamiento jurídico guatemalteco no se encuentra estipulado que para que se lleve a cabo un negocio jurídico cuyo contenido sea la enajenación de un derecho de posesión sobre bien inmueble, necesite el notario una certificación extendida por el Registro de Información Catastral. Debido a lo que con anterioridad se denota, es que a criterio del sustentante es necesaria la implementación de un Registro de Derechos Posesorios, con jurisdicción municipal; esto con el objeto de que sea más factible y rápido de implementar.

Conclusiones

Se determinó que es necesaria la creación de los Registros de Derechos Posesorios en Guatemala, los cuales estarían adscritos a las municipalidades del país, con el objeto de facilitar a la población el acceso a la entidad administrativa y que la atención sea personalizada, con personal calificado. Esto se llevaría a cabo con fundamento legal en la Constitución Política de la República de Guatemala en donde se encuentra la obligación de las autoridades municipales de realizar un ordenamiento territorial. Con esto se respondería a la necesidad de que el Estado tenga control territorial absoluto, que otorgue seguridad jurídica a las personas sobre un bien inmueble objeto de derecho de posesión y sobre todo que se tengan registros de tracto sucesivo de la posesión sobre un inmueble. Ante lo cual se tendría una unificación, control y seguridad de los negocios jurídicos que se realizan sobre un bien inmueble que no se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad.

Se estableció que la norma jurídica guatemalteca sí tutela el derecho de posesión al encontrarse regulada en el artículo 632 del Código Civil Decreto Ley 106, por lo que la falta de una institución cuyo objetivo de constitución sea el registro, control y organización de derechos posesorios, que vele por la seguridad jurídica de los poseedores de bienes inmuebles, denota una vulnerabilidad a los derechos de posesión. Por ello

se concluye, a criterio del sustentante, que si es viable la creación de un Registro de Derechos Posesorios sobre bienes inmuebles que no llenan los requisitos para estar inscritos en el Registro General de la Propiedad, dicha viabilidad parte de la premisa que establece el artículo 253 Constitucional, que regula que es menester de las municipalidades el ordenamiento territorial de su jurisdicción, por lo que el inscribir, anotar y cancelar actos relativos a un bien inmueble puede considerarse como un servicio público, prestado en procuración del ordenamiento de un territorio de un municipio en específico.

Se concluye que las municipalidades tienen la facultad legal de realizar la gestión de intereses del municipio, por lo que se pueden promover toda clase de actividades económicas, sociales, culturales, ambientales, y prestar cuantos servicios contribuya a mejorar la calidad de vida, a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la población del municipio. Aunado a ello dentro de las competencias del municipio se encuentra la modernización tecnológica de la municipalidad y de los servicios públicos municipales o comunitarios. De igual forma lo relativo a que las autoridades locales deben regular y prestar los servicios públicos de su circunscripción territorial y, por lo tanto, tienen competencia para establecerlos, mantenerlos, ampliarlos y mejorarlos. Por lo anteriormente expuesto, se considera por parte del sustentante, factible la creación de los registros municipales de derechos de posesión.

Referencias

Libros

Aguilar, V. (2017). *Derecho Civil. Parte general*. Guatemala: Serviprensa.

Arteaga, J. (2014). *De los bienes y su dominio* . Medellín, Colombia: Rosaristas.

Brañas, A. (2011). *Manual de Derecho Civil*. Guatemala, Guatemala: Editorial Fénix.

Castillo, J. (2012). *Derecho Administrativo*. Guatemala: Impresiones Gráficas de Guatemala .

Donna, A. (2011). *Derecho Penal*. Buneos Aires, Argentina: Editores Rubinzal-Culzoni.

Flores, J. (2012). *Los derechos reales en nuestra legislación* . Guatemala: Ediciones Praxis.

Mariani, M. (2015). *Derechos Reales*. Córdoba, Argentina: Zavalía S.A.

Muñoz, N. (2015). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala: Infoconsult Editores.

Pérez, B. (2010). *Derecho Registral*. México: Porrúa.

Serrano, E. (2018). *Manual de Derecho Civil*. Madrid, España: Edisofer.

Tartiere, G. (2012). *El derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*. España: Dialnet.

Valverde, C. (2012). *Tratado de derecho civil*. Madrid, España: Viriato.

Legislación

Asamblea Nacional Constituyente (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Vigente desde el 14 de enero de 1986. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (1973). *Código Penal*. Decreto 17-73. Publicado en Diario de Centroamérica, No. 4561, del 27 de julio de 1973. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (1989). *Ley del Organismo Judicial*. Decreto 2-89. Publicado en Diario de Centroamérica, 10 de enero de 1989. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (1994). *Código Procesal Penal*. Decreto 51-92. Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala (2002). Decreto 12-2002, *Código Municipal, Guatemala*.

Congreso de la República de Guatemala (2002). Decreto 14-2002, *Ley General de Descentralización, Guatemala*.

Peralta, E. *Código Civil*. Decreto Ley 106. Publicado en Diario de Centroamérica, No. 168, del 07 de octubre de 1963. Guatemala.