

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"EL DERECHO INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA"  
TESIS DE GRADO

**HELIA YOMARA ROSSELL GARCIA**  
CARNÉ 10622-03

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"EL DERECHO INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA"  
TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR  
**HELIA YOMARA ROSSELL GARCIA**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
LOS TÍTULOS DE ABOGADA Y NOTARIA Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, SEPTIEMBRE DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN  
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS  
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA  
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

## **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

MGTR. MARIA ANDREA BATRES LEON

## **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA

M.A. María Andrea Batres León  
Abogado y Notario

3 de marzo de 2015

Señores  
Miembros del Consejo  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
**Universidad Rafael Landívar**  
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, de acuerdo con el nombramiento recaído en mi persona como asesor del trabajo de tesis titulado **"EL DERECHO INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA"**, elaborado por la estudiante **HELIA YOMARA ROSSELL GARCÍA**, con Carné número **10622-03**.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones a la alumna, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE SOBRE LA PERTINENCIA DE** del trabajo de tesis **"EL DERECHO INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA"**, elaborado por la estudiante **HELIA YOMARA ROSSELL GARCÍA**, con Carné número **10622-03**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar, toda vez que dicho trabajo es apto, para que a la autora se le confiera el Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



M.A. María Andrea Batres León  
Abogada y Notaria

Guatemala, 16 de septiembre de 2015

**Señores Miembros del  
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar**  
Presente

Honorables Miembros del Consejo:

Me es grato hacer de su conocimiento que tuve el honor de llevar a cabo la Revisión de Fondo y Forma del trabajo de Tesis de la estudiante Helia Yomara Rossell García, titulado "El Derecho Inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca".

El expresado trabajo cumple con los requisitos establecidos en el instructivo de tesis de la Facultad, suponiendo un aporte técnico-jurídico interesante para el conocimiento del Derecho Inmobiliario y Urbanístico en Guatemala. En virtud de lo anterior, me permito emitir el presente DICTAMEN FAVORABLE, recomendando se ordene su impresión final.

Sin otro particular, me suscribo de Ustedes.

Atentamente,



**Enrique Fernando Sánchez Usera**  
**Revisor de Fondo y Forma**



**Orden de Impresión**

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante HELIA YOMARA ROSSELL GARCIA, Carnet 10622-03 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07517-2015 de fecha 16 de septiembre de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"EL DERECHO INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADA Y NOTARIA y el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 17 días del mes de septiembre del año 2015.



\_\_\_\_\_  
**MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO**  
**CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**  
**Universidad Rafael Landívar**



**RESPONSABILIDAD:** “La autora será la única responsable del contenido y conclusiones de la presente tesis”.

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco a Dios, a toda mi familia, a mis amigas, a mi asesora, a mi revisor, a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y a la Universidad Rafael Landívar.



## **RESUMEN EJECUTIVO**

El presente trabajo de investigación tiene por objeto, determinar la importancia del Derecho Inmobiliario, como una rama del derecho privado, que regula el nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y demás derechos reales, así como cada una de las situaciones que afectan a los bienes inmuebles.

Lo anterior se llevará a cabo mediante el estudio de distintos temas de relevancia inmobiliaria, como los derechos reales, los contratos inmobiliarios, el Derecho Urbanístico, el planeamiento urbano, el ordenamiento territorial, el Derecho Inmobiliario Registral, para finalizar con un análisis profundo del contenido del Derecho Inmobiliario y su posible autonomía.

La metodología que se utilizó para alcanzar los objetivos planteados al inicio de esta investigación, fue a través una serie de entrevistas realizadas a distintos profesionales del derecho, que cuentan con una amplia experiencia y conocimientos sobre Derecho Inmobiliario, para poder de esta forma, conocer su criterio ante cada uno de los cuestionamientos que les fueron planteados.

Es evidente que el Derecho Inmobiliario es una rama del derecho, que cobra relevancia en la actualidad, por lo que falta determinar si la misma goza de autonomía propia, como sucede con otras ramas del derecho privado.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	i
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>1.1. FUNDAMENTOS DEL DERECHO INMOBILIARIO</b>	<b>1</b>
<b>1.1.1. DERECHOS REALES</b>	<b>1</b>
1.1.1.a. Definición	1
1.1.1.b. Elementos	2
1.1.1.c. Características	2
1.1.1.d. Clasificación	3
<b>1.1.2. EL DERECHO DE PROPIEDAD</b>	<b>4</b>
1.1.2.a. Antecedentes	4
1.1.2.b. Definición	5
1.1.2.c. Dominio	6
1.1.2.d. Características del derecho de propiedad	7
1.1.2.e. Formas especiales de propiedad	7
1.1.2.e.1. Copropiedad	7
1.1.2. e.2. Propiedad horizontal	8
1.1.2.f. Limitaciones al derecho de propiedad	9
1.1.2.g. Protección del derecho de propiedad	10
1.1.2.h. Modos de adquirir la propiedad	12
1.1.2.i. Modos de perder la propiedad	12
<b>1.1.3. LA HIPOTECA INMOBILIARIA</b>	<b>13</b>
1.1.3.a. Definición	13
1.1.3.b. Objeto	13
1.1.3.c. Características	13
1.1.3.d. Bienes que no pueden hipotecarse	14
<b>1.1.4. CONTRATOS INMOBILIARIOS</b>	<b>15</b>
1.1.4.a. Contrato de compraventa	15
1.1.4.b. Contrato de promesa	16
1.1.4.c. Contrato de arrendamiento	16



2.1.2. d.2.2. Efectos esperados y situación actual del Plan de Ordenamiento Territorial –POT-	41
---	----

### **CAPÍTULO 3**

<b>3.1. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL</b>	<b>42</b>
3.1.1. Definición	42
3.1.2. Objeto	42
3.1.3. Naturaleza jurídica	43
3.1.4. Características	43
3.1.5. Sistemas registrales	44
3.1.6. Principios registrales	47
<b>3.2. REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD</b>	<b>49</b>
3.2.1. Definición y características del Registro de la Propiedad según la doctrina	49
3.2.2. Actos y documentos inscribibles	50
3.2.3. Sujetos de la relación jurídica registral	51
3.2.4. El Registro General de la Propiedad de Guatemala	52
3.2.4.a. Organización y funcionamiento	52
3.2.4.b. Régimen legal y situación actual del Registro General de la Propiedad de Guatemala	53
3.2.4.c. Autonomía del Registro General de la Propiedad de Guatemala	54
<b>3.3. REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL –RIC-</b>	<b>55</b>
3.3.1. Actos y documentos inscribibles	55
3.3.2. Organización y funcionamiento	57
3.3.3. Régimen legal y situación actual del Registro de Información Catastral –RIC-	57
3.3.4. Autonomía del Registro de Información Catastral –RIC-	58
3.3.5. Coordinación interinstitucional entre el Registro de Información Catastral –RIC- y el Registro General de la Propiedad	59

## **CAPÍTULO 4**

<b>4.1. EL DERECHO INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA</b>	60
<b>4.1.1. EL DERECHO INMOBILIARIO</b>	60
4.1.1.a. Definición	62
4.1.1.b. Objeto y contenido	64
4.1.1.c. Características	65
4.1.1.d. Fuentes	65
<b>4.1.2. FISCALIDAD INMOBILIARIA</b>	66
4.1.2.a. Impuestos locales en relación con los inmuebles	67
<b>4.1.3. MARCO LEGAL DEL DERECHO INMOBILIARIO</b>	72
4.1.3.a. Legislación guatemalteca	72
4.1.3.b. Derecho comparado	74
4.1.3.c. Legislación inmobiliaria vigente en el derecho comparado	80
<b>4.1.4. AUTONOMÍA DEL DERECHO INMOBILIARIO</b>	80

## **CAPÍTULO 5**

<b>5.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS</b>	85
5.1.1. Planteamiento del problema	85
5.1.2. Presentación y discusión de resultados	86
5.1.3. Análisis Final	106
<b>CONCLUSIONES</b>	108
<b>RECOMENDACIONES</b>	114
<b>REFERENCIAS</b>	116
<b>ANEXOS</b>	125

## INTRODUCCIÓN

Es innegable que el derecho ha ido evolucionado a lo largo de los años, basta con hacer un análisis comparativo entre el derecho de épocas pasadas y el derecho actual, constantemente se crean normas y se emiten nuevas leyes con la finalidad de reglamentar, ordenar y regular los distintos hechos y actos del ser humano.

El derecho, como una ciencia social, está integrado por un conjunto de normas que regulan las relaciones entre los individuos que viven en sociedad, con el fin de que haya orden y no se lesionen los intereses de la colectividad. Como consecuencia, existen un sin número de leyes que regulan las relaciones de tipo económico, social y cultural, que surgen con el objeto de responder a las necesidades del hombre dentro de una sociedad cada vez más moderna y globalizada.

Desde la época romana se han dividido las ramas del derecho en dos grandes grupos: por un lado, las ramas del derecho que integran el Derecho Público y por otro lado las que integran el Derecho Privado.

Los avances en la tecnología, especialmente en los últimos años, un sistema globalizado que lidera la economía mundial, el flujo de nuevas corrientes sociopolíticas, una cultura de respeto hacia los derechos humanos y el surgimiento de nuevas relaciones humanas, hacen evidente y absolutamente necesario el desarrollo de nuevas ramas del derecho, a fin que los profesionales se especialicen y que puedan resolver novedosos cuestionamientos en torno a estos nuevos desafíos que presenta el Siglo XXI.

Se habla por ello, del Derecho Informático, el Derecho de Seguros, el Derecho Financiero, el Derecho Agrario, entre otras nuevas ramas del derecho. Sin embargo, diversos sectores discuten su autonomía, aunque ya son varias la legislaciones que las reconocen como tal. Es importante mencionar que estas disciplinas aún no se estudian en forma aislada, razón por la cual se tiene recurrir a las demás para lograr que el

hombre, a través de ellas, logre comprender de manera más amplia las relaciones tan complejas y variadas que se dan en todas las sociedades.

Dentro de ese contexto, el Derecho Inmobiliario nace como respuesta a la creciente demanda del mercado inmobiliario, lo cual pone en manifiesto la necesidad de una rama del derecho, que regule de una manera especial este tema. En países como España, Argentina, México, República Dominicana, Colombia y Chile, por mencionar algunos, se habla ya sobre Derecho Inmobiliario, como aquella rama del derecho que regula la creación, modificación, cancelación, transmisión y extinción de la propiedad y demás derechos reales, así como todas aquellas situaciones que afectan a los bienes inmuebles.

En ese sentido, la legislación guatemalteca cuenta con una amplia normativa de carácter inmobiliario, desde normas contenidas en instrumentos de carácter constitucional, así como en convenios y tratados internacionales adoptados y ratificados por Guatemala que reconocen el derecho de propiedad privada como un derecho fundamental del ser humano, asimismo se han promulgado leyes, reglamentos, acuerdos y criterios; agregando que, constantemente el máximo Tribunal de orden constitucional en el país, emite fallos que pasan a formar parte de la jurisprudencia en materia de Derecho Inmobiliario. Además, cabe mencionar, que hoy en día existen una diversidad de cursos, diplomados y especializaciones, que demuestran la importancia y el estudio de esta nueva rama del derecho.

De esa cuenta, surge la pregunta de investigación de esta tesis: ¿Cuál es la importancia del Derecho Inmobiliario para ser considerado como una rama autónoma e independiente del derecho privado?

Para responder a esta interrogante, se planteó como objetivo general de investigación, determinar la importancia del Derecho Inmobiliario como una rama del derecho privado, formal, instrumental y autónoma, que permita la adecuada regulación de la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y

demás derechos reales, así como las desmembraciones y gravámenes sobre los bienes inmuebles.

Los objetivos específicos se centraron en establecer los antecedentes que propiciaron el nacimiento del Derecho Inmobiliario, así como delimitar el contenido y la legislación vigente que regula la actividad inmobiliaria en Guatemala y la importancia de su estudio, como una nueva rama del derecho privado.

Dentro de las limitaciones que se encontraron en el curso de la investigación, se puede mencionar, que en Guatemala son pocos los autores que se han dedicado a estudiar y profundizar el contenido del Derecho Inmobiliario, por lo que fue necesario recurrir a la doctrina de otros países, a su legislación y a los distintos programas de estudio de instituciones de enseñanza superior, que incluyeran dentro de sus currículos, especializaciones en esta materia. Lo anterior, dio como resultado, obtener la información suficiente, para elaborar un trabajo útil y completo, que responda en todo momento, a las expectativas del futuro lector.

A pesar de lo anterior, los alcances de la presente investigación se enfocaron en dos aspectos importantes: analizar el contenido del Derecho Inmobiliario, a través de un estudio profundo de cada una de las instituciones jurídicas que lo integran, por medio de la doctrina y la legislación actual; y, determinar al final del mismo, su posible autonomía, la importancia de su estudio y la necesidad de reconocerla como una rama independiente del derecho privado.

Para alcanzar los objetivos planteados con anterioridad, se procedió a dividir el presente trabajo de investigación en cinco capítulos. En el primero denominado “Fundamentos del Derecho Inmobiliario”, se realiza un breve análisis de los derechos reales contemplados en el libro II del Código Civil, haciendo énfasis en el derecho real de propiedad y la hipoteca inmobiliaria, para finalizar con los contratos civiles que generalmente se celebran sobre los bienes inmuebles, indicando su importancia dentro del tráfico inmobiliario.



El segundo capítulo desarrolla el tema de “Derecho Urbanístico”. Esta rama del derecho se encuentra enormemente relacionada con el Derecho Inmobiliario, ya que su estudio comprende un análisis del urbanismo, del régimen jurídico del suelo, el planeamiento urbanístico y el ordenamiento territorial, así como las licencias que todo titular de un bien inmueble está obligado a tramitar para construir y realizar modificaciones sobre su propiedad.

El capítulo tercero trata sobre el “Derecho Inmobiliario Registral”, se describe de una forma breve y precisa, en qué consiste esta rama del derecho, indicando cuál es su objeto, naturaleza jurídica y principios que la inspiran. Además, se detallan cada uno de los sistemas registrales y se explica cuál es el que se aplica en Guatemala. Dentro de éste capítulo, se expone el funcionamiento del Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral –RIC-, como dos instituciones fundamentales para dotar de publicidad, certeza y seguridad jurídica a todos aquellos actos y contratos que se llevan a cabo sobre los bienes inmuebles.

Por su parte, en cuarto capítulo titulado “El Derecho Inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca”, se busca abarcar de una manera muy específica, los aspectos más importantes de ésta nueva rama del derecho, se expone su definición, objeto, contenido, características, así como sus fuentes, se estudia además, el tema fiscalidad inmobiliaria, donde se hace referencia de los impuestos que gravan directamente a los bienes inmuebles, para continuar, con la enumeración de las distintas leyes que regulan este derecho, tanto en la legislación guatemalteca, como en el derecho comparado, finalizando, con un análisis profundo sobre la posible autonomía del Derecho Inmobiliario.

La presentación, análisis y discusión de resultados, se desarrollan en el capítulo quinto. En este apartado, se realizó una serie de entrevistas a diez (10) expertos profesionales del derecho con experiencia y conocimientos en Derecho Inmobiliario, pertenecientes a distintos gremios de la profesión, como asesores de desarrolladores inmobiliarios, funcionarios del Registro de la Propiedad, del Registro de Información Catastral -RIC- y de la Municipalidad de Guatemala.

Los instrumentos utilizados, consistieron en entrevistas escritas y cuadros de cotejo, el primero de ellos, con un total de diez (10) preguntas abiertas, permitió recabar la apreciable opinión de los profesionales del derecho, acerca de los planteamientos que les fueron presentados; y, el segundo instrumento, proporcionó un panorama general, en donde se observó, cómo está integrada la legislación inmobiliaria en ciertos países y cómo algunas universidades nacionales contemplan dentro de sus planes de estudios, especializaciones en esta materia.

Por último, es necesario señalar que el aporte del presente trabajo de investigación está dirigido a los distintos estudiantes y profesionales de las ramas de la Arquitectura, la Ingeniería y el Derecho, interesados en profundizar la esfera de sus conocimientos sobre este tema. Se pretende, además, que ésta investigación, sirva como un punto de referencia, para futuros estudios y análisis que se realicen en esta materia, ya que se buscará establecer la importancia del Derecho Inmobiliario como una rama autónoma e independiente del derecho privado, que regule todos los aspectos y situaciones de índole inmobiliario.

# CAPÍTULO 1

## 1.1. FUNDAMENTOS DEL DERECHO INMOBILIARIO

### 1.1.1. DERECHOS REALES

#### 1.1.1.a. Definición

Federico Puig Peña define el derecho real como aquel “que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.”<sup>1</sup>

Guillermo L. Allende, citado por Mariani de Vidal, indica que es “un derecho absoluto (erga omnes), de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público (numerus clausus), establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al *ius persecuendi* y al *ius praeferendi*.”<sup>2</sup>

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se define el derecho real como aquel poder jurídico, inmediato y directo que una persona natural o jurídica ejerce sobre sus bienes y cuya característica esencial es, que es oponible frente a todos (erga omnes).

Los derechos reales son aquellos derechos subjetivos que recaen de forma directa sobre una o varias cosas que posee una persona –natural o jurídica-, es por ello que éstos tienen un carácter patrimonial, ya que son susceptibles de formar parte del patrimonio de su titular, juntamente con los derechos personales o de obligación

Es fundamental tener una noción clara y precisa del significado de derecho real, ya que dentro del derecho de las cosas, el Derecho Inmobiliario alcanza una notoria

---

<sup>1</sup> Puig Peña, Federico. “*Compendio de Derecho Civil Español*”. Tomo II. Madrid, España. Ediciones Pirámide, S.A., 3ª. Edición. 1976. Pág. 19.

<sup>2</sup> Mariani de Vidal, Marina. “*Derechos Reales*”. Buenos Aires, Argentina. Editorial Zavalia. 7ª. Edición. 2004. Pág. 30.

importancia, en virtud que éste contiene las normas de derecho civil que regulan los derechos reales sobre bienes inmuebles.

#### **1.1.1.b. Elementos**

De la definición de derecho real Puig Peña deduce dos elementos fundamentales, el elemento interno y el elemento externo<sup>3</sup>.

Por una parte, el elemento interno consiste en el poder inmediato que el ordenamiento jurídico le otorga a una persona natural o jurídica sobre la cosa; y por otro lado, el elemento externo se refiere a la absolutividad del derecho real, es decir que este derecho se ejerce frente a todos y contra todos.

#### **1.1.1.c. Características**

Son varios los elementos que caracterizan a los derechos reales, y que a su vez marcan las innumerables diferencias con los derechos personales, Horacio Valdés y Benito Orchansky las exponen de la siguiente manera:

*-En cuanto a sus elementos:* El derecho real presentan dos: la persona a quien el derecho pertenece y las cosas sobre la cual el derecho recae.

*-En cuanto a su constitución:* Los derechos reales pueden nacer al punto que ocurra un determinado hecho (apertura de la sucesión, apropiación, etc.); pero también es cierto que en la mayoría de casos que la vida nos manifiesta, el derecho real no nace exclusivamente por obra de cierto acto o de cierto hecho, sino que además requiere otro suceso externo al cual se le denomina *modus acquirendi*. El derecho real exige, por lo tanto, la existencia de las cosas sobre que el derecho recae.

*-En cuanto a las ventajas:* El derecho real concede el derecho de perseguir la cosa en cualquier mano en que ella se encuentre. El derecho de persecución está, en algunos casos, limitado por la ley, pero no por ello debe ser característico de los derechos

---

<sup>3</sup> Puig Peña, Federico. *Op.cit.*, Pág. 19.

reales. En los derechos reales rige siempre el principio de que el primero en el tiempo es mejor en el derecho "*Prior in tempore, portier iure*".

- *Por su duración:* Los derechos reales se adquieren y se ejercen por la posesión. El derecho real representa, en general, una situación estática, destinada a subsistir perpetua o por lo menos perdurablemente, salvo los derechos reales de garantía que participan de la transitoriedad de los derechos principales que aseguran.

-*En cuanto a su variedad:* Los derechos reales, pese a la limitación de su número, tienen cada uno fisonomía propia, contenido característico, modos especiales de adquisición y extinción.

-*En cuanto a su número:* Los derechos reales son limitados, las personas no pueden constituir otros derechos reales, ni introducir modificaciones sustanciales en los especialmente reconocidos, sin riesgo de incurrir en una nulidad. Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley (numerus clausus).<sup>4</sup>

#### **1.1.1.d. Clasificación**

En la doctrina jurídica existe una amplia clasificación de derechos reales, pero para ello es importante observar la función que ejerce cada uno de éstos en el marco del Derecho Civil, por lo que de conformidad con lo que establece el libro II, del Decreto-Ley número 106 que contiene el Código Civil, los derechos reales se clasifican de la siguiente manera:

- *Derechos reales de goce y disposición:* El derecho de propiedad es considerado el derecho real por excelencia, porque permite al titular del bien el total goce y la libre disposición del mismo dentro de las limitaciones establecidas en la ley.
- *Derechos reales de goce:* El usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres, otorgan a los titulares de estos derechos reales únicamente el goce de los mismos, mas no su disposición.

---

<sup>4</sup> Valdés, Horacio y Benito Orchansky. "*Lecciones de Derechos Reales I*". Buenos Aires, Argentina. Ediciones Lerner. 1995. Págs. 17-21.

- *Derechos reales de garantía*: La hipoteca y la prenda, que garantizan el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el titular del bien.

## **1.1.2. EL DERECHO DE PROPIEDAD**

### **1.1.2.a. Antecedentes**

El derecho de propiedad nace desde la antigua Grecia, cuando Aristóteles define la propiedad como un instrumento de la existencia y una parte integrante de la familia. La posesión formaba parte de la ciencia doméstica, ya que según los griegos el hombre no podría vivir sin las cosas consideradas como de primera necesidad.<sup>5</sup>

En la época romana se utilizaron diferentes vocablos para designar al derecho real de propiedad. Antiguamente, este derecho se caracterizaba por ser esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, era considerado como un poder absoluto que se ejercía sobre una cosa. Este criterio fue gradualmente perdiendo su inflexibilidad, cuando la ley establece diversas limitaciones a su ejercicio.

José Castán Tobeñas explica que la palabra –propiedad- proviene del latín *propietas*, derivada de *propius*, que significa: “*lo que pertenece a una persona es propio de ella*”. Por lo tanto, en un sentido vulgar y objetivo, significa: “las cosas sometidas al poder del hombre”; y en un sentido económico-jurídico, “la relación de dependencia en que se encuentran respecto del hombre las cosas que a éste sirven para satisfacer sus necesidades.”<sup>6</sup>

“*Dominium y proprietas* son términos que aparecen a finales de la República con carácter técnico, anteriormente no existía una palabra para designar la propiedad.”<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Terzi Ewald, Claudia. “*Los Derecho de Propiedad y la Reforma Agraria*”. Biblioteca jurídica virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Pág. 216. Fecha de consulta: 12 de septiembre de 2015. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/posder/cont/3/cnt/cnt9.pdf>

<sup>6</sup> Castán Tobeñas, José. “*Derecho Civil Español, Común y Foral*”. Madrid, España. Instituto Editorial Reus. 9ª. Edición. 1957. Págs. 57-59.

<sup>7</sup> Padilla Sahagún, Gumesindo. “*Derecho Romano*”. México. MC-GRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. de C.V. 4ª. Edición. 2008. Pág. 93.

A raíz de la Revolución Francesa, el Código de Napoleón (Código Civil), declara que el derecho de propiedad es el derecho a gozar y disponer de una cosa del modo más absoluto, sin otras limitaciones que las legales. Instaurando, además, que nadie puede ser privado de su propiedad sino es por expropiación.<sup>8</sup> Esta definición recoge el espíritu del derecho romano al reconocer que el propietario tiene el derecho absoluto sobre sus cosas, tomando en cuenta las limitaciones contenidas en las leyes y reglamentos.

El Código Civil español, redactado en 1889, está influido enormemente por la codificación napoleónica, al establecer que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.<sup>9</sup>

En la actualidad la naturaleza del derecho de propiedad no está en saber que puede hacer el propietario, sino en saber lo que no puede hacer. El derecho de propiedad se caracteriza por sus límites, el propietario puede hacer todo aquello que le esté permitido dentro de los límites establecidos por la ley.

### 1.1.2.b. Definición

La importancia del derecho de propiedad se reconoce en la Constitución Política de la República de Guatemala<sup>10</sup>, como un derecho fundamental que debe gozar todo ser humano, lo que significa que el Estado de Guatemala debe garantizarlo plenamente a todos sus habitantes. Esto responde a un enfoque correcto de adecuación a los estándares internacionales, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos<sup>11</sup> y la Convención Interamericana de los Derechos Humanos<sup>12</sup>.

---

<sup>8</sup> Terzi Ewald, Claudia. *Op.cit.* Pág. 218.

<sup>9</sup> Código Civil Español. Artículo 348.

<sup>10</sup> **Artículo 39:** Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona humana puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear 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.

<sup>11</sup> **Artículo 17:** 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

<sup>12</sup> **Artículo 21: DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA.** 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de

Para definir el derecho de propiedad resulta indispensable destacar que entre los derechos reales, ocupa un lugar relevante –por la misma naturaleza y por los efectos que produce- ya que se considera como la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas.

Para Rojina Villegas la propiedad se manifiesta en “el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.”<sup>13</sup>

Tomando como base la definición legal de propiedad regulada en el Código Civil, se puede establecer que este es un derecho real de goce y disposición, constituye aquel poder directo e inmediato que tiene una persona individual o jurídica sobre sus bienes, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer de los mismos, sin más limitaciones que las que imponga la ley, este derecho implica, además, el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias, que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

### **1.1.2.c. Dominio**

“El dominio es el derecho que otorga a su titular la mayor cantidad de facultades que un derecho puede otorgar sobre una cosa, y que se sintetizan en los tres *ius* clásicos que nos vienen del derecho romano: *ius utendi*—facultad de uso; *ius fruendi* —facultad de goce, o sea, percepción de frutos— y *ius abutendi*—facultad de disponer física y jurídicamente de la cosa.”<sup>14</sup>

José Castán Tobeñas establece, que la diferencia radica en que: “desde el punto de vista objetivo, la propiedad en sentido económico-jurídico acentúa la relación de

---

indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social, y en los casos y según las formas establecidas en la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre deben ser prohibidas por la ley.

<sup>13</sup> Rojina Villegas, Rafael. “*Compendio de Derecho Civil II*”. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. 1978. Pág. 79.

<sup>14</sup> Mariani de Vidal, Marina. *Op.cit.*, Pág. 300.



pertenencia de la cosa a la persona; y el dominio en un sentido más subjetivo, implica la potestad que sobre la cosa corresponde al titular.”<sup>15</sup>

Actualmente el concepto de propiedad se concibe en un sentido general y el dominio en sentido específico. El derecho de propiedad constituye un señorío sobre toda clase de bienes, ya sean corpóreos o incorpóreos, y el dominio, un señorío sobre las cosas corporales.

#### **1.1.2.d. Características del derecho de propiedad**

El derecho real de propiedad posee las siguientes características:

- a. *Ser un derecho absoluto.* Se refiere al poder que tiene el propietario de hacer o no hacer con sus cosas, aquello que creyere conveniente.
- b. *Ser un derecho exclusivo.* El propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar todas las medidas que estime convenientes para protegerlo.
- c. *Ser un derecho perpetuo.* Se refiere a que no lleva una razón de caducidad, en virtud que, no existe un término para dejar de ser propietario.

#### **1.1.2.e. Formas especiales de propiedad**

##### **1.1.2.e.1. Copropiedad**

Rojina Villegas explica que: “Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre una parte alícuota.”<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Castán Tobeñas, José. *Op. cit.*, Pág. 62.

<sup>16</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Op. cit.*, Pág. 111.

Del análisis anterior y de lo que establece el Código Civil<sup>17</sup> al respecto, se define la copropiedad como una forma especial de propiedad que existe cuando un bien o derecho pertenece pro indiviso a dos o más personas, es decir que es el conjunto de varios derechos de propiedad sobre un mismo objeto, produciéndose casualmente, con motivo de una sucesión hereditaria o bien por la existencia de un contrato.

Cabe resaltar, que cada uno de los copropietarios o partícipes de las cosas comunes, pueden disponer de ellas conforme a su destino y de la manera que no perjudique o dañe el interés de los demás copropietarios.

Para Puig Peña este usar o servirse de la cosa común por parte de los condóminos no constituye un derecho absoluto. Tiene consignadas las siguientes limitaciones:<sup>18</sup>

- a. Que se use la cosa común conforme a su destino.
- b. Que no perjudique el interés de la comunidad.
- c. Que no impida a los demás copartícipes utilizar la cosa según su derecho.

#### **1.1.2.e.2. Propiedad horizontal**

Fernández Martín-Granizo citado por Castán Tobeñas define la propiedad horizontal como: “Una propiedad especial, que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.”<sup>19</sup>

La propiedad horizontal se define como una forma especial de propiedad, la cual está compuesta de distintos pisos, departamentos o habitaciones que forman parte de un mismo edificio de más de una planta, los cuales son susceptibles de una

---

<sup>17</sup> **Artículo 485:** “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas...”

<sup>18</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.*, Pág. 290.

<sup>19</sup> Castán Tobeñas, José. *Op. cit.*, Pág. 430.

aprovechamiento independiente y que además pueden pertenecer a distintos propietarios, ya sea en forma separada o en condominio, con la única condición que siempre tengan salida a la vía pública.

De conformidad con lo que establece la ley, la propiedad horizontal puede originarse cuando:

- a. El propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes;
- b. Una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; y
- c. Por disposición de última voluntad, cuando se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.<sup>20</sup>

El instrumento público de sometimiento de un edificio al régimen de propiedad horizontal, deberá reunir con los requisitos que establece la ley<sup>21</sup>, y el testimonio de la escritura pública de constitución del régimen, se inscribirá en el Registro de la Propiedad de Inmueble, acompañando los planos que dieron lugar al edificio, así como, a cada una de la fincas filiales que lo conforman.

#### **1.1.2.f. Limitaciones al derecho de propiedad**

Todo propietario de un bien puede disponer libremente de él, dentro de las limitaciones que establece la ley, en ese sentido la Corte de Constitucionalidad se ha pronunciado, indicando que el “*propietario no puede realizar actos que causen perjuicio a otras*

---

<sup>20</sup> Código Civil. Artículo 529.

<sup>21</sup> **Código Civil. Artículo 531:** El régimen de la propiedad horizontal se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La escritura constitutiva debe contener los requisitos siguientes: 1º. Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad; 2º. Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; 3º. Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación; 4º. El valor del inmueble y el de cada piso; 5º. Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes; y 6º. Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

*personas, estando habilitado para exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, normativa que encuentran su concreción o se ponen en movimiento a través de la función jurisdiccional instada mediante acciones interdictales...”*<sup>22</sup>

Las limitaciones al derecho de propiedad pueden ser: *legales*, es decir que lo establecen las leyes y algunos reglamentos; *voluntarias*, establecidas por decisión del propietario; y *judiciales*, impuestas por un órgano jurisdiccional.

### **1.1.2.g. Protección del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad que posee una o varias personas puede ser vulnerado por terceros, que desconociendo su deber fundamental de respetar el dominio ajeno, pretenden ostentar algún derecho sobre el mismo. En efecto, la ley<sup>23</sup> faculta a la persona que sufre o está amenazado por otra persona que abuse o exceda de su derecho de propiedad, a que tome las medidas necesarias para resguardar su propio derecho.

La legislación guatemalteca regula varias acciones judiciales que permiten a una persona defender su derecho de propiedad, tales como:

#### *a. Acción reivindicatoria*

“Esta acción, que constituye la más propia y eficaz defensa de la propiedad, tiene por fin obtener el reconocimiento del derecho de dominio y, en consecuencia, la restitución de la cosas que indebidamente retiene un tercero.”<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No. 59 -Apelaciones de Sentencias de Amparos- Expediente. No.454-2000 de fecha 6 de marzo de 2011. Pág.5.

<sup>23</sup> **Código Civil. Artículo 466.** “El que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abuse en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido.”

<sup>24</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Op.cit.*, Pág. 106.

En la acción reivindicatoria, el demandante no busca que se declare su derecho como propietario, ya que afirma tenerlo, sino que exige a un juez competente que reconozca su derecho y que ordene la restitución de la cosa de cualquier poseedor o detentador.

*b. Acciones de denuncia*

Las acciones de denuncia se refieren a los interdictos regulados en materia procesal llamados juicios especiales sumarios, en este caso el propietario de un bien inmueble cuya posesión se ve afectada se encuentra legitimado para defender dicho derecho ante el órgano jurisdiccional competente.

Los interdictos se encuentran regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil<sup>25</sup>, enumerándolos de la siguiente manera:

1. De amparo de posesión o de tenencia.<sup>26</sup>
2. De despojo.<sup>27</sup>
3. De apeo y deslinde.<sup>28</sup>
4. De obra nueva o peligrosa.<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> **ARTÍCULO 249.** Los interdictos sólo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva. En ellos no se resolverá cosa alguna sobre la propiedad. Los interdictos son: 1. De amparo, de posesión o de tenencia; 2. De despojo. 3. De apeo y deslinde. 4. De obra nueva o peligrosa. No podrá rechazarse la demanda por la circunstancia de haberse denominado equivocadamente el interdicto que legalmente procede, siempre que de los hechos alegados y probados aparezca que se ha violado un derecho de posesión. En tal caso, el juez resolverá de acuerdo con las normas del interdicto que proceda, para restituir las cosas al estado anterior al hecho que motivó la demanda.

<sup>26</sup> **ARTÍCULO 253:** Procede este interdicto cuando el que se halla en posesión o tenencia de un bien inmueble es perturbado en ella, por actos que pongan de manifiesto la intención de despojarlo. El depositario, el administrador o cualquier persona que poseyere a nombre de otro, puede pedir también que se le ampare en la tenencia o posesión.

<sup>27</sup> **ARTÍCULO 255:** El que tenga la posesión o la tenencia de un bien inmueble o de derecho real, que fuere desposeído, con fuerza o sin ella, sin haber sido citado, oído y vencido en juicio, puede pedir la restitución ante el juez respectivo, exponiendo el hecho del despojo, su posesión y el nombre del despojador; y ofrecerá la prueba de los extremos de haber poseído y dejado de poseer.

<sup>28</sup> **ARTÍCULO 259:** Procede este interdicto cuando haya habido alteración de límites entre heredades, removiendo las cercas o mojones y poniéndolos en lugar distinto del que tenían, haciéndose nuevo lindero en lugar que no le corresponde.

<sup>29</sup> **ARTÍCULO 263:** La obra nueva que causa un daño público, produce acción popular, que puede ejercitarse judicialmente o ante la autoridad administrativa. Cuando la obra nueva perjudica a un particular, sólo a este compete el derecho de proponer el interdicto. La persona que tenga derecho al agua como fuerza motriz, puede denunciar la obra nueva, cuando por ella se embarace el curso o se disminuya el volumen o la fuerza del agua cuyo disfruto le corresponda.

### **1.1.2.h. Modos de adquirir la propiedad**

En la doctrina existe una clasificación, que tiene relevancia en la legislación civil y que divide los modos de adquirir la propiedad, de la siguiente manera:

- a. *Modos originarios*: Se adquiere la propiedad de una cosa cuando no existe un propietario anterior o bien no hay ninguna relación jurídica con el anterior propietario, un ejemplo de ello es la usucapión, también llamada prescripción adquisitiva.
- b. *Modos derivativos*: Se produce cuando una persona que tiene la propiedad de una cosa y la transmite a otra en virtud de una relación jurídica, como por ejemplo una compraventa.

### **1.1.2. i. Modos de perder la propiedad**

Así como existen modos para que una persona adquiera el derecho de propiedad sobre un bien o una cosa, la ley regula varios casos en que ese derecho puede perderse, ya sea de un *modo voluntario*, como el abandono o dejación de bien, abandonándolo intencionalmente con ánimo de desapoderarse del mismo; o bien, enajenándolo, es decir transmitiendo de una forma jurídica la propiedad de una persona a otra.

Por otro lado, se puede perder el derecho de propiedad de un *modo involuntario*, como la extinción física del bien o por su expropiación, figura de gran relevancia en el derecho administrativo, que tiene lugar cuando por utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización, el Estado dispone adquirir para sí un bien cuyo propietario, generalmente, se niega a vendérselo o pide por él un precio excesivo, ésta figura se encuentra regulada en la Ley de Expropiación, contenida en el Decreto número 529 del Congreso de la República.

### **1.1.3. LA HIPOTECA INMOBILIARIA**

#### **1.1.3.a. Definición**

Varias son las definiciones que diversos tratadistas han dado a la hipoteca, Puig Peña<sup>30</sup>, considera que una de las más acertadas es la elaborada por Bianchi, para quien la hipoteca es “un derecho real perteneciente –en razón de la inscripción y desde el momento de ésta- al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho, obstante conservar el deudor o el tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de inscripción”.

Recogiendo la naturaleza jurídica de la hipoteca, se puede afirmar entonces, que la hipoteca es un derecho real de garantía que recae únicamente sobre bienes inmuebles y sirve para garantizar una obligación de parte de una persona llamada deudor, a favor de una persona llamado acreedor. Cabe mencionar, que tanto la constitución y aceptación de la hipoteca deben ser expresas.

#### **1.1.3.b. Objeto**

En términos generales el principal objeto de la hipoteca es garantizar una obligación constituyendo la garantía sobre un bien inmueble, de tal forma que al no cumplir con la obligación la hipoteca pueda ser ejecutada.

#### **1.1.3.c. Características**

Entre las características más importantes de la hipoteca, se encuentran las siguientes:

1. Es un derecho real de garantía<sup>31</sup>, ya que su objeto es garantizar el cumplimiento de una obligación.

---

<sup>30</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.*, Pág. 623.

<sup>31</sup> **Código Civil. Artículo 822:** La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.

2. Es un derecho accesorio, la hipoteca se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, lo cual supone la preexistencia de un derecho anterior.
3. Es indivisible, por lo que subsiste íntegramente la totalidad de la finca hipotecada aunque se reduzca la obligación.
4. La hipoteca afecta únicamente los bienes sobre que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente, por alguna diferencia que exista entre el valor real del bien y el crédito otorgado (no hay saldo insoluto).
5. Es un derecho formal, aunque la ley no establece que debe constituirse en escritura pública, como un requisito formal para su validez, en el momento en que es necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad, para que ésta surta efecto contra terceros, debe cumplir con ciertos requisitos<sup>32</sup>, y uno de ellos es que debe constar en escritura pública.
6. La hipoteca es un derecho real de garantía que prescribe a los diez (10) años contados a partir del vencimiento de la obligación.

#### **1.1.3.d. Bienes que no pueden hipotecarse**

La ley establece que las personas que pueden hipotecar, son aquellas que pueden enajenar los bienes que son de su propiedad, por lo que se deduce que los bienes que pueden ser hipotecados son todos aquellos que en su momento pueden ser enajenados, sin embargo existen bienes sobre los cuales no puede constituirse una hipoteca, siendo estos:

1. El inmueble destinado a patrimonio familiar<sup>33</sup>;
2. Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero ésta no podrá exceder del término de cinco (5)

---

<sup>32</sup> **Código Civil. Artículo 1575:** Los contratos que deban inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

<sup>33</sup> **Código Civil. Artículo 356:** Los bienes constituidos en patrimonio familiar son indivisibles, inalienables, inembargables y no podrá estar gravados, salvo el caso de servidumbre.



años. Para los menores de edad, dicho término se cuenta desde que cumpla la mayoría de edad.

La hipoteca es una figura jurídica de gran importancia dentro del Derecho Inmobiliario, ya que además de garantizar el cumplimiento de una obligación, su principal característica es que ésta recae únicamente sobre bienes inmuebles, facultando al acreedor en caso de incumplimiento de la obligación por parte del deudor, de perseguir la cosa hipotecada en manos de quien la posea no importando el título por medio del cual la haya adquirido, a menos que se haya adquirido a través de pública subasta ordenada por un juez, pero dicha subasta debió hacerse con citación personal y con emplazamiento de los acreedores que tengan constituida hipoteca sobre el bien rematado.

#### **1.1.4. CONTRATOS INMOBILIARIOS**

La contratación inmobiliaria da origen a una serie de negocios jurídicos regulados en el Derecho Civil, que giran en torno a los bienes inmuebles, entre los cuales se encuentran los siguientes:

##### **1.1.4.a. Contrato de compraventa**

Doctrinariamente se define la compraventa como: “el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero”.<sup>34</sup>

Atendiendo su definición legal<sup>35</sup> se puede establecer que la compraventa es un contrato en virtud del cual una persona llamada vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otra persona llamada comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

---

<sup>34</sup> Rojina Villegas, Rafael. “*Derecho Civil Mexicano*”. Volumen 6. México. Editorial Porrúa. 1985. Pág. 131.

<sup>35</sup> **Código Civil. Artículo 1790:** Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.

En el ámbito inmobiliario la compraventa ha cobrado mayor relevancia dentro de las negociaciones diarias del ser humano, el impulso de grandes proyectos urbanísticos y habitacionales, así como el constante tráfico inmobiliario, manifiesta la necesaria aplicación del derecho en el desarrollo de los mismos.

#### **1.1.4.b. Contrato de promesa**

Bernardo Pérez Fernández del Castillo define el contrato de promesa como “el acuerdo de voluntades por medio del cual una parte o ambas, según sea unilateral o bilateral, se obligan a celebrar un contrato futuro”.<sup>36</sup>

El contrato de promesa y de opción<sup>37</sup>, forman parte del grupo de contrato preparatorios, en virtud del cual los promitentes se obligan a suscribir un futuro contrato. Por lo tanto se puede definir como, un contrato civil en el que de forma unilateral o bilateral se promete la celebración de un futuro contrato, estableciendo por anticipado las condiciones y plazo a celebrarlo.

Este contrato es muy común que sea utilizado por desarrolladores de proyectos inmobiliarios, que empiezan a promover los inmuebles que únicamente constan en planos, garantizando de una u otra manera su venta al momento en que ya estén finalmente construidos.

#### **1.1.4.c. Contrato de arrendamiento**

Sánchez Medal citado por Viteri Echeverría establece que: “Por contrato de arrendamiento una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un cierto precio”.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> Fernández del Castillo, Bernardo. “*Contrato Civiles*”. México. Editorial Porrúa. 6ª. Edición. 1999. Pág. 61.

<sup>37</sup> **Artículo 1674:** Se puede asumir por contrato la obligación de celebrar un contrato futuro. La promesa de contrato debe otorgarse en la forma exigida por la ley para el contrato que se promete celebrar. **Artículo 1675:** La promesa unilateral es la estipulación que una persona hace a favor de otra, otorgándole la opción de adquirir una cosa o un derecho en las condiciones pactadas y por el tiempo convenido.

<sup>38</sup> Viteri Echeverría, Ernesto Ricardo. “*Los contratos en el Derecho Civil Guatemalteco*”. Guatemala. Universidad Rafael Landívar. Editorial Serviprensa, S.A. 2003. Pág. 279

De conformidad con la definición legal<sup>39</sup> de arrendamiento, se establece que es un contrato civil por el cual una persona llamada arrendante se obliga a entregar a otra llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa, mediante un precio determinado.

El contrato de arrendamiento es de gran importancia dentro del Derecho Inmobiliario, ya que estipula todos los términos, condiciones y responsabilidades que asumen, al arrendar un bien inmueble, tanto el propietario o arrendante, como el inquilino o arrendatario.

#### **1.1.4.d. Contrato de donación**

La donación representa para la persona que lo realiza, un acto de liberalidad, generosidad o desprendimiento de una cosa a favor de otra persona, con las solemnidades y requisitos que establece la ley.

“La donación es un contrato por virtud del cual una persona llamada donante, transmite gratuitamente la propiedad de parte de sus bienes presentes, a otra llamada donatario quien a su vez la acepta.”<sup>40</sup>

Existen dos modalidades de donación, la primera es la donación entre vivos, la cual es contractual, mientras que la donación por causa de muerte, se deriva de un negocio jurídico unilateral, que no tiene la calidad de contrato y se asemeja a los legados. En ambos aspectos procede la donación de bienes inmuebles, que de conformidad con la ley<sup>41</sup> debe otorgarse y aceptarse por escritura pública.

#### **1.1.4.e. Contrato de obra**

Puig Peña indica que “el contrato de obra es aquel por cuya virtud una de las partes (contratista, empresario, etc.), se obliga respecto de otra (capitalista, propietario) a la

---

<sup>39</sup> **Código Civil. Artículo 1880:** El arrendamiento es el contrato por cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

<sup>40</sup> Fernández del Castillo, Bernardo. *Op. Cit.* Pág. 74

<sup>41</sup> **Código Civil. Artículo 1862:** La donación de bienes inmuebles debe otorgarse y aceptarse por escritura pública.

producción eficaz de un determinado “resultado” de trabajo (obra) a cambio de un precio cierto que se calcula por la importancia del mismo.”<sup>42</sup>

Del concepto legal<sup>43</sup> que establece el Código Civil, se determina, que quien se obliga por medio de este contrato, promete a la contraparte un resultado, que consiste en un acto de producción, creación, o elaboración de materias, como por ejemplo, la construcción de una casa, un edificio o su reparación; o bien, la realización de una obra de arte o cualquier trabajo en materia intelectual, tomando en cuenta que el propietario del mismo no estaría en situación de atender por sí mismo la obra, ya que implica una especial habilidad técnica o artística.

El contrato de obra o de empresa, como lo regula la legislación civil, está muy relacionado al tema de bienes inmuebles, principalmente porque la mayoría de constructoras que se dedican a desarrollar proyectos inmobiliarios, utilizan esta figura para contratar la mano de obra que se requiere para levantar y construir dichos proyectos.

#### **1.1.4.f. Contrato de permuta**

La permuta es un contrato que tiene lugar cuando uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, a cambio de que éste le dé la propiedad de otra.

Guillermo Cabanellas define el contrato de permuta como el “contrato por el cual se cede o entrega una cosa a cambio de otra”.<sup>44</sup>

Como sucede con la compraventa, el contrato de permuta transmite la propiedad de una cosa, pero la diferencia radica, en que la transmisión se realiza a cambio de otra

---

<sup>42</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*. Tomo IV. Madrid, España. Ediciones Pirámide, S.A., 3ª. Edición. 1976. Pág. 219.

<sup>43</sup> **Artículo 2000:** Por el contrato de obra o empresa, el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que ésta se obliga a pagar.

<sup>44</sup> Cabanellas, Guillermo. “*Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*”. Tomo V. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1979. Pág. 215.

cosa, y no con dinero, como sucede con la compraventa, por lo que existe una transmisión recíproca de cosas de modo que cada una es el precio de la otra.

#### **1.1.4.g. Contrato de leasing inmobiliario**

La figura del leasing nació en los Estados Unidos de Norteamérica, y adquirió su denominación del verbo inglés *to lease*, que significa arrendar o dar en arriendo, y del sustantivo *lease* que se traduce por arriendo o locación.<sup>45</sup>

Roberto López Cabana define el leasing como la “operatoria a través de la cual, quien necesita de un bien obtiene el uso del mismo por parte de su propietario pagando un canon durante un período determinado, a cuya finalización, el usuario tiene la posibilidad de transformarse en propietario del bien en cuestión mediante el pago de una compensación económica previamente estipulada, si correspondiese”.<sup>46</sup>

En la legislación guatemalteca el contrato de leasing es un negocio jurídico atípico por medio del cual las personas individuales o jurídicas adquieren el uso de un bien mueble o inmueble por parte del su propietario, a cambio del pago de una cuota periódica durante el plazo estipulado por las partes, donde generalmente se presenta la peculiaridad que al finalizar el plazo establecido, el usuario tiene la opción de adquirir la propiedad del bien en cuestión, pagando un valor determinado o determinable.

El leasing inmobiliario es aquel, por el cual el objeto entregado por el dador al tomador es una cosa inmueble. El contrato de leasing se caracteriza porque otorga más seguridad al financista, ya que éste incorpora y mantiene en su patrimonio el inmueble, teniendo el usuario del leasing sólo la calidad de mero tenedor del mismo. En cambio en los sistemas tradicionales de financiamiento, crédito y mutuo hipotecario, el financista sólo tiene una garantía hipotecaria sobre el inmueble, el cual es de propiedad

---

<sup>45</sup> Farina, Juan M. “*Contratos comerciales modernos*”. Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. 1994. Págs. 498-499.

<sup>46</sup> López Cabana Roberto M. “*Contratos Especiales en el siglo XXI*”. Argentina. Abeledo-Perrot. 1999. Pág. 124.

del mutuuario.<sup>47</sup> La doctrina ha señalado que existen distintas posibilidades respecto de la mecánica del contrato de leasing inmobiliario, entre las cuales se encuentran las siguientes:

1. Una sociedad leasing o entidad financiera adquiere un inmueble a pedido e indicación de una persona, otorgándole el uso y goce con una opción de compra, contra el pago de un canon periódico.
2. Una variante puede ser que una empresa construya el inmueble en propiedad horizontal y la entidad financiera al ir otorgando préstamos a los futuros adquirentes, va adquiriendo las unidades y entregando su utilización en leasing con opción de compra. En este caso intervienen tres sujetos, el tomador del leasing, el vendedor del inmueble, quien celebrará con el dador un contrato de compraventa, y el dador, que será una entidad crediticia.
3. Otra opción, es que un constructor o propietario entregue a un tercero el uso y goce de un inmueble de su propiedad contra el pago de un precio en dinero y otorgándole la opción de adquirirlo al finalizar el contrato contra el pago de un precio determinado o determinable. Hay una relación directa entre dador y tomador sin la intervención de terceros.<sup>48</sup>

En ese contexto se establece que el leasing inmobiliario es una forma poco utilizada para obtener financiación para adquirir bienes inmuebles frente a la más común de las fuentes financieras, como lo es el préstamo hipotecario. Se trata de un contrato jurídico a través del cual una parte (arrendador) cede a otra (arrendatario) los derechos de uso y disfrute de un bien inmueble a cambio de una serie de pagos o cuotas, más intereses y costos adicionales, para que al final del plazo estipulado, el arrendatario puede ejercer la opción a compra del bien inmueble a un precio predefinido por ambas partes.

---

<sup>47</sup> Instituto Chileno de Derecho Tributario. "El Leasing Inmobiliario". Fecha de Consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.ichdt.cl/leasing.htm>

## CAPÍTULO 2

### 2.1. DERECHO URBANÍSTICO

#### 2.1.1. PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO

##### 2.1.1.a. Evolución histórica

El surgimiento del Derecho Urbanístico data de la antigua Grecia cuando el arquitecto Hipodamo de Mileto planificó importantes asentamientos griegos como Priene y el Pireo, considerado el padre del urbanismo defendió en todo sentido el diseño geométrico de las ciudades.

En Roma, con una gran influencia griega, fue al poder público que correspondía la potestad de edificar aquellos terrenos conquistados calificados como *ager publicus*<sup>49</sup>, existían pues, ciertos requisitos jurídicos con la finalidad de regular la fundación y construcción de colonias de nueva planta en un cuerpo jurídico votado en las asambleas. En esta ley, quedaban plasmadas las normas y reglas de la división de tierras, se indicaba el trazado que debían llevar las calles y sobre todo se delimitaba el perímetro de la ciudad asignando a los colonos sus respectivas fracciones.

En la Edad Media la intervención pública en la construcción y edificación reaparecen en la repoblación de la marca hispánica<sup>50</sup>, en esta etapa se reguló de una manera muy especial la ocupación de nuevas tierras a través de los preceptos reales de acuerdo al

---

<sup>48</sup> Flores, Soledad. "El Leasing Inmobiliario". IN IURE. Revista Científica de Ciencias Jurídicas y Notariales. Año 2. Volumen 2. La Rioja, Argentina. 2012. Fecha de consulta: 15 de junio de 2015. <http://iniure.unlar.edu.ar/A2%20V2/FLORES.pdf>

<sup>49</sup> Gómez Rojo, María Encarnación. "Líneas históricas del Derecho Urbanístico con especial referencia al derecho de España hasta 1936". Revista de estudios históricos-jurídicos. No.25. Valparaíso, Chile. 2003. Fecha de consulta: 19 de junio de 2015. [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0716-54552003002500004](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500004).

<sup>50</sup> Marca creada por el emperador Carlomagno en España (de ahí su nombre) al sur de los Pirineos y que comprendía los territorios de: Pamplona, Aragón, Sobrarbe, Ribagorza, Pallars, Urgel, Cerdaña, Berga, Osona, Barcelona, Gerona, Besalú, Ampurias, Perelad a, Rosellón, Vallespir y Conflent.

La marca hispánica tiene su carta de nacimiento en el año 778, con la campaña de Carlomagno por el valle del Ebro reconquistando a los moros las tierras invadidas en España; la cual aunque termina en la emboscada de Roncesvalles, consolida el territorio en la vertiente sur. Tras la derrota en Roncesvalles el Imperio intenta establecer relaciones feudales con la nobleza cristiana del sur. En el 785 Gerona, Urgel y Cerdaña prestan vasallaje a Carlomagno, y desde este año están perfectamente definidos los límites de la marca. En el 798 Luis de Aquitania conquista Pallars y Ribagorza. El reino de Asturias ya se ha consolidado y han pasado los años difíciles del Emirato. En el 801 conquistan Barcelona. El Imperio trata de extender su dominio hacia el sur, pero se ve frenado en el valle del Ebro. La nobleza carolingia se asienta en esta zona. La marca hispánica es un territorio que presta vasallaje al Imperio y por lo tanto forma parte de él, pero está compuesto por condados independientes, que pueden unirse circunstancialmente, e incluso aliarse con los musulmanes para luchar contra los carolingios; como la alianza de Barcelona con los musulmanes en el 824. La máxima autoridad la ostenta el emperador, sin embargo, con el debilitamiento del poder franco todos los condes, en rebeldía,

principio romano que los bienes sin dueño pertenecían al fisco y quien debía cederlos a los súbditos era únicamente el príncipe. Una característica de estas ciudades era que estaban rodeadas de murallas y en el interior, alrededor de la plaza se situaban los edificios más importantes y sobresalientes en torno a los cuales giraba la vida y desarrollo urbano.<sup>51</sup>

A finales del siglo XIV en la legislación de las Indias, la creación de nuevas ciudades se instituía como un deber del conquistador, en América, el título jurídico para incorporar las nuevas tierras a la Corona de Castilla fue el poblamiento.<sup>52</sup> El interés de los españoles se centró en esa época en fundar ciudades, por lo que en las Ordenanzas para Nuevos Descubrimientos y Fundaciones del Felipe II de 1573, que por cierto tenían una idea de urbanismo demasiado avanzada con respecto a época, se obligaba a capitular el tiempo en que el adelantado debía fundar, erigir y poblar por lo menos tres ciudades, cumplimiento con algunos requisitos establecidos por la Corona.

Es en Inglaterra durante el siglo XIX, que se constituyen las primeras técnicas básicas del moderno Derecho Urbanístico, se hace evidente, que en los países anglosajones aparece una diferenciación funcional que lleva a la división de las áreas urbanas en diferentes zonas en función a su distinta utilización (residencial, industrial, comercial, recreativa, etc.).<sup>53</sup>

En Guatemala con los terremotos de Santa Marta, acaecidos en 1773 se interrumpió el desarrollo de la ciudad de Santiago de los Caballeros, capital del Reino de Guatemala (hoy en día conocida como la ciudad de La Antigua Guatemala), por lo que se solicitó su traslado a otro lugar, el 21 de julio de 1775 España emite la real cédula aprobatoria de cambio de lugar y es el Valle de las Vacas o de la Ermita en donde se sitúa la nueva ciudad de Guatemala.

---

tratarán de hacer su cargo hereditario, tan solo Aragón y Pamplona lograrán convertirse en reinos tras la desintegración del Imperio. (Fecha de consulta: 16 de septiembre de 2015. Disponible en: [http://enciclopedia.us.es/index.php/Marca\\_hisp%C3%A1nica](http://enciclopedia.us.es/index.php/Marca_hisp%C3%A1nica) )

<sup>51</sup> Loc.cit.

<sup>52</sup> Loc.cit.

<sup>53</sup> Loc.cit.



En la actualidad se puede observar que el desarrollo de la ciudad de Guatemala se expandió por todos lados, sin ningún plan para controlar su crecimiento, lo que sucede también con otros municipios, en donde la sobrepoblación, la falta de interés de las autoridades y el poco respaldo a las leyes urbanísticas, demuestra que la mayor parte de los problemas que enfrentan las ciudades están relacionadas con la ausencia de una planeación o bien por una planeación deficiente.

### **2.1.1.b. Definición**

José Pablo Martínez Gil, cita a Carceller Fernández, quien define el Derecho Urbanístico como: “Un conjunto de normas jurídicas que, por sí mismas o a través del planteamiento que regulan, establecen el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y la ordenación urbana y regulan la actividad administrativa encaminada al uso del suelo, la urbanización y la edificación.”<sup>54</sup>

Martínez Gil, por su parte, afirma que es: “el conjunto de normas jurídicas, cuyo objeto es regular las conductas de los seres humanos que inciden en el funcionamiento de las ciudades, para la adecuada organización de su territorio y la correcta operación de los servicios públicos, con la finalidad de otorgar a sus moradores el hábitat requerido por la dignidad de la humanidad.”<sup>55</sup>

Por lo tanto, se considera que el Derecho Urbanístico es una rama del Derecho Administrativo, integrado por un conjunto de normas jurídicas, que regulan el urbanismo, el uso del suelo y la ordenación territorial.

### **2.1.1.c. Principios que informan al urbanismo**

El Derecho Urbanístico como una rama autónoma del derecho, se inspira en los siguientes principios:

---

<sup>54</sup> Martínez Gil, José Pablo. “*El Derecho Urbanístico*”. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México. Pág. 34. Fecha de consulta: 29 de abril de 2015. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3052/4.pdf>

<sup>55</sup> *Ibíd.* Pág. 35.

- a) Principio de realizabilidad: En la actualidad, los urbanistas consideran que todo plan urbano no solamente debe ser realizable dentro de un plazo determinado, sino que debe llevar en sí mismo, la fórmula de su realización, es decir, su programa económico.
- b) Principio de la planificación escalonada: Esta planificación se refiere las distintas etapas que poseen los planes.
- c) Principio de la limitación de la superficie: Este principio considera que detener el crecimiento de las ciudades es una necesidad, al ser el origen de un sin número de problemas. En caso, que la población urbana llegase a exceder los límites del suelo urbanizable, lo aconsejable es que se diseñen y desarrollen nuevas ciudades para absorber aquellos excedentes de población.
- d) Principio de la desintegración urbana: En los últimos años, el orden urbanístico ha pasado a ser de tipo cerrado a un tipo de orden abierto. El esparcimiento es una necesidad hoy en día, para que las personas descansen de su trabajo; por lo que se recomienda introducir el campo, la naturaleza y el espacio libre dentro de la ciudad. Razón por la cual, se hace necesario dentro de las ciudades modernas, la construcción de parques extraurbanos y zonas verdes que permitan cumplir con esta finalidad.
- e) Principio de la división en zonas: Este principio consiste en dividir el suelo urbano en "zonas de uso", al considerar que a las zonas se pueden realizar distintos tipos de construcción, tanto en las zonas residenciales, como en las industriales, las cuales pueden ser grandes, medianas y pequeñas.
- f) Principio de nuclearización social: En la actualidad se hace necesaria la formación de comunidades auténticamente humanas en el seno de las masas urbanas; empleándose para tal fin la construcción de un complejo de pequeñas ciudades (microciudades), en lugar de las grandes ciudades. Estas pequeñas ciudades serán el asiento de grupos primarios, ya estudiados.

- g) Principio de la clasificación de las circulaciones: Actualmente, las vías de tránsito se encuentran clasificadas según el orden de la intensidad y velocidad del tráfico.<sup>56</sup>

#### **2.1.1.d. Derecho Urbanístico y urbanismo**

“Jurídicamente considerado el urbanismo es una realidad social –no socialista sino societaria- que trascendiendo de los límites de la Arquitectura o de la Ingeniería se asienta sobre los más amplios campos de orden económico, político y jurídico.”<sup>57</sup> Cada una de estas disciplinas consideradas en forma individual, ceden su propia autonomía para integrar y complementar lo que hoy en día se conoce como urbanismo.

El urbanismo es una “Ciencia de origen más o menos reciente que se auxilia de otras disciplinas como la economía, la demografía, la sociología, la geografía, la historia, el derecho, la ingeniería y la arquitectura. Además, el urbanismo estudia la ciudad y su entorno, y en la actualidad, con el fenómeno megapolitano, a los diversos sistemas de ciudades.”<sup>58</sup>

Los científicos sociales usan el término urbanismo para referirse a un modo de vida directamente vinculada, al hecho de vivir en una ciudad. El urbanismo no es más que el conjunto de actividades que integran principalmente el planeamiento técnico y físico de pueblos y ciudades, es decir la regulación del uso de la tierra y en la disposición física de las estructuras urbanas en función de los criterios estipulados por la arquitectura, la ingeniería, el derecho y el ordenamiento territorial para controlar desarrollo urbano.

---

<sup>56</sup> León Chinchilla, Ángela Amelia, José Estuardo Talavera Alfaro Javier César Augusto Orozco Paz. “*La protección del Estado en relación al uso del suelo para la ordenación del territorio y la configuración Delito Urbanístico*”. Trabajo de investigación jurisdiccional. Programa de Formación Inicial para Aspirantes a Jueces de Primera Instancia Escuela de estudios Judiciales del Organismo Judicial de Guatemala. Guatemala. 2010. Págs. 5-6.

<sup>57</sup> Martín Blanco, José. “*Estudio de Derecho Urbanístico*”. Madrid, España. 1960. Pág. 47.

<sup>58</sup> Sánchez Luna, Gabriela. “El urbanismo, la ciudad y su tratamiento jurídico”. Revista Jurídica No. 82. Nueva serie año XXVIII. Boletín Mexicano de Derecho Comparado. Universidad Nacional Autónoma de México. Enero-Abril 1995. Fecha de consulta: 30 de junio de 2015. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/82/art/art13.htm>

En ese contexto, resulta importante contar con una normativa social, económica, política y urbanística que sea aplicable tanto a personas individuales, como jurídicas, con la finalidad que guíe su convivencia dentro de la ciudad y regule el crecimiento de la misma.

#### **2.1.1.d.1. El urbanismo como una función pública**

“El urbanismo, tanto en sus fases de ordenación de la ciudad, como de ejecución de esa ordenación o de control de su legalidad, se concibe como una potestad pública y no como una actividad exclusivamente privada y libre de la intervención de los poderes públicos.”<sup>59</sup>

La actividad urbanística es considerada desde diversos puntos de vista, como una función pública, en virtud que la misma es asumida principalmente por los poderes públicos, comprendiendo en una forma conjunta la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como, la transformación de éste mediante la urbanización, edificación y sus efectos en su entorno.

Al considerar el urbanismo como una función pública, se sustituye en un principio la actuación de la iniciativa privada dentro del desarrollo urbano; y por otro lado, comienza su desvinculación de una de las facultades que hasta hace poco ejercían los propietarios del suelo, como titulares del derecho de propiedad, quienes aprovechando el desarrollo comercial y económico de sus bienes, dirigían el crecimiento de la ciudad y su respectivo desarrollo urbanístico.

En la legislación guatemalteca, ésta función es delegada esencialmente a las municipalidades, ya que la Ley Preliminar de Urbanismo<sup>60</sup> y el Código Municipal<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Enériz Olaechea, Francisco Javier. “*Los principios informadores del Derecho Urbanístico y su reflejo en la legislación de Navarra*”. Revista Jurídica de Navarra. ISSN 0213-5795, No. 40. Año 2005. Pág. 52.

<sup>60</sup> Decreto 586. Ley Preliminar de Urbanismo.

<sup>61</sup> **Código Municipal. Artículo 142. Formulación y ejecución de planes:** La municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas que sean calificadas para ello, deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad en cuya circunscripción se localicen.

regulan y ordenan a las municipalidades de toda la República, la obligación de formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y desarrollo integral dentro de la zona que abarca su jurisdicción.

#### **2.1.1.e. Legislación urbanística vigente**

A lo largo de la historia se han creado y promulgado una serie de cuerpos legales que forman parte de la normativa urbanística vigente en Guatemala, como lo es la Ley Preliminar de Urbanismo (Decreto 586) que data del año 1956, la Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto No. 1427) del año 1961, la recién aprobada Ley de Vivienda (Decreto No. 9-2012), además de la Ley de Áreas Protegidas (Decreto No. 4-89), y Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente (Decreto No. 68-86), asimismo distintas municipalidades han aprobado su respectivo Plan de Ordenamiento Territorial –POT-, y han emitido un gran número de acuerdos, ordenanzas y reglamentos que buscan en la mejor medida, regular y controlar el desarrollo urbanístico.

Cabe resaltar, y además, reconocer, que el marco legal en ésta materia, difícilmente llega a cumplir con sus objetivos, esto se debe a muchas causas, especialmente por la carencia en su mayor parte de los recursos humanos o financieros mínimos para llevar a cabo cualquier actividad de planificación, sin dejar de mencionar el alto grado de corrupción y el poco interés por parte de las autoridades, para poner en marcha los proyectos de planificación y urbanización, los cuales dan como resultado el crecimiento alterado y desordenado de las ciudades.

#### **2.1.1.f. Régimen urbanístico y jurídico del suelo**

El régimen urbanístico está compuesto por el conjunto de derechos y obligaciones de la propiedad del suelo y el régimen de uso concreto, aplicable a un terreno. Desde un

---

Tales formas de desarrollo, además de cumplir con las leyes que las regulan, deberán comprender y garantizar como mínimo, y sin excepción alguna, el establecimiento, funcionamiento y administración de los servicios públicos siguientes, sin afectar los servicios que ya se prestan a otros habitantes del municipio: a) Vías, calles, avenidas, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza. b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución. c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario. d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias. e) Áreas

primer punto de vista, el régimen urbanístico del suelo es el régimen jurídico que define el conjunto de derechos y obligaciones inherentes al derecho de propiedad sobre el mismo, en cuanto, a su calificación y clasificación en zonas y su inclusión en un sector de planeamiento urbanístico.

Con la finalidad de comprender el régimen jurídico del suelo, es preciso tomar en consideración los siguientes aspectos:

- a. “En primer lugar, que la delimitación del contenido del derecho de propiedad urbana se produce de forma compleja, al ser el resultado la regulación u ordenación urbanística y de un proceso de transformación del suelo o proceso urbanístico. Todos los sistemas legales urbanísticos autonómicos se caracterizan por la distinción entre dos momentos, el de la ordenación y planificación del uso del suelo, y el de la ejecución de lo planeado, que se unen entre sí en un único proceso urbanístico.
- b. El estatuto de la propiedad del suelo es heterogéneo. No es posible hablar, por tanto, de un estatuto integral del suelo aplicable a todas y cada una de las propiedades radicadas en un término municipal, sino que aquél difiere según los tipos y categorías del suelo. Hay tipos de suelo diferentes e, incluso, usos distintos dentro de cada categoría de suelo, diferencias que justifican un régimen jurídico también diverso.
- c. Tanto el proceso de ordenación, como el de transformación del uso del suelo (planeamiento y ejecución) son procesos dirigidos por los poderes públicos. De modo que, con independencia del grado de participación de los sujetos privados en las actividades de transformación, la responsabilidad en último término es siempre pública, lo que entraña también una cierta publicación del derecho de propiedad urbanística.
- d. Precisamente por lo anterior, es tradicional distinguir entre un estatuto objetivo del suelo y un estatuto subjetivo del propietario a partir de la separación entre el terreno y su aprovechamiento urbanístico como objetos de derechos diferentes. El

---

recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud. La municipalidad será responsable del cumplimiento de todos estos requisitos.

suelo y su aprovechamiento son bienes jurídicos diferentes que tienen una caracterización jurídica también diversa. El aprovechamiento es, en su origen, un bien público o de procedencia pública, pero cuyo acto mismo de creación determina su condición de apropiable por los sujetos de derecho, tanto privados como públicos (a través de las correspondientes cesiones previstas en la ordenación urbanística).

El estatuto objetivo real de cada suelo se concreta en un determinado aprovechamiento que es el núcleo de la propiedad urbanística. Ello motiva la distinción clásica entre aprovechamiento susceptible de apropiación privada (como una mera expectativa de adquirir) y el aprovechamiento urbanístico real que se concreta en la correspondiente superficie cuya materialización se permite o exige un terreno dado, con independencia del aprovechamiento que tuviera derecho a llegar a adquirir el propietario.

- e. Dado que la adscripción de cada terreno a los diferentes tipos de suelo determina la sumisión a un régimen jurídico diferente, el contenido del derecho de propiedad urbanística es heterogéneo, según los distintos tipos de suelo.”<sup>62</sup>

El establecimiento de un régimen jurídico apropiado que regule todo lo relativo al suelo, debe ser considerado de interés público, sin embargo, actualmente no se cuenta con una ley que norme específicamente esta materia. La Constitución Política de la República únicamente hace mención de la soberanía<sup>63</sup> que ejerce el Estado sobre el mismo y el derecho de propiedad<sup>64</sup> que tiene sobre el subsuelo.

---

<sup>62</sup> Peñaranda Ramos, José Luis. “La ordenación urbanística (II). Planeamiento, ejecución y protección de legalidad. Universidad Carlos III de Madrid. Madrid, España. Pág. 3. Fecha de consulta: 4 de agosto de 2015. <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/accion-administrativa-en-sectores-especificos/resumenes-de-contenidos-1/Leccion-7.pdf>

<sup>63</sup> **Artículo 142: De la soberanía y el territorio:** El Estado ejerce plena soberanía sobre: a) El territorio nacional integrado por su suelo, subsuelo, aguas interiores, el mar territorial en la extensión que fija la ley y el espacio aéreo que se extiende sobre los mismos. b) La zona contigua del mar adyacente al mar territorial, para el ejercicio de determinadas actividades reconocidas por el derecho internacional; y c) Los recursos naturales y vivos del lecho y subsuelo marinos y los existentes en las aguas adyacentes a las costas fuera del mar territorial, que constituyen la zona económica exclusiva, en la extensión que fija la ley, conforme la práctica internacional.

<sup>64</sup> **Artículo 121: Bienes del Estado:** Son bienes del Estado: ... e) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo.

### 2.1.1.g. Clases de suelo

En los últimos años la concepción de las grandes ciudades y de los modelos de desarrollo urbanístico, están atravesando una profunda transformación. Se entiende que el suelo es un recurso natural, escaso y no renovable, de tal manera que no es posible continuar diseñando la transformación de las ciudades según los modelos urbanísticos tradicionales.

Generalmente, se ha recurrido a la clasificación del suelo, como la técnica urbanística de gran trascendencia para la conformación del derecho de propiedad inmobiliaria, con el fin de delimitar el régimen jurídico de cada terreno y establecer el conjunto de derechos y deberes de los propietarios del mismo.

El suelo se clasifica según su destino urbanístico, conforme a tres supuestos básicos:

- a. Suelo urbano: Se considera así, al suelo que ha sido desarrollado y urbanizado de conformidad con lo determinado y establecido en el planeamiento territorial.
- b. Suelo urbanizable: En términos generales, es aquel que está preparado para que se edifique, ya que el mismo, cuenta con todos los servicios necesarios, como energía eléctrica, agua potable, red de alcantarillado y acceso a las principales vías que comunican a la comunidad con los principales bienes y servicios.
- c. Suelo no urbanizable o rústico: Llamado así, porque según el planeamiento territorial o urbanístico, no debe ser destinado para fines de habitabilidad humana, comercio o industria, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, considerándolo de ésta forma inadecuados para su desarrollo urbano.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Beltrán Aguirre, Juan Luis. "Clasificación, categorización y calificación del suelo en la legislación autonómica comparada". Universidad de Navarra. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. <file:///E:/TESIS%202015/Material%20de%20Apoyo/navarra.pdf>



### **2.1.1.g.1. Intervención administrativa en la edificación y el uso del suelo**

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, corresponde a las municipalidades de los distintos municipios de la República, la potestad legal<sup>66</sup> y la facultad de determinar sus áreas de influencia urbana, aprobando y poniendo en práctica su respectivo plan regulador. En ese sentido las municipalidades deben:

- a. Estudiar el plan regulador, para lo cual recopilarán la información básica y llevarán a cabo las investigaciones y estudios que sean necesarios;
- b. Estudiar la instrumentación del proyecto urbanístico, para determinar: 1. La forma de financiación; 2. Las etapas de realización; y 3. La reglamentación y zonificación necesarias;
- c. Preparar el programa de rehabilitación urbano y delimitación de barrios insalubres; y
- d. Resolver, en lo posible, sobre los problemas especiales que puedan derivarse de la aplicación del plan regulador.<sup>67</sup>

Actualmente, algunas municipalidades, ya cuentan con un marco legal<sup>68</sup> vigente aplicable para la autorización de fraccionamientos, obras y usos del suelo, además han elaborado su propio Plan de Ordenamiento Territorial –POT- que contiene las normas y lineamientos para atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción.

### **2.1.1.g.2. Licencias y disciplina urbanística**

“La licencia de construcción no es más que un medio de policía (vigilancia) administrativa por medio de la cual se autoriza a un vecino a realizar una actividad

---

<sup>66</sup> **Ley Preliminar de Urbanismo. Artículo 4:** Para el efecto las municipalidades de la república deberán en la forma y con las obligaciones que adelante se detallan, determinar sus áreas de influencia urbana y aprobarán y pondrán en práctica su plan regulador.

<sup>67</sup> Artículo 5. Ley Preliminar de Urbanismo.

<sup>68</sup> Ver anexo 3.

(construcción) determinada, a cambio de una contribución fijada por la administración municipal.”<sup>69</sup>

Las licencias son los documentos que la autoridad municipal emite, en donde se autoriza la construcción de una obra nueva, o bien la ampliación, remodelación, modificación o reparación del misma, de conformidad con las normas vigentes comprendidas en los reglamentos urbanos edificatorios. Por lo tanto, se puede afirmar que la licencia de construcción es una autorización de urbanismo, que permite edificar en concordancia a las disposiciones y lineamientos de urbanización.

Esta disciplina urbanística está regulada en la ley<sup>70</sup>, y por lo tanto, cualquier persona individual o jurídica que realice una construcción nueva o una modificación sobre su propiedad, está obligada a solicitar la licencia respectiva, de conformidad con las estipulaciones, procedimientos y requisitos que establezca el reglamento o disposición municipal creada para el efecto.

Lo anterior se justifica, ya que el derecho que tiene todo propietario de construir no solamente afecta su propiedad, sino también genera consecuencias a su entorno social, atendiendo al principio constitucional<sup>71</sup> que el bien común prevalece sobre el interés particular.

---

<sup>69</sup> Albi, Fernando. “*Derecho municipal comparado del mundo hispánico*”. Madrid, España. Editorial Colección de oro. 1955. Pág. 218.

<sup>70</sup> **Código Municipal. Artículo 147.** Licencia o autorización municipal de urbanización. La municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio, en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con licencia municipal. Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requisitos que señalen otras leyes y, en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes: a) Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza. b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución. c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar. d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias. e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique.

<sup>71</sup> **Artículo 1.-** Protección a la Persona. El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común.

## 2.1.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 2.1.2.a. Definición

El planeamiento urbanístico es una disciplina que se ocupa del estudio de todos los aspectos de la problemática urbana, es considerado como el conjunto de instrumentos normativos y técnicos elaborados con la finalidad de atender el ordenamiento territorial y urbano de las ciudades, operando a través de un enfoque integral de todos los elementos sociales, económicos, políticos y físicos, con el fin de producir una propuesta tendiente a resolver todos los problemas que surgen por el crecimiento de la ciudad.

Actualmente, se puede afirmar que el planeamiento urbanístico “se encarga de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para el territorio en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano), no obstante es necesario que la práctica de la ordenación municipal contenga otros elementos añadidos a la orientación del proceso urbanizador.”<sup>72</sup>

Expertos en el tema manifiestan que “sólo es aconsejable y resulta adecuado el disponer de una planificación que plasme una nueva ordenación de la ciudad, cuando existan problemas surgidos por un cambio acaecido o previsto y esta situación se puede dar tanto como consecuencia de crecimiento poblacional, económico o espacial, como por motivo de transformaciones que las situaciones socioeconómicas van demandando.”<sup>73</sup>

No obstante, es importante mencionar la falta de unanimidad de criterios en relación a la necesidad de planificar, si bien es cierto algunos se resisten a que haya una regulación específica que pueda limitar las posibilidades de actuar en la ciudad y el territorio, otros por su parte, defienden la planificación promoviendo cualquier tipo de

---

<sup>72</sup> Lago Casares, Sandra. “*El Planeamiento Urbano*”. España. 2009. Pág. 2. Fecha de consulta: 18 de agosto de 2015. [http://www.unioviado.es/cecodet/formacion/OrdenacionTerritorio/docum/doc0809/El\\_planeamiento\\_urbano.pdf](http://www.unioviado.es/cecodet/formacion/OrdenacionTerritorio/docum/doc0809/El_planeamiento_urbano.pdf)

<sup>73</sup> Candela, Celestino y Luis Moya González. “*La Práctica del Planeamiento Urbanístico*”. Madrid, España. Editorial Síntesis. 1994. Pág.19.

actuación sobre el territorio, con el fin de influir de que las decisiones privadas se acoplen a los objetivos generales del desarrollo de una ciudad.

#### **2.1.2.b. Actores en la planificación urbana**

En la elaboración del planeamiento urbano es preciso considerar quiénes son los actores del mismo, es decir, los organismos y personas que tienen protagonismo en el diseño y construcción de la ciudad. Actualmente, es posible distinguir tres actores centrales en los procesos de planificación urbana en la mayoría de las ciudades, entre ellos se encuentran el Estado a través de las municipalidades, el ciudadano, el profesional en urbanismo y el sector privado.

Las municipalidades por mandato constitucional tienen a cargo el planeamiento territorial, en efecto, son las que deben asumir la elaboración del planeamiento, aprobarlo, ejecutarlo y velar por su cumplimiento.

El papel del ciudadano es fundamental en el proceso de construcción de la ciudad, no solamente debe integrarse al proceso de planeación, sino que además, respetar las normas urbanísticas vigentes, cumpliendo con las obligaciones que esa ordenación establezca.

El profesional del urbanismo es la persona que elabora, orienta, explica e inspecciona la ordenación urbana, éste debe asumir esencialmente un papel de asesor para las personas u organismos que deben tomar decisiones que giren en torno al planeamiento urbanístico.

Dentro del sector privado es inevitable destacar el papel de los desarrolladores urbanos o inmobiliarios, quienes guían el crecimiento urbano en función de la búsqueda de ganancias económicas, a través del diseño y construcción de proyectos inmobiliarios.

#### **2.1.2.c. Dificultades en la planificación urbana actual**

Un estudio realizado recientemente estableció que “en Guatemala se cuenta con poca tradición en la elaboración e implementación de instrumentos de planificación territorial.

No obstante, se está caminando en los últimos tiempos hacia la construcción de un sistema de planificación territorial, de carácter estratégico, que permita un desempeño eficiente en la prestación de servicios, una promoción y desarrollo a nivel infraestructural (residencial, de la producción, del viario, etc.) y que sea, además, un elemento esencial en la elaboración y orientación hacia proyectos de inversión social, ordenación del uso del suelo y gestión de riesgos naturales.”<sup>74</sup>

Este tema es fundamental en el desarrollo de la comunidad, en el ámbito del urbanismo, la planeación constituye una herramienta técnica que poseen los municipios para planificar y ordenar su territorio, ya que tiene por objetivo integrar la planificación física y socioeconómica, así como inculcar el respeto al medio ambiente: estos documentos suelen incluir estudios sobre temas referentes a la población, su nivel educativo y socioeconómico, así como los lugares más vulnerables a fenómenos meteorológicos y tectónicos.

El estudio antes mencionado, además concluyó “la inexistencia de un marco legal específico para la puesta en marcha de estas funciones públicas, circunstancia que les resta protagonismo político, dificulta su puesta en marcha e impide una coordinación interadministrativa efectiva entre los diferentes organismos y agentes públicos. Por otro lado, es patente la inadecuación de los instrumentos de planificación a las divisiones políticas existentes.”<sup>75</sup>

La planeación urbanística debe formar parte de las políticas de estado, diseñando un marco legal adecuado, con el fin de propiciar desarrollos y cambios sostenibles, contribuyendo a que los gobiernos orienten la regulación y promoción de ubicación de los asentamientos humanos, en los lugares adecuados y señalados por el plan de ordenación territorial creado para el efecto.

---

<sup>74</sup> Dr. Rodríguez González, Román y Dr. José Antonio Aldrey Vázquez. “*Estudio de casos sobre planificación regional: Planificación y Ordenación Territorial en Guatemala: Revisión de su Marco Legal e Institucional y propuesta para su mejora y desarrollo*”. Departamento de Geografía. Universidad de Santiago de Compostela. Pág. 120. Fecha de consulta: 11 de agosto de 2015. <http://www.ub.edu/medame/PRAldrey.pdf>

<sup>75</sup> *Ibid.* Pág. 131.

#### 2.1.2.d. Sistema de ordenación urbanística de territorio

El Plan de Ordenamiento territorial –POT- es la herramienta de planificación ordenada por el Código Municipal, para que los municipios logren cumplir con la función de ordenación del territorio que la Constitución Política de la República<sup>76</sup> les asigna.

“Un Plan de Ordenamiento Territorial o POT puede definirse como el instrumento técnico, normativo y de gestión por medio del cual se enuncian, desarrollan y aplican los acuerdos de uso del territorio.”<sup>77</sup>

El ordenamiento territorial tiene como objeto diseñar y planear el uso adecuado de una determinada área, usualmente espacios territoriales que ocupan las ciudades, departamentos y municipios. Para ello se efectúan estudios sobre la situación sociopolítica de la región, los recursos naturales y las actividades económicas, para recomendar dentro de los planes a elaborar, los usos más adecuados para aprovechar las áreas en las que se puede urbanizar, los desarrollos urbanísticos que se deben realizar, los servicios públicos que se deben mejorar, las áreas naturales que se deben proteger y los recursos que se deben invertir.

Los beneficios del ordenamiento territorial son múltiples, entre los cuales se pueden mencionar los siguientes:

- a. Contribuye a mejorar las condiciones de vida de la población al realizar una planificación integral del desarrollo, protegiendo, conservando y aprovechando de manera sostenible los recursos naturales y el ambiente.

---

<sup>76</sup> **Artículo 253.- 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.

<sup>77</sup> Gobierno de Guatemala. Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia –SEGEPLAN-. “Guía para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal”. Pág. 23. Fecha de Consulta: 13 de agosto de 2015. [file:///E:/TESIS%202015/Material%20de%20Apoyo/Guia\\_para\\_elaborar\\_POT\\_munis.pdf](file:///E:/TESIS%202015/Material%20de%20Apoyo/Guia_para_elaborar_POT_munis.pdf)

- b. Ayuda a mejorar la distribución y ubicación propicia de las inversiones (públicas y privadas).
- c. Provee un análisis fundamentado sobre la ubicación de la población o actividades económicas tomando en cuenta factores de riesgo en el uso del suelo y del espacio.
- d. Identifica las necesidades de la población a través de un análisis prospectivo y en esa medida orienta el aprovechamiento sostenible del territorio y sus recursos.
- e. Desarrolla reglas claras para la gestión territorial: todos saben lo que se puede hacer, dónde, cómo, qué beneficios se pueden obtener y qué limitantes existen.
- f. Mejora la capacidad de la municipalidad para que pueda atender a toda la población con equidad y a través de la provisión de servicios que atienden las necesidades del territorio.
- g. Identifica las potencialidades económicas y productivas en el territorio evaluando la vocación económica, los potenciales usos de los suelos, la disponibilidad de recursos naturales y culturales, la ubicación geográfica, la identidad y los talentos de la población.
- h. Determina las condiciones territoriales que requieren los agentes productivos y económicos para conectarse de manera ágil y oportuna con sus proveedores, mercados y servicios de apoyo.<sup>78</sup>

Es importante mencionar, que las municipalidades cuentan con el apoyo de la Secretaría de Planificación y Programación del Gobierno de Guatemala –SEGEPLAN-, para diseñar, realizar e implementar los planes de ordenamiento territorial, ya que por medio de la Dirección de Ordenamiento territorial, se brinda asesoría técnica en los procesos de planificación del ordenamiento territorial municipal y se convierte en la entidad encargada de velar por la calidad y el registro de los planes de ordenamiento territorial en todo el país.

---

<sup>78</sup> *Ibíd.* Pág. 11.

#### **2.1.2.d.1. Plan de Ordenamiento Territorial –POT- de la Municipalidad de Guatemala (Acuerdo COM-030-08)**

La Municipalidad de Guatemala es uno de los pocos municipios que ha puesto en marcha su propio Plan de Ordenamiento Territorial –POT-, su objetivo<sup>79</sup> principal es la de mejorar la vida de los vecinos del Municipio de Guatemala a través de la utilización racional del territorio, acorde a su mejor potencial, proveyendo claridad y transparencia en la información, agilidad en la aprobación de proyectos, certeza para los vecinos inversionistas y protección de los intereses de vecinos residenciales.

Lo que se busca con la implementación del Plan de Ordenamiento territorial –POT- es dotar de certeza y claridad con lo que es o no permitido al momento se realizar una construcción de cualquier índole, dentro del territorio del Municipio de Guatemala, y así diseñar una ciudad ordenada que responda a las necesidades de todos sus habitantes.

#### **2.1.2.d.2. Marco legal del ordenamiento territorial**

El Plan de Ordenamiento territorial –POT- fue aprobado el trece de octubre del año dos mil ocho, por el Consejo Municipal y entró en vigencia el siete de enero del año siguiente. Su duración es indefinida, pero se espera que cada diez años se realicen revisiones detalladas, con la finalidad que su contenido se acople a la realidad de la dinámica urbana. Está contenido en el Acuerdo del Consejo Municipal COM-030-2008, y hasta la fecha se han realizado cuatro reformas contenidos en los Acuerdos del Consejo Municipal COM-13-2011, COM-42-2011, COM-05-2013 y COM-16-2013.

El ordenamiento territorial es un compromiso legal que tienen todas las municipalidades, ésta función pública no es delegable a ningún otro órgano o institución gubernamental, la Corte de Constitucionalidad se ha pronunciado en ese sentido, al afirmar que: *“los únicos entes del Estado encargados del ordenamiento territorial, son las municipalidades. Esto contrasta con la mayoría de países, donde está establecido*

---

<sup>79</sup> Municipalidad de Guatemala. Plan de Ordenamiento Territorial –POT-. Fecha de consulta: 27 de septiembre de 2014. <http://pot.muniquate.com/fags.php>.



*legalmente qué aspectos del ordenamiento territorial están delegados a nivel local y cuáles a nivel regional o nacional, y, siendo que la Constitución Política de la República de Guatemala establece en forma imperativa que la función pública no es delegable, el ordenamiento territorial lo tienen que hacer las municipalidades y no los desarrolladores de proyectos ni los vecinos de un área; lo que significa que todo el poder de ordenamiento territorial recae en las municipalidades de la jurisdicción que se trate.”<sup>80</sup>*

La Municipalidad de Guatemala toma en cuenta este fundamento para elaborar y aplicar su propio plan de ordenamiento territorial, en virtud que éste sustituirá la mayoría de los reglamentos existentes y los unificará en uno solo, será un instrumento básico constituido por normas técnicas, legales y administrativas, establecidas para regular y orientar el desarrollo del municipio dentro de su respectiva jurisdicción.

#### **2.1.2.d.2.1. Jerarquía de las normas municipales**

El principio de jerarquía normativa permite establecer el orden y el grado de aplicabilidad de las normas jurídicas, así como el criterio para solucionar las posibles discrepancias entre una norma y otra. No todas las normas jurídicas tienen el mismo rango, ni la misma categoría, por lo que resulta necesario jerarquizarlas para comprender su importancia dentro del ordenamiento jurídico.

Por lo anterior, es necesario establecer cuál es el lugar que ocupan los Acuerdos del Consejo Municipal dentro de esta jerarquía, y para ello el autor Jorge Mario Castillo González indica que: “El acuerdo, en general, se define como una decisión administrativa, de carácter general, no individual, de una organización de la administración pública, dictado en relación con determinado asunto o materia, incluyendo, la decisión de reglamentar, por lo cual, su contenido puede ser un reglamento.”<sup>81</sup> Esto significa que el acuerdo que se emita sobre determinado asunto,

---

<sup>80</sup> Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No.108. –Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 685-2013 de fecha 20 de junio de 2013. Pág. 6.

<sup>81</sup> Castillo González, Jorge Mario. “*Derecho Administrativo Guatemalteco*”. Tomo I. Teoría General. Guatemala. 16ª. Edición. 2005. Página 124.

puede ser creado por cualquier ente de la administración pública, como lo son los Ministerios, o bien los órganos descentralizados o autónomos del Estado.

Las municipalidades como órganos autónomos del Estado, emiten sus propios acuerdos, a través del Consejo Municipal, éstos se ubican en la pirámide de jerarquía de las normas jurídicas, dentro de las normas reglamentarias, que se dictan exclusivamente por entidades autonómicas y descentralizadas, basándose siempre, en las leyes que los rigen. Por lo tanto, las municipalidades ejercen la facultad constitucional de emitir sus propias ordenanzas y reglamentos, en especial aquellos que se refieran al ordenamiento territorial de su jurisdicción.

En esa misma línea de pensamiento, la Corte de Constitucionalidad manifiesta que “la Constitución Política de la República de Guatemala establece en su artículo 253: *“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”.* (El resaltado no figura en el texto original); de lo cual se infiere que la autoridad municipal goza de la independencia y autonomía necesarias para organizar, ampliar y ordenar el territorio que le corresponde, sus calles y avenidas, boulevares, barrios, cantones, colonias, parcelamientos urbanos y asentamientos humanos, aldeas, caseríos, áreas verdes, parqueos, vías de tránsito, entre otros; es decir que puede regular todo aquello que se refiera al urbanismo del municipio de la ciudad.”<sup>82</sup>

Lo expuesto, demuestra que en ningún momento el Plan de Ordenamiento Territorial – POT- como acuerdo del Consejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, contraviene la normativa constitucional, ya que la propia Constitución Política de la República le confiere la potestad de emitir acuerdos, reglamentos y ordenanzas para el cumplimiento de sus fines.

---

<sup>82</sup> Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No. 104. –Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 4737-2011 de fecha 2 de mayo de 2012. Pág. 6.

#### **2.1.2.d.2.2. Efectos esperados y situación actual del Plan de Ordenamiento Territorial –POT-**

Los efectos que se esperan con la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial –POT-, es lograr un balance entre el desarrollo inmobiliario y el desarrollo ambiental, junto con la alta calidad de vida de todos los habitantes de la ciudad de Guatemala. Es un compromiso que adquieren los vecinos, para que se logre garantizar un desarrollo sostenible de la ciudad a largo plazo, balanceando los intereses de cada uno de los actores urbanos. Constituye además, una herramienta que no limita en la medida de lo posible las decisiones individuales, sino que las guía a través de reglas claras, dándoles certeza a todos los involucrados y dirigiendo las acciones para la consecución de la visión de una ciudad moderna y ordenada.

El tema de ordenamiento territorial es fundamental en el Derecho Inmobiliario, solamente con la creación de políticas, metodologías, normas e instrumentos diseñados correctamente, permitirán comprender las dinámicas del territorio, se necesita de mucho tiempo para que algún día se pueda observar y apreciar los resultados del Plan de Ordenamiento Territorial –POT en la ciudad de Guatemala.

## CAPÍTULO 3

### 3.1. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

#### 3.1.1. Definición

El Derecho Registral es definido como “una reunión de preceptos positivos y de principios o reglas que informan la respectiva legislación, destinados a la orientación de la dinámica de los derechos reales inmobiliarios, es decir, al gobierno de todo lo tocante al movimiento jurídico de las prerrogativas de esa índole y a los factores con influencia sobre dicho tráfico”.<sup>83</sup>

Este derecho surge de la necesidad de llevar un registro de los bienes de una persona. En un inicio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pero la necesidad de la publicidad quedó en manifiesto, cuando la clandestinidad de las cargas y los gravámenes que recaían sobre los inmuebles provocaban incertidumbre al conocer la verdadera situación de éstos.

El Derecho Registral por lo tanto es, el conjunto de normas, principios e instituciones que regulan la organización y funcionamiento del sistema registral en función de la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

#### 3.1.2. Objeto

El objeto del Derecho Registral radica en “la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a relaciones nacidas extra registralmente.”<sup>84</sup> La seguridad jurídica del tráfico inmobiliario reside en la certeza que se tiene, de que la situación jurídica de un bien no será modificada, sino por procedimientos regulados y conductos legales previamente establecidos en la ley y debidamente publicados.

---

<sup>83</sup>Coghlan, Antonio R. “*Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral*”. Buenos Aires, Argentina. Editorial Abeledo-Perrot. 1984. Pág.10.

<sup>84</sup>Loc.cit.

El importante recalcar lo que menciona José Luis Pérez Lasala, al afirmar que: “a este derecho no le interesa la estructura y contenido de los derechos reales, pues su estudio corresponde al Derecho Civil, sino su dinámica, o sea, su adquisición, transmisión y extinción, en relación con el registro de la propiedad, a través de los actos inscribibles.”<sup>85</sup>

Con el Derecho Registral se busca establecer un sistema de publicidad que brinde seguridad y certeza jurídica al tráfico inmobiliario, así como a los derechos reales inscritos, evitando la ocultación de gravámenes y limitaciones que puedan afectar a terceros.

### **3.1.3. Naturaleza jurídica**

El Derecho Registral es por varias de sus características, de naturaleza adjetiva<sup>86</sup>. Este derecho constituye una serie de formalidades, en cuanto a la organización del Registro de la Propiedad, regulando sus procedimientos y efectos.

Asimismo, es considerado como un derecho sustantivo, en el sentido que él mismo otorga efectos individuales a lo registrado, de lo contrario, priva alguno de esos efectos, cuando los derechos no han sido inscritos. Todo ello regulado por los principios registrales.<sup>87</sup>

### **3.1.4. Características**

Pérez Lasala enumera tres características esenciales del Derecho Inmobiliario registral de la siguiente manera:

1. “Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y de naturaleza adjetiva...”
2. Es un derecho limitativo, en el sentido de que sólo son registrables los actos especialmente contemplados en la ley.

---

<sup>85</sup> Pérez Lasala, José Luis. “*Derecho Inmobiliario Registral*”. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Depalma. 1965. Págs. 3 y 4.

<sup>86</sup> Carral y de Teresa, Luis. “*Derecho Notarial y Derecho Registral*”. México. Editorial Porrúa, S.A. 7ª. Edición. 1983. Pág. 219.

<sup>87</sup> Loc.cit.

3. Es –como dice SANZ FERNÁNDEZ- un derecho esencialmente formalista, en un doble sentido: a) exigiendo que los actos o contratos registrables consten en principio, en títulos públicos; b) prescribiendo en la redacción de los asientos circunstanciales, cuya omisión acarrea muchas veces la nulidad.”<sup>88</sup>

### 3.1.5. Sistemas registrales

Los sistemas registrales son considerados como la “técnica de llevar el Registro en un determinado ordenamiento, que conlleva la publicidad registral y el medio de efectuarla.”<sup>89</sup>

Ramón Roca Sastre<sup>90</sup> clasifica los sistemas registrales tomando como punto partida los efectos que produce la inscripción y la protección que se depara al titular registral, desde esa perspectiva es posible distinguir entre sistemas de registro con efecto de “*inoponibilidad*”, con respecto a lo que no está registrado frente al tercero adquirente por un negocio jurídico registrado; menciona además, el sistema por efecto de “*exactitud*”, de lo registrado respecto del titular registral, así como del tercero adquirente de buen fe por negocio jurídico registrado y, por último el sistema de “*inatacabilidad*” de lo registrado, salvo las excepciones previamente establecidas.

Los sistemas registrales más conocidos son: a) el sistema francés<sup>91</sup>; b) el sistema alemán<sup>92</sup>; c) el sistema español<sup>93</sup> ; y, d) el sistema australiano,<sup>94</sup> llamado también

---

<sup>88</sup> Pérez Lasala, José Luis. *Op. cit.*, Pág. 8.

<sup>89</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. “*Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*”. Guatemala. Infoconsult Editores. 2005. Pág.7.

<sup>90</sup> Roca Sastre, Ramón María. “*Derecho Hipotecario*”. Tomo I. Barcelona, España. Editorial Bosch. 1979. 7ª. Edición. Pág. 29.

<sup>91</sup> Llamado también de transcripciones, porque consiste en transcribir o copiar el instrumento en los libros que lleva la oficina de registro. Este sistema se encuentra dentro de los sistemas con efecto de inoponibilidad (Roca Sastre. *Op.Cit.*, Pág.30)

<sup>92</sup> Este sistema funciona por medio de dos registros que deben guardar entre sí la debida concordancia, el primero de ellos es el registro predial o territorial y el segundo el registro catastral. El registro predial o territorial contiene la matrícula del inmueble en el cual se anotan todos los por los cuales se transfiera o grave el fundo y, por su parte, el registro catastral contiene la configuración topográfica del inmueble. Este se encuentra dentro de los sistemas con efecto de presunción de exactitud (Roca Sastre. *Op.Cit.*, Pág.30).

<sup>93</sup> En este sistema el derecho publicado es el único que necesita conocer el que pretende contratar, será suficiente al adquirente verificar la publicidad del registro e inscribir su derecho para gozar de la seguridad de la firmeza de su adquisición. Es un registro declarativo, ya que da publicidad al derecho inscrito, con la única excepción del derecho real de hipoteca cuya inscripción tiene efecto constitutivo.

sistema Torrens. Cada sistema registral presenta una serie de particularidades que exponen el procedimiento y los efectos de la publicidad registral, no obstante cada país posee sus propias características y Guatemala no es la excepción.

La doctrina también contempla otras clasificaciones de los sistemas registrales:

- “Por los efectos de la inscripción:
  - Sistemas de inscripción constitutiva
  - Sistemas de inoponibilidad respecto a tercero
- Por la forma de organización:
  - Sistema de folio real
  - Sistema de base personal
- Por su relación con la causa del negocio jurídico:
  - Sistema abstracto
  - Sistemas causales
- Por la forma de extensión de los asientos:
  - Sistemas de transcripción
  - Sistemas de inscripción
  - Sistemas de encasillado”<sup>95</sup>

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, se puede observar la influencia del Sistema Español, sin embargo, es el sistema de folio real que se utiliza en el Registro General de la Propiedad; y como lo indica Iván Escobar Fornos, “este sistema ha sido considerado uno de los más avanzado en América, ya que es un sistema que se encuentra vigente hasta hoy en día, fue creado desde 1873.”<sup>96</sup>

---

<sup>94</sup> En el Sistema Australiano, el acceso de la finca al Registro por primera vez tiene lugar tras una minuciosa comprobación e investigación; a partir de ese momento se confecciona un certificado por duplicado, uno de cuyos ejemplares permanece en el Registro y otro es entregado a los particulares; las sucesivas transmisiones se hacen constar en ambos certificados, pero en caso de discrepancia prevalece el contenido del Registro (El Registro Inmobiliario en la legislación extranjera. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Año XV. No. 310. Santiago de Chile. Abril de 2005. [http://www.bcn.cl/bibliodigital/pbcn/estudios/estudios\\_pdf\\_estudios/nro310.pdf](http://www.bcn.cl/bibliodigital/pbcn/estudios/estudios_pdf_estudios/nro310.pdf)) Este sistema se encuentra dentro de los sistemas con efecto de inatacabilidad (Roca Sastre. *Op.Cit.*, Pág.30)

<sup>95</sup> *Ibíd.* Págs. 15 y 16.

<sup>96</sup> Escobar Fornos, Iván. “*Derecho Registral Comparado*”. Managua, Nicaragua. Editorial Hispamer. 2da. Edición. 2001. Pág. 34.

El folio real funciona mediante asientos continuos que constituyen un solo historial jurídico de los bienes que se inscriben en el Registro de la Propiedad, el folio real permite tener agrupados todas las inscripciones, anotaciones y gravámenes sucesivamente, relativos a un mismo inmueble, los cuales se encuentran identificados por un número de finca, folio y libro, por lo que se facilita desde un inicio la aplicación del principio de publicidad registral, así como el principio de prioridad. En ese sentido, el sistema registral guatemalteco se caracteriza por:

- a. “La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca esté individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- b. Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- c. Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- d. La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el Registro de la Propiedad, que es la base de la inscripción.
- e. La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro de la Propiedad.
- f. Se conocen y distinguen entre las partes y terceros.
- g. Todo lo inscrito es público.
- h. Rigen los principios registrales, algunos de ellos, regulados en la misma ley.”<sup>97</sup>

Los efectos que produce la utilización de cualquiera de los sistemas registrales antes descritos, se resume en la seguridad y certeza jurídica de cada uno de los derechos, actos y contratos que se inscriban en los registros. La seguridad jurídica opera en la

---

<sup>97</sup> *Ibíd.* Págs. 16 y 17.



protección que goza el derecho a lo largo de su vida, de tal manera que, incluso protegerá al titular frente a sus propios actos en los supuestos en los que exista dejación en el ejercicio de los mismos.

### **3.1.6. Principios registrales**

Los principios registrales constituyen la fuente de inspiración del Derecho Registral, éstos explican la verdadera función del registro y la importancia de éste para dotar de certeza jurídica a todos aquellos actos que impliquen la creación, modificación y extinción de bienes inmuebles.

Los autores Nery Muñoz y Rodrigo Muñoz Roldán explican que los principios registrales se encuentran entrelazados unos con otros; y citan a Pérez Fernández del Castillo, quien indica que estudiosos del tema como Celestino Cano Tello y a Oberneck, los han clasificado de la siguiente manera:

#### **a) Principios Materiales**

- *Inscripción:* Por medio de este principio se adquieren derechos inmobiliarios y su importancia radica en que todas las relaciones jurídicas relativas a un bien y para su tráfico en los negocios jurídicos, nacen mediante su primera inscripción en el Registro de la Propiedad y se modifica su titularidad a través de las siguientes inscripciones. La solicitud de inscripción no se realiza de oficio, es un acto potestativo y rogado, al inscribirse, los derechos nacidos extra registralmente adquieren mayor firmeza y protección frente a terceros, por la fuerza probatoria que el registro les proporciona.
- *Especialidad:* Este principio tiene como fin determinar y especificar perfectamente todos y cada uno de los bienes objetos de inscripción, así como sus titulares, el alcance y contenido de los derechos que contienen. Se produce al momento de asignarle un folio y un número de finca para una referencia numérica precisa y exacta.

## **b) Principios Formales**

- *Rogación*: Se refiere a que todos los derechos reales inmobiliarios y cualesquiera otros que afecten en su sustancia jurídica, se inscriben en el Registro de la Propiedad a solicitud de la parte interesada y no de oficio.
- *Legalidad*: Llamado también principio de Calificación, el cual consiste que cualquier documento al momento de ingresar al Registro de la Propiedad, debe ser examinado por el Registrador verificando que cumple con todos los requisitos legales que para su eficacia exija el ordenamiento jurídico.
- *Tracto sucesivo*: El principio de tracto sucesivo consiste en una cadena ininterrumpida de transacciones sobre una finca, constituye una garantía de la coherencia de las inscripciones registrales, asegurando que los derechos reales objeto de la inscripción han sido constituidos, transferidos o cancelados por la persona que en el Registro aparece con derecho a ello.

## **c) Principios Mixtos**

- *Consentimiento*: Este principio consiste en que previo al acto registral, en el contrato o acto constitutivo debe existir el consentimiento o asentimiento del titular del derecho inscrito para que se produzca la modificación de la situación jurídica de la finca.
- *Publicidad*: Considerado el principio registral por excelencia, ya que no es posible concebir un registro sin publicidad. Este principio revela la situación jurídica de todos los bienes inmuebles que constan en los asientos del registro, permitiéndole a cualquier persona el acceso a los mismos.
- *Prioridad*: También llamado principio de Prelación o de Rango, y consiste en que cada documento al ser presentado para su registro, tendrá una numeración, fecha y hora que se hará constar en su inscripción, en virtud de que si fuera presentado posteriormente un documento que afecta la misma finca, no podrá ser inscrito antes del primero en presentación.
- *Fe Pública*: Se refiere a la garantía que tiene una persona que adquiere de buena fe un bien debidamente inscrito en el Registro, de que el mismo

se ha adquirido de conformidad con la ley, y por lo tanto goza de una presunción *iuris tantum* hasta que no se demuestre la nulidad o ineficacia del asiento.

- *Legitimación*: El principio de legitimación no es más que el resultado que produce el acto de inscribir un contrato o negocio jurídico en el Registro, ya que inviste de certeza y seguridad jurídica a todo el tráfico jurídico inmobiliario.<sup>98</sup>

## **3.2. REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

### **3.2.1. Definición y características del Registro de la Propiedad según la doctrina**

El Registro de Propiedad es considerado como una institución jurídica de gran relevancia en el Derecho Inmobiliario, ha sido creado para dar publicidad, seguridad, certeza y garantía a todos aquellos actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, y no como una mera institución que solamente tenga por objeto la inscripción o anotación de estos actos y contratos.

El Registro de la Propiedad se define como la “Institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones.”<sup>99</sup>

Roca Sastre, señala que uno de los fines del registro de la propiedad es la de fortalecer la seguridad y certeza jurídica en el tráfico inmobiliario, afirma que además de los simples fines de información, estadística, etc., el Registro de la Propiedad Inmueble procura consolidar el comercio jurídico inmobiliario con la eliminación, a través de la publicidad de sus asientos, los peligros que para el tercer adquirente provoca la

---

<sup>98</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Op.cit.*, Pág. 21.

<sup>99</sup> Código Civil. Artículo 1124.

clandestinidad propia de un sistema inmobiliario puro, es decir, el desconocimiento de la situación jurídica verídica de las fincas.<sup>100</sup>

Esta institución cobra relevancia al momento que los actos y contratos que en él se inscriban se les apliquen una serie de principios jurídico-registrales que resultan de la autorización y condensación técnica de los ordenamientos jurídicos inmobiliarios.

Atendiendo el concepto legal del registro de la propiedad, son características esenciales del mismo, las siguientes:

- Es un registro de carácter jurídico.
- Es una Institución de derecho privado.
- Está a cargo de un registrador de la propiedad.
- Su finalidad básica, es la publicidad de los derechos reales sobre las fincas para dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario.

### **3.2.2. Actos y documentos inscribibles**

Pérez Lasala, cita a SANZ FERNANDEZ, quien explica que lo propiamente inscribible “no es ni el derecho real ni la finca, sino el acto por virtud del cual se constituyen, modifican o extinguen los derechos reales sobre inmuebles. El acto inscribible ha de producir un efecto jurídico real, no meramente obligacional...”<sup>101</sup>

En el Registro de la Propiedad se inscriben los derechos reales que afectan a bienes inmuebles, así como los bienes muebles que se pueden fácilmente identificar. Pero los derechos *per se* no son inscribibles, sino que únicamente aquellos actos jurídicos en que se produce un cambio jurídico-real sobre un bien, el cual debe inscribirse y que se materializa en un documento idóneo. En resumen los títulos inscribibles de conformidad con la legislación vigente en Guatemala son los siguientes:

---

<sup>100</sup> Roca Sastre, Ramón María. “*Instituciones de Derecho Hipotecario*”. Tomo I. Barcelona, España. 2ª. Edición. Editorial Bosch. 1945. Pág. 18

<sup>101</sup> Pérez Lasala, Jorge Luis. *Op. cit.*, Pág. 43.

- Testimonios o copias simples de escrituras públicas autorizadas por Notario.
- Facturas legales, esto para la inscripción de bienes muebles identificables.
- Resoluciones de índole administrativa y judicial, los cuales deben de constar por escrito, además de contener todos los requisitos que la ley ordene, según su naturaleza.

### 3.2.3. Sujetos de la relación jurídica registral

La actividad jurídica registral se realiza con la participación de tres sujetos, cada uno con funciones específicas y esenciales que permiten llevarla a cabo, siendo éstos los siguientes:

- a. *El titular registral*: “El primer sujeto de la relación jurídica registral es el usuario, que recibe el nombre de titular registral, que puede ser cualquier persona individual o jurídica. Usualmente los bancos y otras instituciones de crédito o entidades privadas que manejan proyectos habitacionales y de tierras resultan siendo usuarios del Registro de la Propiedad, la mayoría de las veces por intermedio de un Notario.”<sup>102</sup> En este caso, gran parte de los documentos que ingresan al registro son elaborados y autorizados por un notario, lo que les permite tener mayor certeza y seguridad jurídica al momento de inscribirlo, en virtud de la fe pública de la cual está investido.
- b. *El registrador*: “El registrador de la propiedad es el funcionario público y profesional del derecho que tiene a su cargo la Oficina del Registro de la Propiedad, dirige y resuelve el procedimiento registral, con la responsabilidad de hacer efectiva la publicidad jurídica inmobiliario institucional.”<sup>103</sup> En Guatemala para ser registrador de la propiedad, se requiere ser guatemalteco de origen, Abogado y Notario, colegiado activo, una vez se es nombrado como Registrador de la Propiedad, éste no podrá optar por otro empleo o cargo público, y tampoco

---

<sup>102</sup> Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *Op.cit.*, Pág. 41.

<sup>103</sup> Manzano Solano, Antonio. “*Derecho Registral Inmobiliario*”. Madrid, España. Editado por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Centro de Estudios Registrales. 1991. Pág. 295.

podrá ejercer como Abogado y Notario, como lo establecen los artículos 1226 y 1227 del Código Civil.

- c. *El tercero*: El tercero es el que no ha intervenido como parte en el acto o contrato. Es decir que esta persona no tiene relación jurídica con ninguna de las partes en la celebración del acto o contrato, pero en el orden civil se encuentra el tercero adquirente quien sí ha entrado en la relación jurídica con alguna de las partes. Sin embargo, para efectos propios del registro es tercero quien en una situación inscrita en el Registro de la Propiedad también es titular de derechos reales inscritos en el mismo.

### **3.2.4. Registro General de la Propiedad de Guatemala**

#### **3.2.4.a. Organización y funcionamiento**

El Registrador General de la Propiedad es la persona nombrada por el Presidente de la República, quien tiene a su cargo la dirección de dicha institución, también es nombrado un registrador sustituto, para que haga las veces de éste en los casos de ausencia enfermedad o incompatibilidad en el desempeño de sus funciones, ambos realizan la función registral junto con un equipo de trabajo integrado por funcionarios y empleados, entre ellos los calificadores registrales, los operadores registrales y los registradores auxiliares, entre otros.

En Guatemala existen dos registros, uno con sede en la ciudad de Guatemala, que se denomina Registro General de la Propiedad de la Zona Central, que tiene a su cargo los libros de los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Escuintla, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, El Progreso, Zacapa, Chiquimula, Izabal, Petén, Baja Verapaz y Alta Verapaz; y el segundo registro con sede en la ciudad de Quetzaltenango que tiene a cargo los libros de Quetzaltenango, Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Totonicapán, Sololá, El Quiché y Huehuetenango.

El Registro de la Propiedad está obligado a llevar los libros siguientes<sup>104</sup>:

---

<sup>104</sup>Artículos 1220-1223 del Código Civil.

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

Podrá además, el Registro de la Propiedad llevar los libros que sean necesarios para las inscripciones especiales y los demás que determine el reglamento de registro. Cabe resaltar, que libros de los registros son públicos y solo hacen fe los llevados en forma legal.

#### **3.2.4.b. Régimen legal y situación actual del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

El Código Civil es el que regula todo lo relativo al Registro de la Propiedad, específicamente en el libro IV. El Registro de la Propiedad cuenta con su propio reglamento general, el cual se emitió a través del Acuerdo Gubernativo 30-2005 el 27 de enero de 2005 y reformado el artículo 40 por el Acuerdo Gubernativo 160-2005 de fecha 6 de mayo de 2005, este reglamento norma la forma en cómo los Registros de la Propiedad desarrollan toda su actividad registral; por otra parte, el Registro de la Propiedad, cuenta además con un arancel general, creado mediante el Acuerdo Gubernativo 325-2005 de fecha 21 de julio de 2005, donde se regulan los honorarios que generan los servicios proporcionados por el Registro de la Propiedad.

Actualmente, el Registro General de la Propiedad se encuentra en un proceso de modernización que dio inicio en el año de 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero es a partir del año 2004 que inició una evidente modernización y remodelación, ya que durante la administración 2004-2008 en coordinación con la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, se promovió y obtuvo el Acuerdo Gubernativo 30-2005, en el cual se crea y conforma la Comisión Nacional Registral como un órgano colegiado de acompañamiento de los Registros de la Propiedad, que tiene como fin velar por el mejoramiento y modernización de los servicios que se prestan, así como de

sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos sus procesos, permitiendo alcanzar y mantener la certeza jurídica de todas sus funciones.

El Registro General de la Propiedad ha suscrito alianzas y convenios con diversas instituciones, tal es el caso del convenio firmado con el Registro Nacional de las Personas –RENAP-, el cual tiene por objeto establecer y definir mecanismos que faciliten la cooperación y coordinación entre ambos.

Lo anterior ha permitido que el Doing Business Report 2009 del Banco Mundial sitúe al Registro General de la Propiedad de Guatemala, como el número uno de América Latina y veinticuatro del mundo entre 189 países.<sup>105</sup>

#### **3.2.4.c. Autonomía del Registro General de la Propiedad de Guatemala**

El Registro General de la Propiedad es un órgano del Estado que ejerce una actividad administrativa, la propia Constitución Política de la República de Guatemala<sup>106</sup> indica que el Registro General de la Propiedad debe ser organizado de modo que en cada departamento o región, se tenga un Registro de la Propiedad; lo que demuestra que tanto su organización como funcionamiento es de orden constitucional. Esto no significa que el Registro General de la Propiedad sea una entidad autónoma por mandato constitucional, sino que únicamente precisa que su organización debe ser descentralizada, puesto que la norma en referencia no le confiere autonomía como tal.

Para confirmar lo anterior, es importante establecer cuándo un órgano administrativo goza de autonomía, y para el efecto José Luis Palacios Samayoa explica que “Los entes autónomos administrativos son aquellos que tienen sus propias leyes y se rigen por ellas. Se considera como una finalidad de actuar de una forma independiente y además tienen la facultad de darse sus propias instituciones, que le regirán y lo más

---

<sup>105</sup> Curso anual de Derecho Registral Iberoamericano. CADRI. Fecha de Consulta: 20 de octubre de 2014. <http://www.cadri.org/el-registro-general-de-guatemala-numero-uno-en-america-latina-en-2009/#more-4559>.

<sup>106</sup> **Artículo 230.-** Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.



importante el autofinanciamiento, sin recurrir al presupuesto general del Estado.”<sup>107</sup> El Registro General de la Propiedad se ubica dentro de la administración pública, como una dependencia del Ministerio de Gobernación y corresponde al Presidente de la República el nombramiento, permuta, traslado y cesación del cargo de Registrador.

### **3.3. REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL –RIC-**

El Registro de Información Catastral –RIC- es una institución estatal, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, cuyo objeto es el establecimiento, mantenimiento y actualización del catastro nacional. Es rector de la política catastral del país, y el ente administrador de la información de catastro a nivel nacional. En coordinación con el Registro de la Propiedad, el Registro de Información Catastral –RIC- tiene como orientación principal la seguridad jurídica sobre la propiedad y tenencia de la tierra, sin perder de vista, que la información catastral tiene múltiples fines en la perspectiva del manejo del territorio, de conformidad con lo que establece el artículo 1 de su propia ley.

#### **3.3.1. Actos y documentos inscribibles**

El catastro consiste<sup>108</sup>, en un aspecto jurídico, en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, con la escritura y el registro, o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

Su principal función es la de coadyuvar a regularizar la tenencia de la tierra en el país. Además es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines, como lo define la propia Ley de Información Catastral<sup>109</sup>.

---

<sup>107</sup> Samayoa Palacios, José Luis. “*Manual de Derecho Administrativo*”. Girona-Cataluña, España. Ed. Marqués Tallers Grafics. 2002. Pág. 115.

<sup>108</sup> Mesa Dávila, Francisco. “*Implicaciones de la Ley del Registro de Información Catastral para la seguridad jurídica inmobiliaria en Guatemala*”. Ponencia presentada al III Congreso Jurídico Landivariano. Universidad Rafael Landívar. Guatemala, Quetzaltenango. 2006. Pág. 3.

<sup>109</sup> **Artículo 24:** Naturaleza del Catastro Nacional. El catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información disponible para múltiples fines. Es un registro básico, gráfico y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

La actividad catastral es un procedimiento administrativo, que se encuentra sujeto para su ejecución con las normas contenidas en la Constitución Política de la República, así como la Ley del Registro de Información Catastral –RIC- y otras leyes ordinarias, los efectos jurídicos del proceso catastral son significativos sobre el derecho de propiedad, pues con el proceso catastral se deberán regularizar los derechos reales inscritos en el Registro General de la Propiedad, siendo considerado éste como un instrumento de titulación y regularización de tierras en Guatemala.

Las principales fases del proceso administrativo catastral reguladas en la Ley de Información Catastral son: actividades previas o fase de diagnóstico (artículo 28), declaratoria de zona en proceso catastral (artículo 30), establecimiento catastral (artículo 32), levantamiento catastral (artículo 33), declaratoria de predio catastrado regular o irregular (artículos 35 y 36), declaratoria de zona catastrada (artículo 40) y mantenimiento catastral (artículo 45).

El proceso administrativo catastral realizado por el Registro de Información Catastral –RIC-, finaliza con la declaración de predio catastrado, que según la situación física y jurídica del predio o la finca, se cataloga como un predio catastrado regular o irregular. Cuando se trata de un predio regular, es la misma declaración que debe quedar inscrita en el Registro de Información Catastral –RIC- y que además se debe notificar al Registro General de la Propiedad para que realice la inscripción correspondiente en el dominio de la finca respectiva, consignando el código de clasificación catastral asignado al predio, y toda la información recabada por el Registro de Información Catastral –RIC- pasará a formar parte de los datos de identificación de la finca.

Del análisis físico y jurídico del predio, también se puede concluir que no existe coincidencia entre el predio catastrado y la situación real de la finca, emitiendo la declaración de predio irregular, una vez firme, quedará inscrita en el Registro de Información Catastral –RIC- y deberá notificarse en el Registro General de la Propiedad.

Es importante enfatizar que el Registro de Información Catastral –RIC-, se ha creado con la finalidad de ser un instrumento de apoyo, por lo que la información que recopile y aporte, no es únicamente para efectos técnicos y de registro, sino que los datos que proporcione esta institución, servirán para crear la plataforma técnica y legal que permita la reestructuración del catastro en el país.

Con la aprobación de la Ley del Registro de Información Catastral –RIC-, se pretende resolver los conflictos relacionados con la disputa de derechos sobre la tenencia de la tierra, que se produjeron por la ausencia de una ley que permitiera definir con claridad, la ubicación, el área y forma de los predios en concordancia con los derechos que sobre ellos se ejercen.

### **3.3.2. Organización y funcionamiento**

Para el ejercicio de sus funciones y el cumplimiento de sus obligaciones, el Registro de Información Catastral –RIC- se encuentra integrado por el Consejo Directivo, la Dirección Ejecutiva Nacional y por Direcciones Municipales, además, está facultado para crear las unidades técnicas y administrativas que sean necesarias para el cumplimiento de las funciones asignadas en la Ley.

### **3.3.3. Régimen legal y situación actual del Registro de Información Catastral –RIC-**

El 15 de junio de 2005, el Congreso de la República de Guatemala aprobó la Ley del Registro de Información Catastral –RIC- mediante el Decreto No. 41-2005. El Registro de Información Catastral es un ente autónomo que se rige por su propia ley y sus reglamentos, aplicando supletoriamente otras leyes del ordenamiento jurídico nacional, congruentes con los objetivos y naturaleza del Registro de Información Catastral –RIC-.

Los resultados alcanzados por el Registro de Información Catastral –RIC- se centran principalmente en el levantamiento de la información catastral de todos los predios y fincas existentes en el territorio guatemalteco. El tiempo para alcanzar el objetivo de contar con un país “catastrado” es de aproximadamente de treinta (30)

años, aunque en la actualidad la realidad es otra, se considera que con este tiempo, resulta imposible que se logre dicho objetivo, debido a las complejidades y problemas inherentes a la situación de la tierra en el país. El reto que se enfrenta esta institución para lograr culminar con un proceso de regularización de las propiedades es enorme, sobre todo por la ausencia de mecanismos institucionales que permitan mantener actualizada la información que ha sido recabada, siendo esto, quizá, la mayor explicación al poco impacto que ha tenido el Registro de Información Catastral –RIC- en el desarrollo del país.

#### **3.3.4. Autonomía del Registro de Información Catastral –RIC-**

El Registro de Información Catastral –RIC- a diferencia del Registro General de la Propiedad es una institución del Estado, autónoma y de servicio, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, como lo establece el artículo 1 de su propia Ley.

Es importante mencionar, que los entes autónomos son aquellos que son creados y se rigen por su propia ley, tienen personalidad jurídica y patrimonio propio, generan sus propios ingresos y eligen a sus autoridades, además emiten sus propios ordenamientos reglamentarios y lo más importante es que no tienen necesidad de recurrir al presupuesto del Estado, ya que se autofinancian.

La Corte de Constitucionalidad se ha pronunciado sobre este tema, y lo ha hecho al resolver una acción de Inconstitucionalidad planteada en contra del artículo 73 de la Ley de Información Catastral –RIC-, y para el efecto declara que: *“este Tribunal, a la luz de la legislación vigente, considera que esta denuncia es infundada, debido a que el Registro aludido, como órgano autónomo del Estado, se rige por el conjunto de atribuciones expresas que le reconoce la Constitución Política de la República y la Ley del Registro de Información Catastral, concretamente los artículos 1, 2 y...”*<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No. 96. –Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 4334-2009 de fecha 1 de junio de 2009. Pág. 7.

### **3.3.5. Coordinación interinstitucional entre el Registro de Información Catastral –RIC- y el Registro General de la Propiedad**

La Ley del Registro de Información Catastral –RIC- regula la coordinación interinstitucional del Registro de Información Catastral –RIC-, indicando que para la realización de las actividades de establecimiento, mantenimiento y actualización registro-catastral, el Registro de Información Catastral –RIC-, establecerá relaciones de coordinación con el Registro de la Propiedad, así como con otras instituciones. Se puede notar, que la función del Registro General de la Propiedad es trascendental en todo sistema registral, pues es la institución que lleva el registro de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Queda claro, que al no existir congruencia en la identificación plena de las propiedades, no se puede convalidar la seguridad, ni la certeza jurídica de los bienes sujetos a ser inscritos en el Registro General de la Propiedad. Razón por la cual, se fortalece el supuesto de que el eje de trabajo entre ambas instituciones, es para el beneficio de todos los propietarios, y que a pesar de que ambos registros tienen funciones específicas e independientes, se complementan al operar en forma coordinada y recíproca en la descripción, identificación, registro, inscripción, anotación y cancelación de los bienes inmuebles brindándole una protección frente al abuso de terceros, a través, del cumplimiento de los principios de publicidad y legalidad registral.

Para el Derecho Inmobiliario guatemalteco, el Registro de Información Catastral –RIC- es una institución de enorme importancia, ya que es la única autoridad competente en materia catastral en el país. Es además, un instrumento fundamental que contribuye a la resolución de la mayoría de problemas que el actual sistema registral adolece, al corroborar mediante sistemas técnicos la información física-real de las fincas, se busca resolver aquellas deficiencias que no contribuyen a garantizar la seguridad y certeza jurídica de los bienes inmuebles, logrando de esa forma que se logre la seguridad del tráfico inmobiliario.

## CAPÍTULO 4

### 4.1. EL DERECHO INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA

#### 4.1.1. EL DERECHO INMOBILIARIO

La actividad inmobiliaria constituye uno de los negocios más grandes del mundo, en virtud que, el desarrollo económico de un país está enérgicamente ligado a la fuerza de su mercado inmobiliario, este sector promueve inversiones, genera consumo, impulsa el bienestar social, estimula el empleo, y especialmente, contribuye al crecimiento de la economía de las naciones.

En lo últimos años, Guatemala ha sido considerada uno de los principales mercados emergentes de Latinoamérica, siendo la economía más grande entre todos los países centroamericanos. Su riqueza natural ofrece diversas oportunidades de inversión en distintos campos, especialmente en el sector inmobiliario.

El crecimiento poblacional ha aumentado de manera considerable, lo que conlleva la necesidad de construir y diseñar viviendas y complejos habitacionales, que respondan a dicha demanda. Esto refleja el alto potencial productivo del país, siendo uno de los primordiales motores de la economía en los países desarrollados o que pretenden desarrollarse, los sectores de la industria de la construcción y la actividad inmobiliaria en general, experimentado tasas de crecimiento importantes que han contribuido al crecimiento económico, proyectado para el año 2012<sup>111</sup>, según el BANGUAT, un crecimiento del 3.9%, tendiente a su aumento en los próximos años.

Sin embargo, es necesario estar consiente que el problema del déficit habitacional acumulado a la fecha<sup>112</sup> supera más del millón y medio de viviendas, con un incremento

---

<sup>111</sup> Reyes, Anelisa, Mauricio Acuña R., Álvaro Coutiño G., y Edgar López Obregón. *“Descripción del Sector Inmobiliario en Guatemala”*. Descripción actual del sector inmobiliario, análisis DAFO y la influencia que sobre el impone la IED y sus perspectivas a corto, mediano y largo plazo en Guatemala. Planificación y Gestión Urbanística MDI. Universidad del Istmo. Guatemala. 2012. Página 5.

<sup>112</sup> *Ibíd.* Pág. 45.

anual de alrededor 50,000 unidades. Para el 2015 se estima que la demanda de unidades será de más de dos millones, mientras que en la construcción de casas no supera las 6,000 unidades al año, es decir no cubren siquiera la demanda anual, lo que indica el gran potencial que tiene el sector inmobiliario y el gran atractivo para los inversionistas locales y extranjeros.

El Derecho Inmobiliario como una rama del derecho privado, surge como consecuencia de la creciente actividad inmobiliaria, ya que resulta necesario revestir de certeza y seguridad jurídica todos aquellos actos relacionados con la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales, así como de las desmembraciones, gravámenes, garantías y registro que se realizan sobre los bienes inmuebles.

Manuel Borja Soriano indica, que un buen Derecho Inmobiliario debe tener dos finalidades: dar seguridad completa a la propiedad inmueble y a los derechos reales que sobre ella se constituyen, y favorecer, en la medida en que debe hacerlo, la movilización del valor de la propiedad territorial.<sup>113</sup>

De lo anterior se establece que, el Derecho Inmobiliario se origina a partir del reconocimiento de los derechos reales, como aquel vínculo jurídico que existe entre una persona y la cosa, y la potestad jurídica que se ostenta para ésta relación sea oponible frente a terceros, a través de la propiedad, la posesión o demás derechos reales. De esa cuenta, se han desarrollado una serie de normas y principios con la finalidad de regular y proteger estos derechos, que permiten a su vez brindar esa protección jurídica al tráfico inmobiliario.

---

<sup>113</sup> Borja Soriano. "El Derecho Inmobiliario en México". Revista jurídica de la UNAM. Fecha de Consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/11/dtr/dtr1.pdf>

#### 4.1.1.a. Definición

El concepto de Derecho Inmobiliario se abre paso cada vez más en el mundo del derecho contemporáneo, esto de una manera acelerada, es considerada una rama del derecho que exige continuamente, un avance paralelo al desarrollo de una sociedad en constante progreso.

Teóricamente se habla de Derecho Inmobiliario como una rama jurídica del derecho privado, desde el momento en que se admite la división de los bienes muebles y bienes inmuebles, dictándose normas distintas para cada uno de ellos.

A esta importante rama del derecho también se le denomina Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario Registral o simplemente Derecho Inmobiliario, este último abarcando un contenido más amplio y general, que permite estudiar y analizar cada una de las normas, leyes e instituciones que lo integran.

Manuel Osorio indica que “el Derecho Inmobiliario constituye todas las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes, y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos *erga omnes* sobre los derechos anteriores.”<sup>114</sup>

Rafael de Pina lo define como el derecho relativo a los bienes inmuebles.<sup>115</sup>

Desde un punto de vista amplio, el Derecho Inmobiliario puede ser definido como el conjunto de normas jurídicas que regulan la propiedad y demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles.<sup>116</sup>

---

<sup>114</sup> Osorio, Manuel. “*Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales*”. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1981. Pág. 236.

<sup>115</sup> De Pina, Rafael. “*Diccionario de Derecho*”. México. Editorial Porrúa, S.A. 11ª. Edición. 1983. Pág. 224.

<sup>116</sup> Faudos Pons, Pedro y otros. “*Lecciones de Derecho Inmobiliario*”. España. Editorial Atelier. Barcelona. 2008. Pág. 17.



El Derecho Inmobiliario es por lo tanto, el conjunto de normas jurídicas que regulan los actos y contratos, referentes al nacimiento, modificación, transmisión y extinción de la propiedad y los restantes derechos reales sobre bienes inmuebles.

Es importante resaltar, que el Derecho Inmobiliario guarda estrecha relación con otras ramas del derecho, como lo es:

- **El Derecho Civil:** considerada la rama más importante del derecho privado, regula la relaciones entre los particulares o entre los particulares y el Estado, cuando éste actúa en relaciones de coordinación, es la rama jurídica con la que tiene mayor conexión el Derecho Inmobiliario, por ser el origen del cual se deriva. Este derecho regula además, la estructura y contenido de los derechos reales, así como lo relativo al Registro de la Propiedad. En la actualidad el Derecho Inmobiliario es considerado parte de este derecho, sin embargo varios autores se cuestionan la posibilidad de considerarla una rama autónoma del derecho privado.
- **El Derecho Notarial:** La relación entre el Derecho Inmobiliario y el Derecho Notarial es sumamente estrecha, en virtud, que el notario es la persona responsable de garantizar la legitimidad de los documentos en los cuales interviene, otorgándoles esa presunción de veracidad a través de la fe pública notarial. En el ámbito inmobiliario es gran relevancia, ya que obligatoriamente deben constar en escritura pública todas las compraventas y demás derechos reales que se constituyen sobre bienes inmuebles, para que puedan ser inscritos en el Registro General de la Propiedad,
- **El Derecho Administrativo:** esta rama del derecho regula la organización y funcionamiento del Organismo Ejecutivo, se relaciona principalmente, en todo lo que se refiere a la organización y modo de llevar los registros (Registro General de la Propiedad y Registro de Información Catastral –RIC-) y la influencia ejercida por la legislación en materia de catastro (DICABI), ordenamiento territorial (POT), expropiaciones, etc.
- **El Derecho Procesal:** al regular lo relativo a la organización y funcionamiento del Organismo Judicial y establecer los trámites y formalidades necesarios para

iniciar y fenecer los procesos, esta rama del derecho norma todos los procedimientos que permiten al propietario cuya propiedad o posesión se ve afectada, a defender su derecho ante el órgano jurisdiccional competente. Un ejemplo de ello son los interdictos regulados en el Código Procesal Civil<sup>117</sup>, los cuales proceden únicamente sobre bienes inmuebles.

- **El Derecho Mercantil:** regula las relaciones entre los individuos considerándolos exclusivamente desde un punto de vista de la actividad comercial, por lo que se relaciona con el Derecho Inmobiliario en cuanto al tema de aportaciones no dinerarias, específicamente de bienes inmuebles. La ley<sup>118</sup> establece que éstos pasan al dominio de la sociedad sin necesidad de tradición y deben de detallarse y justipreciarse en la escritura constitutiva o en inventario previamente aceptado por todos los socios, el cual deberá protocolizarse

#### 4.1.1.b. Objeto y contenido

El objeto del Derecho Inmobiliario por su naturaleza lo constituyen los bienes inmuebles, esto se refiere a todas aquellas fincas o predios que sustentan tal calidad, por lo que en una primera aproximación, este derecho se presenta como el conjunto de normas jurídicas relativas a la fincas. Por otro lado, los derechos reales sobre bienes inmuebles, constituyen parte del contenido, y no del objeto de éste derecho.

En cuanto a su contenido el Derecho Inmobiliario tiene un contenido especial, pero siempre aplicación general, como se mencionó anteriormente los derechos reales sobre bienes inmuebles forma parte de este derecho, pero un aspecto importante que es

---

<sup>117</sup> **Artículo 249:** Los interdictos sólo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva. En ellos no se resolverá cosa alguna sobre la propiedad.

<sup>118</sup> **Artículo 27:** Los bienes que no consistan en dinero, aportados por los socios, pasan al dominio de la sociedad, sin necesidad de tradición y de detallarán y justipreciarán en la escritura constitutiva o en el inventario previamente aceptado por los socios, el que deberá protocolizarse.

Si por culpa o dolo se fijare un avalúo mayor del verdadero, los socios responderán solidariamente en favor de terceros y la sociedad, por el exceso del valor que se hubiere asignado y por los daños y perjuicios que resulten, quedando asimismo obligados a reponer el faltante.

Son admisible como aportaciones los bienes muebles o **inmuebles**, las patentes de invención, los estudios de pre factibilidad y factibilidad, los costos de preparación para la creación de empresa, así como la estimación de la promoción de la misma, siempre que fueren expresamente aceptados en su justipreciación, conforme lo establece el primer párrafo.

No es válida como aportación la simple responsabilidad por un socio. Los socios quedan obligados al saneamiento de lo que aporte a la sociedad.

necesario resaltar es el papel que ejerce el Derecho Registral dentro del Derecho Inmobiliario, regulando éste principalmente, el registro de los actos de constitución, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios y los efectos de él derivados, razón por la cual el Registro de la Propiedad ocupa un lugar primordial dentro de esta rama del derecho.

Asimismo, es fundamental mencionar que temas como el Derecho Urbanístico, la planeación urbana, el catastro y el ordenamiento territorial complementan el contenido de este derecho.

#### **4.1.1.c. Características**

El Derecho Inmobiliario posee varias particularidades, como lo es, ser un derecho necesario, en virtud que todos los requisitos legales, supuestos y criterios de los asientos en el Registro de la Propiedad son de orden público, es decir obligatorios y de aplicación general para todos los propietarios y poseedores de bienes inmuebles.

Es además, un derecho que confirma el régimen real, tanto físico como jurídico de todos los bienes inmuebles y de los derechos reales que existen sobre los mismos.

Es un derecho instrumental, como una herramienta que proporciona un valor complementario al derecho de propiedad consagrado en la Constitución Política de la República.

Es un derecho formalista, porque la ley exige que todos los actos y contratos de bienes inmuebles registrables, consten necesariamente en escritura pública, como un requisito esencial para que sea inscrito en el Registro General de la Propiedad.

#### **4.1.1.d. Fuentes**

Desde un punto de vista jurídico, “al hablar de fuente del derecho nos estamos refiriendo a las causas o fenómenos que le dan origen.”<sup>119</sup> Las fuentes del derecho

---

<sup>119</sup> Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado. “*Introducción al Derecho*”. Guatemala. Universidad Rafael Landívar. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2ª. Reimpresión de la tercera edición. 2003. Página 38.

permiten comprender mejor el ordenamiento jurídico, por lo que no solamente tienen un valor instrumental para la ciencia, sino también para la teoría del derecho. Las fuentes del derecho contribuyen a crear un conjunto de normas jurídicas que serán aplicables a todas las personas dentro de un Estado en un momento determinado.

Para establecer la existencia del Derecho Inmobiliario como una rama jurídica del derecho privado, es importante indicar cuáles son las fuentes del derecho que le dan origen, dentro de éstas se encuentran especialmente las siguientes:

- La Constitución Política de la República, al reconocer el derecho de propiedad como un derecho inherente a la persona humana.
- Las Leyes, en virtud que parte del contenido del Derecho Inmobiliario se ubica dentro de una amplia normativa que regula la actividad y el tráfico inmobiliario.
- Los Tratados y Convenios Internacionales, que garantizan la inviolabilidad, dentro del Derecho Internacional, de la propiedad privada.
- La Jurisprudencia, que si bien es cierto, no es una fuente formal del derecho, permite aplicar la norma jurídica en un caso concreto, en este sentido, existe un número considerable de fallos de la Corte de Constitucionalidad, encaminados a la protección jurídica del derecho de propiedad y demás derechos reales.

#### **4.1.2. FISCALIDAD INMOBILIARIA**

El tema fiscal es de gran importancia dentro del Derecho Inmobiliario, en virtud que, la mayoría que actividades y operaciones que se realizan sobre los bienes inmuebles están afectos a un impuesto establecido por la ley, es cual es de carácter obligatorio para todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles.

Carlos M. Giuliani Fonrouge, define los impuestos como: “las prestaciones en dinero o en especie, exigidas por el Estado en virtud del poder de imperio, a quienes se hallen en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponibles.”<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> Giuliani Fonrouge, Carlos M. “*Derecho Financiero*”. Volumen I. Buenos Aires, Argentina. 6ª Edición, Ediciones Depalma, 1997. Página 319.

El legislador tributario tradicionalmente ha utilizado los bienes inmuebles como una materia imponible especialmente idónea para configurar nuevos tributos y, en consecuencia, para cubrir las necesidades financieras de los entes territoriales.<sup>121</sup>

La incidencia de la cuestión tributaria en la actividad inmobiliaria, obliga a realizar un breve análisis, sobre la forma en cómo se desarrolla la relación jurídica tributaria dentro de éste ámbito, para ello se hace mención de los distintos tributos y su respectiva normativa, así como el objeto de la ley, el hecho generador del tributo, la base imponible y una descripción de las distintas actividades que giran sobre los bienes inmuebles y que se encuentran gravadas por un tipo de impuesto.

#### **4.1.2.a. Impuestos locales en relación con los inmuebles**

Los impuestos que gravan directamente los bienes inmuebles son los siguientes:

##### *a. Impuesto Único sobre Inmuebles –IUSI-*

La Ley del Impuesto Único sobre Bienes Inmuebles –IUSI-, está contenida en el decreto número 15-98 del Congreso de la República, en el mismo se establece un impuesto único anual, sobre el valor de bienes inmuebles situados en el territorio de la República, todo lo recaudado a través de éste impuesto corresponde al Estado y la Municipalidades, para el desarrollo municipal y el desarrollo local, respectivamente.

El objeto de éste impuesto según la ley<sup>122</sup>, recae sobre toda clase de bienes inmuebles, rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes. Los contribuyentes de éste impuesto son los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y los usufructuarios de los bienes del estado.

---

<sup>121</sup> Rubio Guerrero, Juan José. “La fiscalidad inmobiliaria en España. Una panorámica”. Revista ICE No. 867. España. Julio-Agosto 2012. Pág. 89. Fecha de consulta: 18 de agosto de 2015. [http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE\\_867\\_89-108\\_CC097C6E0281DB4FBE3B18402AD1C3CA.pdf](http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_867_89-108_CC097C6E0281DB4FBE3B18402AD1C3CA.pdf)

<sup>122</sup> **Artículo 3.** Objeto del impuesto: El impuesto establecido en la presente ley, recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes.

*b. Impuesto al Valor Agregado –IVA- :*

El decreto número 27-92 contiene la Ley del Impuesto al Valor Agregado -IVA-, que grava diversas actividades, un gran número de ellas de carácter inmobiliario, como lo es el arrendamiento de bienes inmuebles, las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago, la primera venta o permuta de bienes inmuebles, la donación entre vivos de bienes inmuebles y las aportaciones de bienes inmuebles a sociedades, entre otras.

Este impuesto afecta al contribuyente que celebre un acto o contrato gravado por la ley<sup>123</sup>, el cual consiste en el 12% sobre la base imponible, tarifa que en todos los casos deberá estar incluida en el precio de la venta de los bienes o el valor de los servicios.<sup>124</sup>

Con las reformas a la Ley del Impuesto al Valor Agregado –IVA- contenidas en el decreto número 10-2012 se estipula que, para la primera venta o permuta de bienes inmuebles o para los otros casos de transferencias de bienes inmuebles, la base del impuesto lo constituye el precio de venta consignado en la factura, escritura pública o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor. Si el vendedor es contribuyente registrado de este impuesto y su actividad es la construcción o la venta de bienes inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción, la base imponible es el precio de venta o permuta o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor.

Cuando el enajenante no sea contribuyente del impuesto o siendo contribuyente su giro habitual no sea comerciar con bienes inmuebles, en cualquier forma de transferencia de dominio de bienes inmuebles, la base imponible es el precio de la enajenación que deberá ser consignado en la escritura pública o el que consta en la matrícula fiscal, el que sea mayor. En todo caso deberá consignarse el Número de Identificación Tributaria –NIT- de las partes contratantes e identificar el medio de pago que se utilizó en la compraventa. Cuando las aportaciones de bienes inmuebles se encuentren gravadas, la base imponible la constituirá el valor del inmueble que un valuador autorizado debe

---

<sup>123</sup> Artículo 5.

<sup>124</sup> Artículo 10.

estimar y una copia autenticada de dicho avalúo deberá agregarse, como atestado, al testimonio de la escritura pública que para los efectos registrales se emita.

Para hacer efectivo el pago del Impuesto al Valor Agregado –I.V.A- en los casos de transferencia de dominio de bienes inmuebles, si el vendedor es contribuyente registrado del impuesto y su actividad es la construcción o la venta de inmuebles, incluyendo terrenos con o sin construcción, la enajenación deberá documentarse en escritura pública para los efectos registrales, pero el impuesto deberá pagarse en la factura por la venta y en la fecha en que se emita ésta, el monto del impuesto y la identificación de la factura se deben consignar en la razón final del testimonio de la escritura traslativa de dominio.

Si el enajenante no es un contribuyente del impuesto o siendo contribuyente su giro habitual no sea comerciar con bienes inmuebles, la enajenación debe documentarse en escritura pública y el impuesto se pagará por el adquirente en efectivo o por cualquier medio que la Administración Tributaria ponga a su disposición, dentro del plazo de quince (15) días siguientes a la fecha de autorización de la escritura, se haya o no compulsado el testimonio y el notario está obligado a consignar en la razón final del testimonio, el monto del impuesto que grava el contrato y deberá adjuntar el recibo o fotocopia legalizada del recibo de pago respectivo.<sup>125</sup>

Por último, la ley ordena que los registros públicos están obligados a exigir la presentación del documento en que conste el pago del impuesto, cuando corresponda, pero además de esto, el Registro General de la Propiedad debe exigir la presentación del recibo de pago que corresponda al último trimestre vencido del Impuesto Único sobre Inmuebles –IUSI-, requisito sin el cual no se efectuarán las inscripciones, anotaciones u operaciones en los mismos, en tanto no se subsane.<sup>126</sup>

---

<sup>125</sup> Artículo 56.

<sup>126</sup> Artículo 57.

c. Impuesto Sobre la Renta –ISR-:

El Impuesto sobre la Renta –ISR- se encuentra regulado en el decreto número 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, en la cual se decreta un impuesto sobre toda renta que obtengan las personas individuales, jurídicas, ya sea naturales o extranjeras, residentes o no en el país. Este impuesto se genera cada vez que se producen rentas gravadas<sup>127</sup>. La ley establece que se gravan con este impuesto: las rentas de las actividades lucrativas, las rentas del trabajo, así como las rentas del capital y las ganancias de capital.<sup>128</sup>

Uno de los hechos generadores del Impuesto Sobre la Renta –ISR-, lo constituyen las rentas de actividades lucrativas<sup>129</sup>, las cuales se realizan de manera habitual u ocasional por personas individuales o jurídicas y que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios, por cuenta y riesgo del contribuyente, entre ellas se encuentran aquellas rentas originadas de actividades de construcción e inmobiliarias.

En el mes de diciembre del año dos mil trece, fue emitido el decreto 19-2013 el cual entró en vigencia el veintiuno de diciembre de dos mil trece, en el mes de mayo del año dos mil catorce se emitió además, el acuerdo gubernativo 167-2014 que entró en vigencia el doce de junio de ese mismo año, ambas normativas reforman varios artículos del decreto 10-2012 Ley de Actualización Tributaria, principalmente en los que se refiere a las actividades de construcción y similares, por lo que ahora se debe hacer

---

<sup>127</sup> Artículo 1.

<sup>128</sup> Artículo 2.

<sup>129</sup> **Artículo 10.** Hecho generador: Constituye hecho generador del Impuesto Sobre la Renta regulado en el presente título, la obtención de rentas provenientes de actividades lucrativas realizadas con carácter habitual u ocasional por personas individuales, jurídicas, entes o patrimonios que se especifican en este libro, residentes en Guatemala.

Se entiende por actividades lucrativas las que suponen la combinación de uno o más factores de producción, con el fin de producir, transformar, comercializar, transportar o distribuir bienes para su venta o prestación de servicios, por cuenta y riesgo del contribuyente.

Se incluyen entre ellas, pero no se limitan, como rentas de actividades lucrativas, las siguientes:

1. Las originadas en actividades civiles, de construcción, inmobiliarias, comerciales, bancarias, financieras, industriales, agropecuarias, forestales, pesqueras, mineras o de explotaciones de otros recursos naturales y otras no incluidas...



distinción entre la empresa constructora (contratista), la empresa inmobiliaria que construye para sí y vende los inmuebles para terceros, las lotificadoras y las áreas y servicios comunes en proyectos inmobiliarios.<sup>130</sup>

Es importante mencionar, que para las actividades de “construcción y similares” cuyo plazo abarca más de un período de liquidación anual, se establecen dos regímenes de Impuesto sobre la Renta, durante la fase de construcción; en cualquiera de los dos regímenes, al terminar la obra se debe hacer un ajuste a lo real de los ingresos, costos y gastos.

Otro hecho generador del Impuesto Sobre la Renta –ISR- es la obtención de rentas de capital y la realización de ganancias y pérdidas de capital, en dinero o en especie, que provengan directa o indirectamente de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente. Dentro de éstas se encuentran las rentas del capital inmobiliario, como lo son aquellas rentas que provienen del arrendamiento, subarrendamiento, así como de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o goce de bienes inmuebles, siempre que su giro habitual no sea comerciar con dichos bienes o derechos.<sup>131</sup>

*d. Impuesto de Herencia, Legado y Donaciones:*

La Ley sobre el Impuesto de Herencia, Legado y Donaciones fue aprobada a través del Decreto número 431 por el Congreso de la República, la misma tiene por objeto<sup>132</sup> las herencias, legados y donaciones que se realicen sobre bienes muebles e inmuebles y otros títulos, valores y derechos que establece la ley.

El impuesto se origina desde la fecha del fallecimiento del causante o de la declaratoria de la muerte presunta del ausente. Dicho impuesto deberá pagarse dentro el plazo que fija la presente ley, pero para la estimación de su cuantía, se tomará como base el valor

---

<sup>130</sup> Decreto No. 19-2013. Artículo 4.

<sup>131</sup> Artículo 15.

<sup>132</sup> Artículo 1.

que se asigne o tengan asignado los bienes yacentes a partir de la fecha en que se ponga en conocimiento del Fisco, el hecho de la sucesión.<sup>133</sup>

### **4.1.3. MARCO LEGAL DEL DERECHO INMOBILIARIO**

#### **4.1.3.a. Regulación del Derecho Inmobiliario en legislación guatemalteca**

La legislación inmobiliaria vigente en Guatemala es muy amplia y completa, si bien es cierto, no existe una ley especial que regula esta materia como tal, es claro que hay una gran diversidad de normas que regulan aspectos y situaciones relevantes que afectan a los bienes inmuebles, y que forman parte del contenido del Derecho Inmobiliario.

Expertos en el tema se cuestionan si la normativa actual que se encuentra vigente dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco es suficiente y principalmente, si ésta responde a la realidad social del país. Pero también, existen otros que manifiestan, la necesidad de actualizar ciertas normas y leyes, así como unificar procedimientos y criterios que permitan que el tráfico inmobiliario se desenvuelva de una forma correcta y que principalmente busquen resolver aquellos conflictos y situaciones adversas que se suscitan al aplicarlas.

Además de las normas y leyes citadas a lo largo del contenido del presente trabajo de investigación, a continuación de enumera una serie de leyes y reglamentos vigentes hoy en día, y que forman parte del contenido del Derecho Inmobiliario guatemalteco:

1. Ley preliminar de urbanismo (Decreto 583)
2. Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro indivisos (Decreto-Ley 82-84)
3. Ley reguladora de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala (Decreto 126-97)
4. Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las

---

<sup>133</sup> Artículo 36.

municipalidades, con fines habitacionales para familiar carentes de vivienda.  
(Decreto 26-2007)

5. Ley de Inmovilización voluntaria de bienes registrados (Decreto 62-97)
6. Ley de parcelamientos urbanos (Decreto 1427)
7. Ley de rectificación de área (Decreto Ley 125-83)
8. Ley de titulación supletoria (Decreto 49-79)
9. Ley de titulación supletoria para entidades estatales (Decreto Ley 141-85)
10. Ley de vivienda (Decreto 9-2012)
11. Ley del fondo de tierras (Decreto 24-99)
12. Ley de la Propiedad Horizontalmente dividida (Decreto 1318)
13. Ley para la protección del patrimonio cultural de la nación (Decreto 26-97)
14. Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA- (Decreto 1448)
15. Reglamento de los Registro de la Propiedad (Acuerdo gubernativo 30-2005)
16. Reglamento para la construcción de vivienda individuales con áreas comunes en copropiedad (Acuerdo del Consejo Municipal)
17. Plan regulador de la Ciudad de Guatemala, reglamento de construcción (Acuerdo del Consejo Municipal)
18. Reglamento de urbanizaciones y fraccionamiento del Municipio de Guatemala y área de influencia urbana de la Ciudad de Guatemala (Acuerdo del Consejo Municipal)
19. Declaratoria de áreas residenciales del municipio de Guatemala (Acuerdo del Consejo Municipal COM-42-2001)
20. Reglamento de construcción de edificaciones en áreas residenciales del Municipio de Guatemala (Acuerdo del Consejo Municipal COM-012)
21. Declaración del Centro Histórico y conjuntos históricos de la Ciudad de Guatemala –nómina de los inmuebles que los integran (Acuerdo Ministerial 328-95)
22. Arancel general para los Registro de la Propiedad (Acuerdo gubernativo 325-2005)

Las leyes y reglamentos anteriormente mencionados, demuestran una parte de la amplia gama de normas y reglamentos de carácter inmobiliario que existen dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, proporcionando una breve aproximación de lo que regula el Derecho Inmobiliario y la necesidad de considerarla como una nueva rama del derecho privado.

#### **4.1.3.b. Regulación del Derecho Inmobiliario en el derecho comparado**

El crecimiento y dinamismo del mercado inmobiliario en las principales ciudades del mundo, obliga a que los países contemplen dentro de sus ordenamientos jurídicos, un conjunto de normas, que tienen como finalidad, solucionar todas las cuestiones jurídicas vinculadas a la problemática inmobiliaria.

Como se menciona a lo largo de la tesis, el Derecho Inmobiliario se ocupa de regular los derechos reales, desde su adquisición hasta su extinción, pudiendo en cualquier momento, ser modificados, transmitidos y gravados. Dentro de ésta rama del derecho tiene además, especial importancia, la publicidad registral, necesaria para perfeccionar aquellos negocios jurídicos en torno a los derechos reales, pues con la publicidad registral se logra que el derecho real sea conocido por todo el mundo o, por lo menos, es lo que se espera.

En todas las ramas del derecho es valioso el estudio comparativo entre los diversos ordenamientos jurídicos. No escapa de ello, el Derecho Inmobiliario, si bien es cierto, cada legislación presenta particularidades diversas y aspectos jurídicos complejos, resulta necesario un acabado entendimiento de las normas técnicas que lo integran.

Para los efectos del presente trabajo de la investigación, se abordará de una forma breve y concisa, cómo se regula el Derecho Inmobiliario, y en especial, cuál es la situación actual de este mercado, en los siguientes países:

##### *a. España:*

El ordenamiento jurídico español se caracteriza por contar con una amplia normativa en los distintos campos del derecho, se apoya principalmente en leyes y reglamentos y en algunos casos por la jurisprudencia y la costumbre. En materia inmobiliaria, ha

aprobado y promulgado una serie de normas que regula de una manera casi perfecta, todo lo relativo a esta nueva rama del derecho.

La legislación española aprobó el 8 de febrero de 1946, el decreto que contiene la Ley Hipotecaria, que regula lo referente al mercado inmobiliario español, especialmente, el Registro de la Propiedad, los títulos sujetos a inscripción, la forma y efectos de la inscripción de los bienes inmuebles, la publicidad de los registros la hipoteca, así como la forma de llevar los registros, entre otros aspectos relacionados con los bienes inmuebles.

En el año 1956 con el inicio del urbanismo moderno español, se promulga la Ley del Suelo, en donde se promueve la construcción del Derecho Urbanístico sobre la base de dos pilares fundamentales: el urbanismo como función pública y la instauración del planeamiento como motor del sistema de desarrollo de las ciudades.<sup>134</sup> Además, en España se cuenta con leyes que regulan la propiedad horizontal, el catastro, los arrendamientos urbanos y la vivienda, entre otros.

Inevitablemente, a pesar de las leyes antes descritas, la crisis inmobiliaria de Estados Unidos afectó de forma indirecta al mercado inmobiliario español<sup>135</sup>, sin que evitara entrar en la grave recesión económica que afectó a España en el año 2008, aunque no fue la causa principal, aunada a otros factores internos, fue imposible que la burbuja inmobiliaria, como se le conoce al auge de este sector, se desplomara de una forma considerable.

*b. Argentina:*

En el campo del Derecho Inmobiliario, Argentina cuenta con una amplia normativa inmobiliaria, que regula de una forma muy precisa, lo concerniente a la hipoteca, el

---

<sup>134</sup> De Guerreo Manso, M<sup>a</sup> del Carmen. "La clasificación del suelo urbano en el contexto urbanístico actual de regeneración de la ciudad". Pág. 153. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. [http://www.aragon.es/estaticos/GobiernoAragon/Organismos/InstitutoAragonesAdministracionPublica/Documentos/docs/Instituto%20Aragon%C3%A9s%20Adm%20P%C3%BAblica/Revista%20Aragonesa%20Adm%20P%C3%BAblica/Revista%20completa%2032%20jun%202008+/Numero\\_37/05\\_De\\_Guerrero.pdf](http://www.aragon.es/estaticos/GobiernoAragon/Organismos/InstitutoAragonesAdministracionPublica/Documentos/docs/Instituto%20Aragon%C3%A9s%20Adm%20P%C3%BAblica/Revista%20Aragonesa%20Adm%20P%C3%BAblica/Revista%20completa%2032%20jun%202008+/Numero_37/05_De_Guerrero.pdf)

<sup>135</sup> Bernardos Domínguez, Gonzalo. "Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España". Revista ICE. No. 850. Septiembre-Octubre. 2009. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. [http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE\\_850\\_23-40\\_D61AD153DA611CB998035C2497D74303.pdf](http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_850_23-40_D61AD153DA611CB998035C2497D74303.pdf)

suelo, los arrendamientos, la propiedad horizontal, el registro inmobiliario, la vivienda y el catastro.

Actualmente, en el marco donde se trata de desenvolver el mercado inmobiliario argentino, existe un alto grado de incertidumbre, generada por el fuerte atraso cambiario, un nivel mensual de inflación que inevitablemente promueve que las transacciones inmobiliarias se trancen en dólares, las dificultades en el acceso a la compra de esta divisa, entre otros aspectos.<sup>136</sup>

Cabe mencionar, que en enero del año 2016, entra en vigencia las modificaciones introducidas con la unificación del Código Civil y Comercial aprobadas el 1 de octubre del año 2014, con las mismas se espera, que se genere un gran impacto en el sector inmobiliario, ya que regula nuevos aspectos sobre las formas de contratación, pago de deudas en moneda extranjera, entre otros cambios.

*c. Chile:*

Un estudio realizado en sector inmobiliario de Chile, ha demostrado que el mismo ha tenido un crecimiento importante durante los últimos años. Desde el año 2004 se han vendido en promedio 130.000 viviendas por año, un 30% más que lo observado durante la década de los 90. Asimismo, la inversión privada en el sector alcanzó casi los 5.000 millones de dólares en 2007, lo que constituye cerca del 5% del PIB. Lo anterior, ha supuesto un aumento significativo en la infraestructura y capacidad productiva del país, se observa que los beneficios han sido principalmente sociales, al haberse reducido considerablemente el déficit habitacional.<sup>137</sup>

El ordenamiento jurídico chileno, cuenta con una normativa relativamente joven que responde a cada uno de los problemas que se suscitan en el mercado inmobiliario.

---

<sup>136</sup> Goldman, Mario. "Mercado inmobiliario en estado de incertidumbre". Coordinador del Coordinador del Área de Desarrollo Inmobiliario. Consejo Profesional de Arquitectura (CPAU). Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article2852-mercado-inmobiliario-en-estado-de-incertidumbre.html>

<sup>137</sup> Cardoso, Miguel y Lira Francisca. "Situación Inmobiliaria Chile". BBVA. Servicio de estudios económicos. Chile. Agosto 2008. Pág. 2. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. [https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/080826\\_SitInmobiliaria\\_Chile\\_tcm346-198731.pdf](https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/080826_SitInmobiliaria_Chile_tcm346-198731.pdf)

Un problema importante que afecta principalmente a la capital de este país, tiene que ver con la disponibilidad de suelo, a pesar que se cuenta con una serie de leyes destinadas a la protección del mismo, estudios<sup>138</sup> revelan que el suelo, estaba a punto de volverse escaso, sobre todo en la región metropolitana de Santiago. Sin embargo, en busca de una solución a este problema, el Ministerio de Vivienda anunció un nuevo plan, el cual incluye un aumento de más de 10 mil hectáreas de suelo urbanizable. Esta es una noticia muy favorable para el mercado inmobiliario, pero que enfrenta la oposición de algunos grupos de interés que podrían obstaculizar su aprobación.

Chile sobresale por la gran variedad de especializaciones a nivel de postgrado sobre Derecho Inmobiliario, ya que reconocen la importancia del estudio de esta nueva rama del derecho, permitiendo que los profesionales de la arquitectura, ingeniería y el derecho tengan conocimientos más sólidos sobre este campo.

*d. Colombia:*

El Derecho Inmobiliario en Colombia, obtiene su propia identidad con la Ley número 675 del año 2001, que regula todo lo referente a la propiedad horizontal, tema que en años anteriores tuvo demasiadas dificultades para su aplicación. La Ley número 1579 del año 2012, esclarece definitivamente para la legislación colombiana, cuáles son los actos, títulos y documentos sujetos a registro y describe de una manera amplia, el sistema registral, estableciendo los elementos constitutivos del registro inmobiliario y organizando de forma definitiva, el servicio público registral.

Además de las normas mencionadas, es importante señalar que Colombia ha desarrollado un ordenamiento jurídico que responde a la problemática actual de índole inmobiliario en el país, ya que cuenta, con una normativa que regula en forma especial, la cuestión urbana, el suelo, los arrendamientos y la vivienda.

---

<sup>138</sup> Loc.cit.

e. República Dominicana:

En la legislación dominicana, la propiedad inmobiliaria está regulada básicamente por dos textos legales: la Constitución y la Ley de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, sin embargo, es importante mencionar, que se han promulgado leyes y reglamentos, con el objeto de organizar y regular la creciente demanda inmobiliaria.

En República Dominicana, es fácilmente identificar el auge que experimentan los proyectos inmobiliarios de todo tipo y en especial los turísticos, lo cual da como resultado la llegada de inversionistas interesados, consecuentemente, se está impulsando la reducción paulatina de los impuestos relativos a la transferencia de inmuebles, así como, las exenciones impositivas a las que el desarrollador y el inversionista pueden acogerse, la posibilidad de obtener financiamientos con entidades bancarias y financieras locales; y por último, la existencia de una amplia oferta para la adquisición de propiedades inmobiliarias.<sup>139</sup>

El derecho dominicano, poco conocido dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, es un claro ejemplo del interés del Estado en la protección y regulación de los derechos que surgen como consecuencia del tráfico inmobiliario.

f. México:

Este país cuenta con un marco legal muy completo, en cuanto al Derecho Inmobiliario se refiere, a pesar de la situación política y social, México presenta un escenario positivo del mercado inmobiliario, que es el resultado favorable de dos efectos: el primero de ellos, por una mayor participación de la banca de desarrollo como fuente de financiamiento; y, el segundo, pero con mayor importancia, al abaratamiento del crédito con la disminución de las tasas de interés que ofrecen tanto la banca de desarrollo como la banca comercial.<sup>140</sup>

---

<sup>139</sup> Alcalde, Juan, Vilma Santana y Maireni Silvestre. "Inmobiliario". Fecha de Consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.omg.com.do/Inmobiliario/>

<sup>140</sup> Serrano, Carlos, Samuel Vásquez y Fernando Balbuena. "Situación Inmobiliaria México. Primer trimestre 2015". BBVA. México. 2015. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. [https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2015/07/1507\\_SitInmobiliariaMexico\\_1S15.pdf](https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2015/07/1507_SitInmobiliariaMexico_1S15.pdf)



El ordenamiento jurídico mexicano contempla dentro de su normativa una serie de leyes que regulan la hipoteca, el registro inmobiliario, el suelo, los arrendamientos, la propiedad horizontal, la vivienda y el catastro, etc. Entre las leyes de índole inmobiliaria se pueden mencionar las siguientes:

1. Ley de prestación de servicios inmobiliarios del Distrito Federal.
2. Ley de agentes inmobiliarios aprobada en varios estados como Morelos, Veracruz, Colima, Campeche, entre otros.
3. Ley de operaciones inmobiliarias aprobada en estados como Tabasco y San Luís Potosí.

Actualmente, existe una iniciativa que contiene la Ley Inmobiliaria Nacional a nivel federal, la cual tiene como objeto, combatir y erradicar la informalidad en el mercado inmobiliario, a través del control de la información sobre ésta actividad, para disminuir los riesgos a propietarios y compradores al realizar operaciones de índole inmobiliaria.

### 4.1.3.c. Legislación inmobiliaria vigente en el derecho comparado

<b>Ley País</b>	<b>Ley Hipotecaria</b>	<b>Ley del Suelo</b>	<b>Ley de Ordenamiento Territorial</b>	<b>Ley de Urbanismo</b>	<b>Ley de Arrendamientos</b>	<b>Ley de Copropiedad y Propiedad Horizontal</b>	<b>Ley de Registro Inmobiliario</b>	<b>Ley de Vivienda</b>	<b>Ley de Leasing -inmobiliario-</b>	<b>Ley de Catastro</b>
<b>Guatemala</b>	NO	NO	NO Si existe regulación dispersa	SI	SI Ley de Inquilinato	NO	NO	SI	NO	SI
<b>España</b>	SI	SI	NO Se regula en la Ley del Suelo	NO Se regula en la Ley del Suelo	SI	SI	NO Se regula en la Ley Hipotecaria	SI Ley 3/2015	NO Si se regula en la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.	SI
<b>Argentina</b>	SI Regula solo la ejecución de hipoteca	SI	NO Si existe un anteproyecto de ley	NO	SI	SI	SI	SI	NO Si se regula en Ley Núm. 24.441	SI
<b>Chile</b>	NO	SI	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO Si se regula en la Ley Núm. 19.281	NO Si se regula en un reglamento
<b>Colombia</b>	NO	SI	NO Se regula en la Ley del Suelo	SI	SI	SI	SI	SI	NO Si existe legislación dispersa	NO Si existe legislación dispersa
<b>República Dominicana</b>	SI Ley del Mercado Hipotecario	NO	NO Si existe anteproyecto de ley	SI	SI	SI	SI	SI Al crea el Instituto Nacional de Vivienda	NO Si se regula en la Ley del Mercado Hipotecario	SI
<b>México</b>	SI	SI Ley General de Asentamientos Humanos	NO Si existe legislación dispersa	SI Ley de planeación urbana	SI	SI	SI	SI Ley Federal de Vivienda	NO Si se regula en la Ley General de Títulos y Operaciones Financieras	SI

### 4.1.4. AUTONOMÍA DEL DERECHO INMOBILIARIO

Luego del desarrollo y análisis de la presente investigación resulta innegable hacer referencia a la posible o necesaria existencia de una nueva rama del derecho, para ello es necesario aproximarse a ciertos elementos de juicio que permitan dar respuesta a esta importante cuestión. Lo primero a puntualizar, es que es un tema que actualmente

cobra relevancia, como resultado del inminente crecimiento del mercado inmobiliario y la necesidad de crear normas e instituciones que permitan su desarrollo eficaz y principalmente que otorguen esa seguridad y certeza jurídica a todos y cada uno de los actos, negocios y contratos que se realicen sobre los bienes inmuebles.

Si bien es cierto, en la actualidad se cuestiona si el Derecho Inmobiliario es una rama más del derecho privado, en la mayoría de legislaciones aún no se le considera como tal, por lo que es discutible, si ella puede llegar o no constituirse, siendo necesario estudiar cuáles son sus caracteres, ubicación y contenido que permitan demostrar el surgimiento de una nueva rama del derecho privado.

Al respecto, José Manuel García García, expone que: “La contemplación del total contenido del Derecho Hipotecario y de la multiplicidad de materias que comprende, unas de Derecho Registral formal y otras relativas a realidades relacionadas no sólo con el Derecho Civil, sino también con el Derecho Procesal, el Administrativo, el Mercantil, el Fiscal, el Laboral, el Penal, etc., ha llevado a algunos autores a la teoría de la autonomía del Derecho Hipotecario respecto al Derecho Civil.”<sup>141</sup>

Los estudiosos del derecho hoy en día se encuentran abrumados ante la variedad de ramificaciones que se conocen, pero que han nacido como respuesta a las necesidades del ser humano de reglamentar, ordenar y regular todas aquellas situaciones y aspectos de su vida, que surgen ante la dinámica social del mundo moderno, y que el derecho ha debido acompañarlas con una correlativa abundancia y diversidad de regulaciones. Por lo tanto, el derecho se ha ido dividiendo en distintas ramas y especialidades, una gran parte ellas, desconocidas hasta pocos años atrás.

Tanto del derecho público como del derecho privado han ido surgiendo nuevas ramas, un ejemplo de ello es en el derecho privado cuyo tronco es el Derecho Civil, y del cual se ha desprendido el Derecho Comercial o Mercantil, el Derecho de Familia, el Derecho Bancario, el Derecho Intelectual e Industrial, el Derecho de Seguros, el Derecho

---

<sup>141</sup> García García, José María. “*Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*”. Tomo I. Madrid, España. Editorial Civitas, S.A. 1988. Pág. 66. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. <https://educartorio.files.wordpress.com/2011/04/garcia-garcia-derecho-inmobiliario-registral-v-1-p-65-71.pdf>

Bursátil, por mencionar unos pocos. El planteamiento es saber cuándo puede determinarse la existencia de una rama del derecho, la respuesta exacta no existe, pero si, la doctrina establece la pauta para la aparición de nuevos derechos dentro del campo jurídico.

Es claro que con la aparición de un curso o una cátedra universitaria, o bien con la creación de una ley que regule una determinada materia, no es suficiente para la aparición de un nuevo derecho. La doctrina ha sostenido que para el reconocimiento de una nueva rama del derecho es fundamental la existencia de una triple autonomía: legislativa, didáctica y científica, al presentarse éstas, se podría, entonces, afirmar la existencia de una nueva rama del derecho.

Cabe resaltar, que únicamente la autonomía legislativa no es suficiente para considerar el nacimiento de una nueva rama jurídica, ya que no es posible declarar la autonomía, por el simple hecho de aislar ciertas normas de otras, ya que puede darse el caso que las normas en cuestión se hallen dispersas en distintos cuerpos legislativos y que la naciente rama las vincule y unifique.

Tampoco la autonomía didáctica constituye por sí sola un requisito indispensable para ello, en algunos casos se admite su existencia aun cuando la enseñanza de su contenido no goce de autonomía académica, sino que se encuentre dentro de una materia o asignatura más extensa, siendo el caso del Derecho de Propiedad Intelectual que se enseña dentro del Derecho Mercantil o como lo es el tema que compete en la presente investigación, el estudio del Derecho Inmobiliario estudiado por algunos dentro del Derecho Civil.

Con la autonomía científica sucede todo lo contrario, al considerarle un elemento necesario para declarar la existencia de una nueva rama del derecho, refiriéndose en todo caso, a todas aquellas normas, principios e instituciones, que en su conjunto permitirían resolver problemas y cuestiones que se planteen dentro de un mismo campo, sin tener que recurrir a los principios fundamentales que informan y fundamentan otras ramas del derecho. Sin embargo, son pocas las ramas del derecho

que cumplen a cabalidad con estos tres requisitos, entre los que se pueden mencionar se encuentra el Derecho Penal, el Derecho Civil y el Derecho Laboral. Pero la mayoría de las reconocidas nuevas ramas del derecho, en la actualidad no cumplen con esta exigencia, o por lo menos, no de manera plena, la mayor parte de ellas constituyen especializaciones académicas o profesionales sin un sustento científico propio.

Del análisis anterior se explica, por qué algunos autores consideran que esta disciplina debe separarse del Derecho Civil, porque su contenido no se limita únicamente a una ley, existe un conjunto de normas sistemáticas e independientes del Derecho Civil, con sustantividad y características propias, que han dado lugar a una amplia jurisprudencia, suficiente para sentar orientaciones firmes de una nueva rama del derecho privado.

En respuesta a esto, otros autores indican que el propósito es excesivamente ambicioso, pues la configuración objetiva del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles es materia propia del Derecho Civil, debiendo limitarse el Derecho Inmobiliario a regular la dinámica de los derechos reales en su relación con el Registro de la Propiedad, para darles mayor publicidad y así prestar a sus titulares una mayor protección, de allí que se hable de un Derecho Registral Inmobiliario, para lo cual Pérez Lasala citando a CAMPUZANO expresa que: “La evolución progresiva del citado Derecho Inmobiliario ha dado lugar al nacimiento, dentro de contenido, de una rama importantísima en la ciencia jurídica moderna, que debe llamarse Derecho Registral Inmobiliario, cuyo objeto es el de regular las relaciones de derecho, sobre los bienes inmuebles, a través de una institución caracterizada que se conoce con el nombre de Derecho Inmobiliario, por la riqueza e importancia de las materias que la forman...”<sup>142</sup>

Dentro de las legislaciones modernas, son varios los sectores que proclaman la independencia del Derecho Inmobiliario, un ejemplo de ello es la legislación española, que cuenta con la Ley Hipotecaria que regula el mercado inmobiliario en España, contenido en el Decreto de fecha 8 de febrero de 1946, el cual norma todo lo referente al Registro de la Propiedad, los títulos sujetos a inscripción, la forma y efectos de la

---

<sup>142</sup> Pérez Lasala, José Luis. *Op. Cit.*, Págs. 2 y 3.

inscripción de los bienes inmuebles, la publicidad de los registros la hipoteca, así como la forma de llevar los registros, entre otros aspectos relacionados con los bienes inmuebles. Países como Alemania y la República Dominicana son precursores de esta nueva rama del Derecho.

Resulta necesario resaltar la importancia del Derecho Inmobiliario en la legislación guatemalteca, como una rama autónoma del derecho privado, pero queda claro que su estudio y aplicación dentro del ordenamiento jurídico es fundamental y aunque se encuentra estrechamente ligado al Derecho Civil, la normativa vigente en la actualidad demuestra, esencialmente, las diversas relaciones jurídicas e instituciones que se ven implicadas y protegidas por las normas que integran este derecho, las cuales resultan indispensables para proporcionar la certeza y seguridad jurídica a todos aquellos actos, negocios y contratos que se realicen sobre todos los bienes inmuebles, garantizando en todo sentido el correcto desenvolvimiento de tráfico jurídico inmobiliario.

## CAPÍTULO 5

### 5.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA, PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

#### 5.1.1. Planteamiento del Problema:

A lo largo del presente trabajo de investigación, se pretende determinar si estamos ante el surgimiento y existencia de una nueva rama del derecho, que regule todo lo referente a los bienes inmuebles.

Como se mencionó en su oportunidad, el Derecho Inmobiliario surge a partir del reconocimiento de los derechos reales, como aquel vínculo jurídico que existe entre una persona y la cosa –bienes inmuebles-, principalmente como la potestad jurídica que posee el titular, para que esta relación sea oponible frente a terceros, a través de la propiedad, la posesión y demás derechos reales. Consecuentemente, en el ámbito jurídico se han desarrollado y creado una serie de normas, principios e instituciones, con la finalidad de regular y proteger estos derechos.

Lo anterior cobra relevancia, especialmente en la actualidad, con la planeación y desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios, que no solo constituyen un gran aporte a la economía del país, ya que inversionistas y constructores deciden invertir su capital en este sector, sino que además exige que la legislación actual, les brinde esa confianza, al dotar de absoluta certeza y seguridad jurídica todos aquellos actos y contratos que se celebren, con la finalidad de garantizar el correcto desenvolvimiento del tráfico inmobiliario.

Por lo tanto, se pretende establecer la importancia del reconocimiento del Derecho Inmobiliario como una rama formal, instrumental y autónoma del derecho privado, si bien es cierto, la mayoría de legislaciones latinoamericanas no la reconocen como tal, se demostró a lo largo de la presente monografía, que el estudio y aplicación de este derecho, es de suma importancia para el ámbito inmobiliario en general.

### **5.1.2. Presentación y discusión de resultados:**

Previo a la presentación y discusión de resultados, se realizaron una serie de entrevistas a expertos profesionales del derecho con experiencia y conocimientos en Derecho Inmobiliario. Para el efecto fueron entrevistados diez (10) Abogados y Notarios pertenecientes a distintos gremios de la profesión, como asesores de desarrolladores inmobiliarios, funcionarios del Registro de la Propiedad, del Registro de Información Catastral –RIC- y de la Municipalidad de Guatemala.

El instrumento utilizado para recabar la apreciable opinión de los profesionales del derecho, fue por medio de entrevistas escritas, con un total de diez (10) preguntas abiertas, dirigidas a diez (10) profesionales, en donde cada uno podía emitir una opinión personal acerca de los planteamientos que les fueron presentados.

La entrevista es el instrumento con el cual se conoce el punto de vista y el criterio de cada profesional del derecho entrevistado, aportando e enriqueciendo en todo sentido el contenido del presente trabajo de investigación.

A continuación se presentan los cuestionamientos realizados, se indica el objetivo que se persigue con cada pregunta, así como los resultados obtenidos de la investigación de campo realizada y su respectiva discusión.

#### **PREGUNTA No. 1**

**¿Para usted el Derecho Inmobiliario es una rama independiente del derecho?**

**Objetivo:** Conocer el criterio de cada uno de los entrevistados, con respecto a la autonomía del Derecho Inmobiliario.

#### ***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. Considero que actualmente no es una rama independiente del derecho, ya que es parte del Derecho Civil.



2. No, porque todas las disposiciones relacionadas con aspectos inmobiliarios se encuentran reguladas en distintas leyes y no existen leyes especializadas en esta materia.
3. No, considero que el Derecho Inmobiliario es una rama del Derecho Civil, ya que su contenido y estudio se deriva de los derechos reales regulados en nuestro código civil.
4. Considero que sí es una rama autónoma del derecho.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Considero que el Derecho Inmobiliario es una rama autónoma del derecho, la cual posee principios, teorías y normas jurídicas propias.
6. No, no es rama independiente.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. No lo considero una rama independiente del derecho, porque el Derecho Inmobiliario según mi criterio se desglosa de la legislación civil y todas sus normativas y reglas se encuentran reguladas en todo el contexto del Derecho Civil y los derechos reales contenidos concretamente en el libro II del Decreto Ley 106 Código Civil, y en el libro IV, que regula el Registro de la Propiedad a un rasgo muy amplio y no plenamente individualizado como esta rama del derecho lo amerita.
8. No, no obstante no indicar a qué derecho se refiere, el mismo es parte del Derecho Civil.

***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. Si es una rama independiente del derecho, circunstancia que sucede en otros países, en Guatemala actualmente no.
10. Creo que el Derecho Inmobiliario no es una rama del derecho independiente, ya que el estudio de sus contenidos es una mezcla de otras ramas del derecho: Por Ej. Derecho Tributario, Derecho Civil, Derecho Mercantil, Derecho Laboral. No obstante, si considero que el Derecho Urbano si es una rama del derecho

independiente, ya que su estudio comprende un análisis del derecho que no se analiza en otras ramas del derecho. Por Ej. Cargas Urbanísticas, Usos del suelo, tipos de suelo, etc.

### **Discusión:**

El setenta por ciento (70%) profesionales entrevistados concuerdan que actualmente el Derecho Inmobiliario, no es considerado como una rama autónoma e independiente del derecho privado, ya que la mayoría de normas que lo regulan se encuentran inmersas en el Derecho Civil y en otras leyes especiales. Una minoría recalcó, que sí existen legislaciones que lo consideran como tal. En la actualidad, el Derecho Inmobiliario ha cobrado relevancia ante el crecimiento y desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios, y aunque son pocas las legislaciones que lo reconocen como tal, su importancia es evidente y su aplicación es necesaria dentro del mercado inmobiliario.

### **PREGUNTA No. 2**

**¿Conoce otros países donde el Derecho Inmobiliario es reconocido como una rama autónoma del derecho privado?**

**Objetivo:** Determinar en qué países se encuentra regulado el Derecho Inmobiliario como una rama autónoma e independiente del derecho privado.

### ***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. Con respecto a la autonomía del Derecho Inmobiliario, hay varios autores que establecen que el Derecho Inmobiliario es una rama autónoma del derecho, y otro grupo de autores establece que no es una rama autónoma, es decir, no existen criterios definidos respecto a dicho tema. Por consiguiente, de los estudios que he leído, no conozco algún país en el que al Derecho Inmobiliario se le ha reconocido como una rama autónoma del derecho.
2. No.

3. España.
4. Si, España, Chile, Colombia por mencionar algunos.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. México, Colombia, Perú, Argentina.
6. Si, Republica Dominicana y América del Sur.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. Tengo conocimiento que en países con auge en lo que es bienes raíces y proyectos inmobiliarios, como por ejemplo Argentina, Chile y México, como principales exponentes, en estos países se manejan leyes y diplomados a nivel interno de lo que es Derecho Inmobiliario Registral, pero desconozco directamente legislaciones y si es reconocido dentro de éstos países como una rama autónoma del derecho privado.
8. No.

***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. Si, España.
10. No conozco otras legislaciones que reconozcan el Derecho Inmobiliario; sin embargo, no me extrañaría que la vieran como una rama del derecho independiente.

**Discusión:**

Al preguntar a los entrevistados, si conocen otros países en donde el Derecho Inmobiliario es considerado como una rama autónoma del derecho, la mayoría contestó indicando que países como España, República Dominicana, México y varios países de América del Sur (Argentina, Colombia, Chile) lo consideran así, por lo que el resto respondió que no tiene conocimiento de ello. Aunque el tema de la presente investigación se centra únicamente a la República de Guatemala, resulta importante tener conocimiento de otras legislaciones que lo regula, ya que demuestra la constante

evolución del derecho, y el surgimiento de nuevas ramas que responden a las dinámicas sociales del mundo moderno, gozando de autonomía didáctica y legislativa.

### **PREGUNTA No. 3**

**¿Para usted, en Guatemala existe legislación inmobiliaria suficiente que regule el crecimiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios?**

**Objetivo:** Determinar a través del criterio de cada uno de los profesional expertos en el tema, si la legislación inmobiliaria guatemalteca responde al crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario.

#### ***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. En mi opinión, considero que en Guatemala no existe una legislación clara y unificada que permita el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios de una forma adecuada para el desarrollo económico y social del país. En la actualidad existen muchos problemas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, como lo son el tema fiscal, los requisitos que solicitan las municipalidades, el trámite de las licencias de construcción, etcétera. Mientras no se regule en forma clara los aspectos antes mencionados, resulta muy difícil para los desarrolladores el emprender nuevos proyectos e inversiones en proyectos inmobiliarios.
2. No. Precisamente por esa razón, considero que a la fecha no puede ser considerada como una rama autónoma. A mi juicio debería existir regulación especializada que determine inclusive la forma como se deben dilucidar los conflictos entre los desarrolladores y constructores, por ejemplo a través del uso de Contratos modelos FIDIC que son usados en muchas partes del mundo – inclusive el resto de países de Centroamérica-.
3. No. Nuestro ordenamiento civil y demás disposiciones legales regulan de forma limitada el derecho inmobiliario, y temas subyacentes y especiales como lo es el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios no se encuentra regulado,

sujetándonos por dicha razón a vagas disposiciones administrativas o municipales.

4. No, ya que la legislación vigente es obsoleta y poco ajustable a la realidad del país, es por ello que las municipalidades emiten constantemente acuerdos para resolver los problemas que se suscitan por el crecimiento de las ciudades.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Creo que en Guatemala hay suficiente legislación relacionado con este tema, el problema consiste en la falta de aplicabilidad en muchos casos de esa normativa.
6. Si, en la ciudad de Guatemala, mas no en el área rural.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. Definitivamente no, ya que nuestra legislación civil, que es de las más antiguas a nivel latinoamericano y las reformas o leyes conexas a ésta, que puedan regular el Derecho Inmobiliario son obsoletas, así los legisladores encargados de crear las mismas no están actualizados o desconocen sobre las nuevas tendencias y aplicaciones que se deben dar al Derecho Inmobiliario en Guatemala.
8. Consideró que no, ya que el mismo debería de estar fuera del Derecho Civil.

***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. Si existe legislación inmobiliaria, pero no se tiene contemplado o separado como tal, la mayor cantidad de regulación, se encuentra en el Derecho Civil.
10. No creo que exista regulación suficiente; lo anterior, si centro mi respuesta a que no existe normas de ordenamiento territorial que respalde las intervenciones urbanas que se desarrollan en los distintos municipios.

**Discusión:**

Con respecto a la pregunta anterior, el ochenta por ciento (80%) de profesionales entrevistados, indicaron que no existe una legislación inmobiliaria suficiente que regule

el desarrollo y construcción de proyectos inmobiliarios, en el sentido de que no hay una ley especial en la materia, y las que existen son poco claras y obsoletas, a lo que una minoría indicó que si existe legislación inmobiliaria. Es importante resaltar, que en Guatemala si existe legislación inmobiliaria suficiente, y que no es necesario que la normativa que regula una determinada materia, esté codificada de una forma especial, un ejemplo de ello, es el Derecho Administrativo, siendo una de sus características la de ser un derecho no codificado.

Sin embargo, es cierto que la legislación que actualmente está vigente en Guatemala y que regula el mercado inmobiliario, es poco clara y obsoleta, una buena parte de esta normativa está regulada dispersamente en distintas leyes, reglamentos, acuerdos y criterios, lo que dificulta grandemente su aplicación, y da lugar a interpretaciones erróneas y equivocadas al momento de utilizarlas.

#### **PREGUNTA No. 4**

**¿Considera usted que la legislación de índole inmobiliaria responde a los problemas sociales que atentan contra el derecho de propiedad privada, el derecho de tenencia de tierras, así como al ordenamiento territorial de Guatemala?**

**Objetivo:** Establecer de conformidad con el punto de vista de cada uno de los profesionales entrevistados, si en Guatemala la legislación inmobiliaria busca proteger el derecho de propiedad privada constitucionalmente protegido, el derecho de tenencia de tierras, y el ordenamiento territorial.

#### ***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. En mi opinión, la legislación con la que se cuenta, no responde a la demanda de los problemas sociales, ya que falta mucho por realizar para fortalecer la institucionalidad de la defensa del derecho de la propiedad privada. También es importante resaltar los aspectos positivos, y considero que uno de ellos, fue la

creación del Registro de Información Catastral –RIC-, con lo que se pretende establecer y actualizar el catastro nacional para tener certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra.

2. No, para nada.
3. No.
4. No, un claro ejemplo de ello es el poco acceso a la tierra que tienen la mayoría de la población.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Si, hoy en día se están implementando procedimientos que buscan aumentar la seguridad jurídica registral, procedimientos que no están contemplados en la legislación, pero que se han hecho necesarios precisamente para proteger el derecho a la propiedad.
6. Considero que esa problemática social está regulada por otras leyes.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. No, por lo que es una clara y sensata propuesta para reformar y fortalecer todo lo relativo a la propiedad privada, registro, titulaciones y demás, lo que permite a las dependencias del Estado y al Registro de la Propiedad un mejor control de la tenencia de tierras a nivel nacional, así como el tema de impuestos, gastos a pagar en transacciones inmobiliarias y asistencia en las negociaciones, más ahora con el crecimiento de las ciudades y las urbes a nivel metropolitano y del interior de la República, por lo que sería una forma de asistencia y no una solución definitiva a los conflictos de esta índole, pero si un gran paso hacia el fortalecimiento de los derechos reales sobre bienes.
8. No, queda corta en este aspecto.

### ***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. Si responde a los problemas sociales, especialmente con la pretensión de protegerlos, dada la circunstancia que el Derecho a la Propiedad Privada, se encuentra protegido constitucionalmente, respondiendo al interés social.
10. Si creo que la legislación inmobiliaria (en mi caso: derecho urbano), responde a los problemas sociales que enfrenta el derecho de propiedad privada y el ordenamiento territorial.

### **Discusión:**

El setenta y cuatro por ciento (74%) de profesionales entrevistados mencionan que la legislación inmobiliaria no responde a los problemas sociales que atentan contra los derechos de propiedad privada y tenencia de tierras, así como al ordenamiento territorial, a lo que un veintiséis por ciento (26%) contestó que sí. Si bien es cierto, la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza estos derechos y faculta a las Municipalidades a diseñar e implementar su propio Plan de Ordenamiento Territorial, día a día se presentan casos en donde se vulneran estos derechos, por falta de una legislación acorde a la realidad actual del país, por lo que resulta necesario actualizar el ordenamiento jurídico guatemalteco, con normas y procedimientos que agilicen y resuelvan de una manera eficaz cada uno de los problemas en un momento determinado.

### **PREGUNTA No. 5**

**¿Conoce usted sobre algún mecanismo que permita la coordinación interinstitucional entre el Registro General de la Propiedad, el Registro de Información Catastral y las Municipalidades?**

**Objetivo:** Explicar qué mecanismos han adoptado el Registro General de la Propiedad, el Registro de Información Catastral –RIC- y las Municipalidades para cumplir con la coordinación institucional ordenada por ley.



***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. En la Ley del Registro de Información Catastral específicamente en su artículo uno, se establece que el Registro de Información Catastral de Guatemala debe actuar en coordinación con el Registro de la Propiedad, lo cual es de vital importancia para lograr la certeza y seguridad jurídica de la propiedad. Asimismo, el Registro de Información Catastral debe trabajar en coordinación con las Municipalidades del país.
2. No.
3. No.
4. Sí, tengo conocimiento que el Registro de la Propiedad ha suscrito convenios con otras instituciones con el fin de agilizar procedimientos y verificar datos.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Existe actualmente en el Registro General de la Propiedad un convenio entre estas instituciones. El convenio en cuestión es para la implementación del aviso único electrónico notarial, procedimiento técnico que facilitara el que los notarios puedan realizar actos, contratos y negocios jurídicos, traslativos de dominio de bienes inmuebles y al momento de su presentación el Registro General de la Propiedad para su inscripción entrega también el aviso de traspaso de dominio a la DICABI y a la Municipalidad de Guatemala abreviando tiempo y economizando dinero en beneficio de los contratantes. El Registro General de la Propiedad trasladará a la Municipalidad de Guatemala y a la DICABI los referidos avisos notariales en forma electrónica.
6. Existen varios convenios entre el Registro General de la Propiedad y estas Instituciones.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. Si lo hay con varias instituciones, especialmente la Ley del Registro de Información Catastral lo ordena, lo que si es cierto es que dicha coordinación no

se realiza de una manera eficaz, no existen por ahora, sistemas y mecanismos que respondan a las necesidades de una sociedad en crecimiento acelerado, como lo está empezando a ser la nuestra, a mi entender con las nuevas tecnología y con la correcta reforma y estructuración de una normativa eficiente y visionaria se podría implementar una mejor sistema el cual haga posible que la información que existe en el RGP y el RIC sea la misma.

8. Sí, pero considero que no cumple su cometido.

### ***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. No hay, pero el Registro General de la Propiedad y la Municipalidad de Guatemala, firmaron un convenio para recibir avisos notariales, tomando como base el artículo 38 del Código de Notariado.

10. Creo que puede formularse convenios institucionales que permitan el traslado de funciones; y se requiere de una reforma legislativa que permita que cada uno de los entes en mención tenga actividades autónomas y no dependan uno del otro. En lo personal fusionaría al RGP y al RIC.

### **Discusión:**

El setenta por ciento (70%) de entrevistados manifiestan que si tienen conocimiento de convenios realizados entre éstas instituciones, el treinta por ciento (30%) indica que no tiene conocimiento. Un ejemplo de ello lo constituye la implementación del aviso único electrónico notarial, el cual es un procedimiento técnico que facilitará a todos los notarios que realicen y celebren actos, contratos y negocios jurídicos, traslativos de dominio sobre bienes inmuebles, ya que únicamente deberán presentar un único aviso notarial al Registro General de la Propiedad, que servirá también como aviso de traspaso de dominio para la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles – DICABI- y la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Guatemala, abreviando tiempo y economizando dinero en beneficio de los contratantes. El Registro General de

la Propiedad trasladará a éstas instituciones los referidos avisos notariales en forma electrónica.

**PREGUNTA No. 6**

**¿Conoce usted los municipios de la República de Guatemala en que se ha aprobado e implementado planes de ordenamiento urbanístico?**

**Objetivo:** Constatar si los profesionales del derecho entrevistados tienen conocimiento de cuáles son los municipios de la República de Guatemala que han aprobado e implementado planes de ordenamiento urbanístico.

***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. Sí, tengo conocimiento que municipios como la ciudad de Guatemala, La Antigua, Quetzaltenango y Santa Catarina Pinula han aprobado e implementado su propio Plan de Ordenamiento Territorial, pero existen otros municipios en proceso para aprobar sus propios planes.
2. Si, la Municipalidad de Guatemala es uno de ellos, pero desconozco si las demás municipalidades ya lo estén implementando.
3. La Municipalidad de Guatemala.
4. Si, por mandato constitucional todas las municipalidades deben de aprobar su propio plan de ordenamiento territorial.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Tengo entendido que la Municipalidad de Guatemala.
6. Si, la Municipalidad de Guatemala.

### ***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. Sí, aproximadamente más de 25 municipios cuentan con procesos iniciados en ordenamiento territorial, según informes internos del RIC municipios como Salamá, Gualán, Siquinalá, Teculután, San Jerónimo y San Bartolomé Milpas Altas cuentan ya con actas para arrancar con el proceso de POT.
8. Son varias las municipalidades, entre ellas la municipalidad de Guatemala.

### ***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. Sí, son varios los municipios que cuentan con sus propios planes de ordenamiento territorial, algunos ya aprobaron con su reglamento y otros únicamente cuentan con una oficina en donde están realizando los estudios previos para elaborar los planes.
10. Si, los municipios que han diseñado, aprobado e implementado planes de ordenamiento territorial son la Municipalidad de Guatemala, Santa Catarina Pinula, La Antigua Guatemala, por mencionar algunos.

### **Discusión:**

La totalidad de los profesionales entrevistados indicaron que si conocen por lo menos un municipio que ha aprobado e implementado su propio Plan de Ordenamiento Territorial –POT-, la mayoría citó como ejemplo a la Municipalidad de Guatemala, otros también mencionaron a la municipalidad de La Antigua Guatemala, Santa Catarina Pinula y Quetzaltenango. Según informe<sup>143</sup> solicitado a la Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia –SEGEPLAN-, son treinta y dos (32) municipios en donde existe una oficina de Ordenamiento Territorial, diez (10) municipios en donde la oficina cuenta con un reglamento, dieciocho (18) municipios en que la oficina cuenta con un manual para funcionar y ocho (8) municipios que además cuenta con un manual de procedimiento, además es importante señalar que según informes internos del

---

<sup>143</sup> Ver anexo No. 3

Registro de Información Catastral –RIC- seis (6) municipios (Salamá, Siquinalá, Teculután, Gualán, San Jerónimo, San Bartolomé Milpas Altas) suscribieron las actas que corresponden para iniciar con los procesos para diseñar y aprobar sus propios Planes de Ordenamiento Territorial –POT-.

### **PREGUNTA No. 7**

**¿Conoce alguna(s) discrepancia(s) que surjan de la aplicación e interpretación de normas de orden constitucional, decretos y disposiciones municipales sobre actos y contratos de índole inmobiliaria?**

**Objetivo:** Determinar a través del criterio de cada uno de los profesionales del derecho entrevistados, si existe o no alguna discrepancia que surja de la aplicación de las normas de orden constitucional, leyes ordinarias, reglamentos y acuerdos municipales en actos y contratos de carácter inmobiliario.

#### ***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. Considero que no existe discrepancia, el problema radica en la aplicación e interpretación errónea que se hace de dichas normas por las partes involucradas, con el único fin de velar por sus propios intereses, lo que conlleva a que surjan una serie de problemas.
2. En efecto existen algunos casos como la aplicación de algunas restricciones para construcción.
3. Únicamente casos en los cuales las disposiciones municipales atentan con la jerarquía normativa debido a la atribución arbitraria de algunas funciones, disposiciones y sanciones.
4. Específicamente no conozco alguna, pero si tengo entendido que han surgido diversas interpretaciones que han sido incluso motivo de diversas acciones de amparo, en donde la Corte de Constitucionalidad ha emitido opinión al respecto.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Lo que genera un poco de problema y confusión son las autorizaciones municipales para desmembraciones y la interpretación de alguna guías registrales.
6. No.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. Si, por ejemplo al momento de gestionar licencias de construcción existen discrepancias de índole administrativo entre las Municipalidades con otros entidades tales como el Ministerio de Ambiente, CONAP, y el INAB, ya que existen precedentes en los cuales al momento de autorizarse alguna licencia de construcción no se especifica lo que autoriza la misma, como lo son las horas, la forma y los límites de construcción del algún bien inmueble. Otra discrepancia, especialmente con el RIC, es que al momento del análisis que realiza este Registro, se encuentran diferencias entre las fotografías aéreas que maneja el RIC con respecto a los planos que maneja la municipalidad y el RGP.
8. Sí, por ejemplo en los casos de enajenación de bienes municipales o del Estado.

***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. No.
10. Desconozco discrepancias en la materia, sin embargo, ante supuestos puntuales le podría dar mi opinión.

**Discusión:**

La mitad de los entrevistados desconocen que exista alguna discrepancia con la aplicación e interpretación de normas de orden constitucional, decretos y disposiciones municipales sobre actos y contratos de índole inmobiliaria, a lo que la otra mitad explicó que sí, concretamente en los siguientes casos: 1. Como la aplicación de algunas restricciones para construcción; 2. Cuando las disposiciones municipales que atentan

contra la jerarquía normativa debido a la atribución arbitraria de algunas funciones; 3. Cuando existe confusión con la aplicación de autorizaciones municipales para desmembraciones y la interpretación de algunas guías registrales, entre otros. Es evidente que si surgen discrepancias en la aplicación de dichas normas, un mecanismo que ha adoptado el Registro General de la Propiedad para solucionarlas, es la publicación de criterios registrales, que permiten aclarar dudas acerca de la aplicación de las normas jurídicas en casos concretos.

### **PREGUNTA No. 8**

**¿Para usted, las disposiciones municipales de carácter inmobiliario catastral, violentan la jerarquía de las normas jurídicas?**

**Objetivo:** Conocer el criterio de cada uno de los profesionales del derecho entrevistados, con relación al principio de jerarquía de las normas jurídicas.

#### ***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. Considero que no, y tal como lo dije en la respuesta anterior, en muchas situaciones, el problema radica en que las personas que están encargadas de aplicar e interpretar las normas a los casos en concreto, lo realizan de una forma incorrecta y no apegada a derecho.
2. En algunos casos sí, ya que las Municipalidades se arrogan funciones legislativas que no les corresponden.
3. Sí.
4. Considero que no.

#### ***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. A mi juicio no las violentan, las disposiciones municipales integran parte de la normativa registral que existe en nuestra legislación. Lo que no podría existir es

una disposición reglamentaria que contradiga a una ley que regule materia registral.

6. No.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. No, constitucionalmente tienen la facultad para emitir sus propios acuerdos.

8. No, porque si bien es cierto las mismas no son suficientes, pero no quebrantan el orden Constitucional.

***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. No.

10. En lo absoluto, creo que las normas de ordenamiento territorial tiene su respaldo constitucional en el artículo 253 el cual otorga plena autonomía a los municipios para ordenar su territorio, el cual debe hacerlo a través de la emisión de ordenanzas y reglamentos.

**Discusión:**

La mayoría de profesionales del derecho entrevistados, indican que las normas y disposiciones que emanan del Consejo Municipal no violentan en absoluto el principio de jerarquía de las normas jurídicas, por su parte una minoría indicó que sí, ya que en algunos casos las municipalidades se arrogan funciones legislativas que no les corresponden sobre un determinado asunto.

El artículo 253 de la Constitución Política de la República faculta a las municipalidades para emitir sus propias ordenanzas y reglamentos, en ejercicio de la autonomía que la misma les otorga, por lo que no se violenta en ningún momento este principio, sin embargo, ello no impide que una norma municipal no pueda ser declarada inconstitucional, por ser contraria a los preceptos constitucionales o legales.



### **PREGUNTA No. 9**

**¿Considera usted necesaria la unificación y correlación de las normas de relevancia inmobiliaria en un cuerpo regulatorio que permita hacer efectiva la aplicación de las mismas?**

**Objetivo:** Determinar la importancia de unificar en un solo cuerpo legal todas las normas de carácter inmobiliario que permita hacer más efectiva su aplicación.

#### ***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. Considero que sería de mucho beneficio para el país el integrar todas las normas relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios, ya que con ello se lograría contar con un marco legal ordenado y claro para el desarrollo de dichos proyectos, con lo cual se genera confianza en los desarrolladores e inversionistas.
2. Por supuesto.
3. Definitivamente.
4. Si.

#### ***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Considero que no es necesaria la codificación, pero sería más fácil y efectiva la aplicación de dichas disposiciones de llegarse a dar.
6. No lo considero necesario.

#### ***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. Antes de crear una nueva norma de relevancia inmobiliaria y derogar todo lo ya regulado en el Código Civil, se podría buscar reformar este cuerpo obsoleto, para con ello evitar discrepancias a futuro entre los distintos cuerpos legales ya

existentes, contra esta nueva legislación que vendría a contrariar varias disposiciones ya existentes en las distintas leyes que regula esta materia.

8. Claro que sí.

***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. No una unificación de las existentes, creería yo que lo que se hace necesario es la emisión de un cuerpo legal que contenga de manera unificada todas las leyes que se relacionan con el Derecho Inmobiliario.

10. No creo que sea necesario; es por ello que estimo que no es una rama del derecho independiente.

**Discusión:**

La mitad de entrevistados, establecen que no es necesario la unificación de las normas de índole inmobiliario en un solo cuerpo legal, sin embargo la otra mitad, reconocen que además de ser necesario, esto permitiría contar con un marco legal claro y ordenado y que su aplicación sería más efectiva. Actualmente Guatemala no contempla un proyecto de ley sobre este tema, aunque si existe una extensa legislación que lo regula, y que se puede encontrar dispersa en distintas leyes, reglamentos, acuerdos y criterios, que muchas veces se malinterpretan, confunden y se aplican en perjuicio de terceras personas.

**PREGUNTA No. 10**

**¿Considera usted que, con base a la doctrina, las leyes y la jurisprudencia, resulta importante el estudio del Derecho Inmobiliario?**

**Objetivo:** Establecer la importancia del estudio del Derecho Inmobiliario, como una rama del derecho que regulen todos aquellos negocios, actos y contratos que se realicen sobre bienes inmuebles.

***Asesores de desarrolladores inmobiliarios:***

1. Para países como Guatemala, es de suma importancia el estudio del Derecho Inmobiliario, ya que actualmente se están desarrollando muchos proyectos inmobiliarios. También es importante su estudio, desde la perspectiva de que hace falta mucho por hacer en lo referente al ordenamiento catastral de las propiedades en nuestro país, así como también el estudio de la problemática social de la falta de vivienda para muchas familias guatemaltecas.
2. Definitivamente, sobre todo porque como un efecto de la globalización y el crecimiento de las sociedades, a la fecha el desarrollo de proyectos inmobiliarios representa una parte importante de las economías de diversos mercados, particularmente el nuestro.
3. Por supuesto. Actualmente en nuestro país se está viendo un desarrollo importante en el derecho inmobiliario, razón por la cual es necesario impulsar el estudio del Derecho Inmobiliario para una regulación pronta y aplicable a la realidad económica del país.
4. Claro que sí, el derecho se encuentra en constante evolución y cada día surgen figuras e instituciones nuevas que resulta necesario regular, es importante que se implementen maestrías, diplomados y cursos en esta materia, para aquellos profesionales que deseen profesionalizarse en esta rama.

***Funcionarios del Registro General de la Propiedad:***

5. Para mí es muy importante, no solo el estudio del Derecho Inmobiliario, sino el conocimiento y manejo de sus disposiciones ya que es una rama del derecho civil muy utilizada en Guatemala y que tiene relación con otras ramas de igual importancia.
6. Sí, es de mucha importancia.

***Funcionarios del Registro de Información Catastral –RIC-:***

7. Por supuesto que sí.
8. Sí, actualmente se encuentra asociado al Derecho Civil.

### ***Funcionarios de la Municipalidad de Guatemala:***

9. Por supuesto que sí, porque el estudio de la doctrina y la jurisprudencia sustentan la solución de toda la problemática que se pueda dar con la aplicación del Derecho Inmobiliario.
10. Creo que es importante el estudio del derecho urbano y su relación con las ramas del derecho fiscal, mercantil y civil. Si su comprensión del derecho inmobiliario se asimila a mi comprensión del derecho urbano; en ese caso, entienda mi respuesta como si estuviera a favor del análisis autónomo del derecho inmobiliario.

### **Discusión:**

La totalidad de profesionales del derecho entrevistados, concuerdan que es de suma importancia el estudio del Derecho Inmobiliario, aunque un profesional entrevistado, en especial, se inclina a favor del estudio del Derecho Urbanístico, sin embargo de igual manera reconoce su importancia. La mayoría confirma que si es fundamental el análisis, comprensión y aplicación de ésta rama del derecho, como consecuencia del crecimiento y desarrollo del mercado inmobiliario en el país, así como la constante aplicación del derecho para dotar de total certeza y seguridad jurídica a todos aquellos actos y contratos que se realicen sobre bienes inmuebles.

#### **5.1.3. Análisis final:**

El objeto del trabajo de campo anteriormente presentado, es conocer el punto de vista de distintos profesionales del derecho, que cuentan con una amplia experiencia y conocimientos sobre Derecho Inmobiliario, por lo que se entrevistó a un grupo de diez (10) Abogados y Notarios, quienes expresaron su opinión frente a cada una de las interrogantes que les fueron planteadas.

Realizadas todas las entrevistas, se estableció que el estudio y aplicación del Derecho Inmobiliario es de gran importancia, porque es una rama del derecho que regula y

contempla todas aquellas normas y procedimientos que otorgan absoluta certeza y seguridad jurídica a los actos y contratos, que implican la creación, modificación, cancelación y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, garantizando de esa forma el correcto desenvolvimiento de tráfico inmobiliario.

La importancia de lo anterior radica, al momento en que varias legislaciones comienzan a reconocer su autonomía, sin embargo los entrevistados concluyeron que aún no es posible hablar del Derecho Inmobiliario como una rama autónoma e independiente del Derecho Privado, aunque si se demostró que existe una amplia legislación que norma y regula el mercado inmobiliario.

Cabe resaltar que además de la legislación inmobiliaria que actualmente está vigente en Guatemala, existen instituciones públicas como el Registro General de la Propiedad, el Registro de Información Catastral –RIC- y las municipalidades, que están relacionadas estrechamente con el Derecho Inmobiliario, cuya finalidad es la de dotar de certeza, seguridad y publicidad registral a todos los actos y contratos que se inscriben en ellos.

Es evidente que la creciente demanda del mercado inmobiliario, actualmente exige de un ordenamiento jurídico acorde a la realidad actual del país, en donde por un lado los inversionistas, desarrolladores y constructores de proyectos inmobiliarios se rijan por normas claras y fáciles de aplicar, y por otro lado, las personas propietarias y poseedoras de bienes inmuebles gocen de la protección jurídica que garantice en todo momento los derechos de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles.

Por último, es necesario promover el estudio de esta nueva rama del derecho, para que en casos concretos su aplicación sea de una forma efectiva, encaminada a la protección del derecho de propiedad privada constitucionalmente protegido. Se recomienda, además, que con base al estudio realizado en el presente trabajo de investigación es oportuno considerar la posible autonomía Derecho Inmobiliario frente a las demás ramas del derecho privado.

## CONCLUSIONES

### 1. Objetivo general:

- 1.1. El objetivo general del presente trabajo de investigación, consistía en determinar la importancia del Derecho Inmobiliario, como una rama del derecho privado, formal, instrumental y autónoma, que permita la adecuada regulación de la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales, así como las desmembraciones y gravámenes que afectan a los bienes inmuebles. Para poder alcanzar dicho objetivo, se llevó a cabo un profundo análisis de la doctrina, la legislación y las instituciones jurídicas, que giran en torno al Derecho Inmobiliario.

Lo anterior, demostró, que en efecto, estamos ante el surgimiento de una nueva rama del derecho que regula de una forma muy especial todo lo relacionado con los bienes inmuebles. La misma, tiene como finalidad, responder a las necesidades de cada uno de los sujetos que intervienen en la dinámica del tráfico inmobiliario, como resultado de la creciente demanda y desarrollo de este mercado.

- 1.2. A lo largo de la investigación se logró determinar, que el Derecho Inmobiliario, guarda estrecha relación con otras disciplinas jurídicas, que en cierta medida complementan el contenido de esta nueva rama del derecho, un ejemplo de ello, es el Derecho Urbanístico y el Derecho Registral. El primero, regula todo lo relacionado con el urbanismo, el suelo y el ordenamiento territorial; y, el segundo otorga la seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, ya que al momento de inscribir cualquier acto o negocio jurídico sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, se tiene la certeza que la situación jurídica del mismo no será modificada, sino por procedimientos regulados y conductos legales previamente establecidos en un cuerpo legal.

- 1.3. En ese sentido, se determinó que, instituciones como el Registro General de la Propiedad y el Registro de Información Catastral –RIC-, son primordiales para garantizar la publicidad, seguridad y certeza jurídica, de todos aquellos actos y contratos que se celebran sobre los bienes inmuebles, lo que significa, que la coordinación interinstitucional que debe existir entre ambas instituciones, debe llevarse bajo procedimientos y mecanismos que permitan cumplir con los objetivos para los cuales fueron creados. Actualmente, se han implementado diversos procesos con el objeto, de cumplir con lo ordenado en la ley, extremo que se confirma, con la opinión de los profesionales del derecho entrevistados, quienes en su mayoría indicaron, que si tienen conocimiento de este tipo de procesos.
- 1.4. A pesar de las limitaciones encontradas durante el desarrollo del presente trabajo de investigación, se logró recabar suficiente información, que explicara ampliamente la autonomía de esta nueva rama del derecho. Tomando en cuenta que, durante la elaboración del trabajo de campo, la mayoría de los entrevistados, concordaron que actualmente en Guatemala, el Derecho Inmobiliario no es considerado como una rama independiente del derecho privado, lo cual, no fue un obstáculo, para demostrar que en países como España, México y Argentina, es reconocido como tal.

Para explicar lo anterior, es necesario indicar que, si bien es cierto la doctrina ha sostenido que para el reconocimiento de una nueva rama del derecho es fundamental la existencia de una autonomía legislativa, didáctica y científica; algunos autores consideran, como Lacruz y Amorós Guardiola, que el Derecho Inmobiliario debe separarse del Derecho Civil, porque su contenido no se limita únicamente a una ley, en virtud, que existen un conjunto de normas sistemáticas e independientes del Derecho Civil, con sustantividad y características propias, que han dado lugar a una amplia normativa, suficiente para sentar orientaciones firmes para considerar al Derecho Inmobiliario, como una rama formal, instrumental y autónoma del derecho privado.

1.5. La importancia del Derecho Inmobiliario radica, en que su contenido no se limita a reglar ciertos aspectos de índole inmobiliario, este es tan amplio que permite regular y normar todo lo relacionado con la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales, así como las desmembraciones y gravámenes que se realizan sobre los bienes inmuebles, garantizando en todo momento, el correcto desenvolvimiento del tráfico inmobiliario.

## 2. Objetivo específico No. 1:

2.1. El primer objetivo específico se enfocó, en establecer los antecedentes que propiciaron la creación del Derecho Inmobiliario y su reconocimiento como una rama del derecho. Luego del estudio de la doctrina y la postura de diversos autores, se puede asegurar, que esta rama del derecho, surge a partir del reconocimiento de los derechos reales, como aquel vínculo jurídico que existe entre una persona y la cosa (bien inmueble), y la potestad jurídica que se ostenta, para ésta relación sea oponible frente a terceros, así como, del interés que tiene el titular de los mismos, para revestir de certeza y seguridad jurídica, todas aquellas situaciones relacionadas con los bienes inmuebles, a través de su inscripción en el registro.

2.2. Se puede indicar, además, que el nacimiento y posterior reconocimiento del Derecho Inmobiliario, como una rama del derecho privado, cobra relevancia, como consecuencia del desarrollo y aumento del sector de la construcción, el cual es considerado, como uno de los sectores con mayor repercusión en la inversión y fomento de la economía de un país. Por lo tanto, se puede indicar que el crecimiento de la población, y por ende, la necesidad de más viviendas, constituyen las razones fundamentales que evidencian el fuerte crecimiento del mercado inmobiliario en la región.



### 3. Objetivo específico No. 2:

3.1. Para cumplir con el segundo objetivo específico, en el cual, se busca delimitar la legislación vigente que regula la actividad inmobiliaria en Guatemala, se realizó un análisis del actual ordenamiento jurídico, especialmente sobre las normas de índole inmobiliaria. En la actualidad, Guatemala cuenta con un amplio marco legal, que regula, de manera muy especial este tema, sin embargo, la mayor parte de su contenido se encuentra de forma desordenada y dispersa, en un gran número de leyes, reglamentos, acuerdos y criterios, que dificultan enormemente su correcta aplicación, agregando que, algunas de ellas fueron promulgadas hace varios años, por lo que claramente, ya no responden a la realidad económica-social del país.

Lo anterior se confirma, con las diversas opiniones de los profesionales entrevistados, ya que en su mayoría contestó que, si bien es cierto, en Guatemala se cuentan leyes de carácter inmobiliario, estas son poco claras y obsoletas, que no responden en ningún momento, a los problemas sociales que transgreden el derecho de propiedad privada y el derecho de tenencia de tierras, asimismo, no se cumple con la función ordenamiento territorial, que la Constitución Política de la República, le asigna a las municipalidades.

3.2. Se establece, además, que es necesario adaptar el actual ordenamiento jurídico, a los requerimientos del exigente mercado inmobiliario, ya que esta rama del derecho exige continuamente, un avance paralelo al desarrollo de una sociedad en constante progreso. Los expertos en el tema concuerdan, que no es necesaria su unificación en un cuerpo legal, ya que el contenido de esta rama del derecho se caracteriza por la multiplicidad de materias que comprende, abarcando no solamente, normas de Derecho Civil y Registral, sino también, de Derecho Administrativo, Procesal, Fiscal, Mercantil y Laboral.

Dentro de ese contexto, la opinión de los profesionales entrevistados, se encuentra dividida, ya que una parte establece que no es necesaria la unificación de normas de índole inmobiliaria en un solo cuerpo legal, mientras que la otra mitad reconoce que, además de ser necesario, esto permitiría contar con un marco legal claro y ordenado; y, consecuentemente su aplicación sería más efectiva.

- 3.3. Por último, se concluyó, que la legislación relacionada con el Derecho Inmobiliario, vigente hoy en día, en el derecho comparado, pone en manifiesto el interés de países como España, Colombia, Argentina, República Dominicana y México, en regular de una forma más específica, aspectos relacionados como el suelo, el ordenamiento territorial, la propiedad horizontal, la hipoteca, el registro y contratos, como leasing inmobiliario. Lo anterior, quedó constatado, en el cuadro de cotejo realizado para el efecto.

En Guatemala la mayoría de estos temas, aún no están regulados en una ley especial, por lo que constantemente se emiten acuerdos y ordenanzas municipalidades, así como disposiciones reglamentarias, que buscan momentáneamente solucionar los problemas que se presentan, con el crecimiento de las ciudades y del mercado inmobiliario. Esto da lugar, a que en ocasiones se susciten discrepancias legales, por la errónea interpretación y aplicación de la ley, perjudicando generalmente a propietarios de buena fe, que se involucran en el tráfico inmobiliario.

#### 4. Objetivo específico No. 3:

- 4.1. El objetivo específico número tres, busca promover la importancia del estudio del Derecho Inmobiliario, como una nueva rama del derecho privado, que regule todos los aspectos y situaciones de carácter inmobiliario. Esto es necesario, en virtud, que el principal aporte del presente trabajo de investigación, está dirigido a los distintos estudiantes y profesionales de las ramas de la Arquitectura, la

Ingeniería y el Derecho, para que amplíen y profundicen sus conocimientos sobre este tema, y que posteriormente se considere esta investigación, como un punto de referencia para futuros estudios y análisis que se realicen sobre Derecho Inmobiliario.

La totalidad de los profesionales entrevistados, dentro del trabajo de campo realizado, expresaron su interés por el estudio de esta nueva rama del derecho. A pesar de ello, en Guatemala son pocas las instituciones de enseñanza superior que contemplan dentro de sus planes de estudio, especializaciones en esta materia, generalmente, son las facultades de Arquitectura, que las han implementado, y en ningún momento se encontró que alguna facultad de Derecho, la incluyera como un curso, diplomado o maestría, como quedó demostrado en el cuadro de cotejo contenido en el anexo número cinco.

Países como España, Argentina, Chile y México, se caracterizan por la variedad de programas de especialización en Derecho Inmobiliario, lo que no quiere decir que en un futuro, las universidades nacionales los contemplen dentro de sus currículos.

5. Quedó demostrado a través del desarrollo de la tesis, que el Derecho Inmobiliario es una rama del derecho privado, que estudia todo lo referente a los bienes inmuebles. Su contenido, está integrado por un conjunto de normas jurídicas, destinadas a regular la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales, así como las desmembraciones y gravámenes, que afectan a estos. Si bien es cierto, la postura de su autonomía está dividida, se demostró que si existen los fundamentos suficientes, para considerar al Derecho Inmobiliario como una rama autónoma e independiente del derecho privado, cumpliendo con los objetivos que se fueron planteados, al inicio de la investigación.

## RECOMENDACIONES

### 1. Objetivo General:

- 1.1. El ordenamiento jurídico guatemalteco, debe reconocer, que el Derecho Inmobiliario, se abre cada vez paso en el campo del derecho, por lo tanto es necesario, iniciar con un proceso de socialización de las normas, procedimientos y criterios de carácter inmobiliario, para que todas las personas titulares de los derechos de propiedad y posesión sobre bienes inmuebles, tengan un conocimiento amplio de la normativa actual que forma parte del contenido del Derecho Inmobiliario.
- 1.2. El Registro General de la Propiedad Inmueble de Guatemala, debe velar por que por la continuidad del proceso de modernización de dicha institución, implementando las técnicas, sistemas y procedimientos adecuados, que garanticen la seguridad jurídica de todos aquellos hechos y actos sujetos a inscripción registral.
- 1.3. Es necesario y urgente que el Registro General de la Propiedad, así como el Registro de Información Catastral –RIC- y las distintas municipalidades, suscriban los convenios y acuerdos que sean necesarios, con la finalidad de facilitar la coordinación interinstitucional ordenada por la ley.
- 1.4. El Gobierno, el Congreso de la República y las distintas municipalidades, deberán formular y diseñar la creación de políticas, metodologías, normas e instrumentos que permitan implementar de una forma adecuada el Plan de Ordenamiento Territorial –POT-, designado por la Constitución Política de la República y el Código Municipal, a todas las distintas municipalidades.

2. Objetivo específico No. 1:

- 2.1. Los grandes desarrolladores inmobiliarios, así como aquellos que forman parte del sector de la construcción, deben exigir un marco jurídico que respalde y proteja, a uno de los negocios más importantes, que contribuyen al desarrollo económico de un país, ya que al contar con normas y reglas claras, indudablemente, crecerán las inversiones, el consumidor estará más interesado en adquirir e invertir en este negocio; y, por supuesto logrará generar un clima de bienestar para todos los propietarios de bienes inmuebles.

3. Objetivo específico No. 2:

- 3.1. El Órgano Legislativo, a través de sus distintas comisiones, deberá promover iniciativas y proyectos de ley, para reformar y crear leyes de carácter inmobiliario, que respondan a la realidad actual de este mercado, para ello es necesario revisar el ordenamiento jurídico vigente hoy en día, derogando aquellas normas obsoletas y creando aquellas que permitan garantizar el correcto desenvolvimiento del tráfico inmobiliario, con el objeto de unificar criterios y procedimientos, que faciliten su correcta aplicación y cumplimiento.

4. Objetivo específico No. 3:

- 4.1. Las Facultades de Derecho de las distintas universidades del país, deberán diseñar e implementar cursos, talleres, diplomados y especializaciones sobre Derecho Inmobiliario, con el fin de promover el estudio de esta nueva rama del Derecho.

## REFERENCIAS

### Bibliográficas

1. Albi, Fernando. *“Derecho Municipal Comparado del mundo hispánico”*. Madrid, España. Editorial Colección de oro. 1955.
2. Cabanellas, Guillermo. *“Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”*. Tomo V. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1979.
3. Candela, Celestino y Luis Moya González. *“La Práctica del Planeamiento Urbanístico”*. Madrid, España. Editorial Síntesis. 1994.
4. Carceller Fernández, Antonio. *“Introducción al derecho urbanístico”*. Madrid, España. Editorial Tecnos, S.A. 1997.
5. Carral y de Teresa, Luis. *“Derecho Notarial y Derecho Registral”*. México. Editorial Porrúa, S.A. 7ª. Edición. 1983.
6. Castán Tobeñas, José. *“Derecho Civil Español, Común y Foral”*. Madrid. España. Instituto Editorial Reus. 9º. Edición. 1957.
7. Castillo González, Jorge Mario. *“Derecho Administrativo Guatemalteco”*. Tomo I. Teoría General. Guatemala. 16ª. Edición. 2005.
8. Coghlan, Antonio R. *“Teoría General del Derecho Inmobiliario Registral”*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Abeledo-Perrot. 1984.
9. De Pina, Rafael. *“Diccionario de Derecho”*. México. Editorial Porrúa, S.A. 11ª. Edición. 1983.
10. Enériz Olaechea, Francisco Javier. *“Los principios informadores del Derecho Urbanístico y su reflejo en la legislación de Navarra”*. Revista Jurídica de Navarra. España. ISSN 0213-5795, No. 40. Año 2005.

11. Escobar Fornos, Iván. *“Derecho Registral Comparado”*. Managua, Nicaragua. Editorial Hispamer. 2da. Edición. 2001.
12. Farina, Juan M. *“Contratos comerciales modernos”*. Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. 1994.
13. Faudos Pons, Pedro y otros. *“Lecciones de Derecho Inmobiliario”*. Barcelona, España. Editorial Atelier. 2008.
14. Fernández del Castillo, Bernardo. *“Contrato Civiles”*. México. Editorial Porrúa. 6ª. Edición. 1999.
15. Giuliani Fonrouge, Carlos M. *“Derecho Financiero”*. Volumen I. Buenos Aires, Argentina. 6ª Edición. Ediciones Depalma. 1997.
16. Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado. *“Introducción al Derecho”*. Universidad Rafael Landívar. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Guatemala. 2ª. Reimpresión de la tercera edición. 2003.
17. León Chinchilla, Ángela Amelia, José Estuardo Talavera Alfaro Javier César Augusto Orozco Paz. *“La protección del Estado en relación al uso del suelo para la ordenación del territorio y la configuración Delito Urbanístico”*. Trabajo de investigación jurisdiccional. Programa de Formación Inicial para Aspirantes a Jueces de Primera Instancia Escuela de estudios Judiciales del Organismo Judicial. Guatemala. 2010.
18. López Cabana Roberto M. *“Contratos Especiales en el siglo XXI”*. Argentina. Abeledo-Perrot. 1999.
19. Manzano Solano, Antonio. *“Derecho Registral Inmobiliario”*. Madrid, España. Editado por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y el Centro de Estudios Registrales. 1991.
20. Mariani de Vidal, Marina. *“Derechos Reales”*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Zavalia. 7ª. Edición. 2004.

21. Martín Blanco, José. *“Estudio de Derecho Urbanístico”*. Madrid, España. 1960.
22. Mesa Dávila, Francisco. *“Implicaciones de la Ley del Registro de Información Catastral para la seguridad jurídica inmobiliaria en Guatemala”*. Ponencia presentada al III Congreso Jurídico Landivariano. Universidad Rafael Landívar. Guatemala, Quetzaltenango. 2006.
23. Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. *“Derecho Romano”*. Oxford University Press. México. 4ª. Edición. 1998.
24. Municipalidad de Guatemala. Unidad Plan de Desarrollo Metropolitano. *“Plan de Ordenamiento territorial –POT- para el Municipio de Guatemala, Documento de Soporte”*. -Trabajo en proceso pendiente de aprobación oficial-. 22 de agosto de 2006.
25. Muñoz, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. *“Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco”*. Guatemala. Infoconsult Editores. 2005.
26. Osorio, Manuel. *“Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales”*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1981.
27. Padilla Sahagún, Gumesindo. *“Derecho Romano”*. México. MC-GRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. de C.V. 4ª. Edición. 2008.
28. Pérez Lasala, José Luis. *“Derecho Inmobiliario Registral”*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Depalma. 1965.
29. Puig Peña, Federico. *“Compendio de Derecho Civil Español”*. Tomo II. Madrid, España. Ediciones Pirámide, S.A., 3ª. Edición. 1976.
30. Puig Peña, Federico. *“Compendio de Derecho Civil Español”*. Tomo IV. Madrid, España. Ediciones Pirámide, S.A., 3ª. Edición. 1976.
31. Reyes, Anelisa, Mauricio Acuña R., Álvaro Coutiño G., y Edgar López Obregón. *“Descripción del Sector Inmobiliario en Guatemala”*. Descripción actual del sector



- inmobiliario, análisis DAFO y la influencia que sobre el impone la IED y sus perspectivas a corto, mediano y largo plazo en Guatemala. Planificación y Gestión Urbanística MDI. Universidad del Istmo. Guatemala. 2012.
32. Roca Sastre, Ramón María. “*Derecho hipotecario*”. Barcelona, España. 9ª. Edición. Editorial Aries. 1983.
33. Roca Sastre, Ramón María. “*Instituciones de Derecho Hipotecario*”. Tomo I. Barcelona, España. 2ª. Edición. Editorial Bosch. 1945.
34. Rojina Villegas, Rafael. “*Compendio de Derecho Civil II*”. Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. México, D.F. Editorial Porrúa, S.A. 1978.
35. Rojina Villegas, Rafael. “*Derecho Civil Mexicano*”. Volumen 6. México. Editorial Porrúa. 1985.
36. Samayoa Palacios, José Luis. “*Manual de Derecho Administrativo*”. Girona-Cataluña, España. Ed. Marqués Tallers Grafics. 2002.
37. Valdés, Horacio y Benito Orchansky. “*Lecciones de Derechos Reales I*”. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Lerner. 1995.
38. Viteri Echeverría, Ernesto Ricardo. “*Los contratos en el Derecho Civil Guatemalteco*”. Guatemala. Universidad Rafael Landívar. Editorial Serviprensa, S.A. 2003.

### **Legales**

39. Acuerdo COM-030-2008. *Plan de Ordenamiento Territorial –POT- del Municipio de Guatemala*. Consejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala. 2008.
40. Acuerdo Gubernativo 307-97. Se crea la Comisión Institucional para el Desarrollo y Fortalecimiento de la Propiedad de la Tierra. 9 de abril de 1997.

41. Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*. 1985.
42. Congreso de la República de Guatemala. *Código Civil*. Decreto-Ley 106.
43. Congreso de la República de Guatemala. *Código Municipal*. Decreto 12-2002.
44. Congreso de la República de Guatemala. Código Tributario y sus reformas. Decreto 6-91.
45. Congreso de la República de Guatemala. Decreto No. 431. Ley sobre el Impuesto de Herencia, Legado y Donaciones.
46. Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Actualización Tributaria Libro I del Impuesto sobre la Renta*. Decreto 10-2012.
47. Congreso de la República de Guatemala. *Ley del Registro de Información Catastral –RIC-*. Decreto No. 45-2005.
48. Congreso de la República de Guatemala. Reformas al Código Tributario, Decreto Número 6-91 del Congreso de la República De Guatemala y sus Reformas; a La Ley De Actualización Tributaria, Decreto Número 10-2012 del Congreso de la República de Guatemala; y, a la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel 99 Sellado Especial para Protocolos, Decreto Número 37-92 del Congreso de La República De Guatemala. Decreto 19-2013.
49. Decreto No. 583. Ley Preliminar de Urbanismo. 1956.
50. Real Decreto de 24 de julio de 1889. Código Civil español.

### **Gacetas jurisprudenciales**

51. Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No. 104. – Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 4737-2011 de fecha 2 de mayo de 2012.
52. Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No. 96. –Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 4334-2009 de fecha 1 de junio de 2009.
53. Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No. 59 -Apelaciones de Sentencias de Amparos- Expediente. No.454-2000 de fecha 6 de marzo de 2011.
54. Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No.108. –Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 685-2013 de fecha 20 de junio de 2013.

### **Electrónicas**

55. Alcalde, Juan, Vilma Santana y Mairení Silvestre. “*Inmobiliario*”. Fecha de Consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.omg.com.do/Inmobiliario/>
56. Borja Soriano. “El Derecho Inmobiliario en México”. Revista jurídica de la UNAM. Fecha de Consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/11/dtr/dtr1.pdf>
57. Cardoso, Miguel y Lira Francisca. “*Situación Inmobiliaria Chile*”. BBVA. Servicio de estudios económicos. Chile. Agosto 2008. Pág. 2. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. [https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/080826\\_SitInmobiliaria\\_Chile\\_tcm346-198731.pdf](https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/080826_SitInmobiliaria_Chile_tcm346-198731.pdf)

58. Curso anual de Derecho Registral Iberoamericano. CADRI. Fecha de Consulta: 20 de octubre de 2014. <http://www.cadri.org/el-registro-general-de-guatemala-numero-uno-en-america-latina-en-2009/#more-4559>.
59. Dr. Rodríguez González, Román y Dr. José Antonio Aldrey Vázquez. “*Estudio de casos sobre planificación regional: Planificación y Ordenación Territorial en Guatemala: Revisión de su Marco Legal e Institucional y propuesta para su mejora y desarrollo*”. Departamento de Geografía. Universidad de Santiago de Compostela. Pág. 120. Fecha de consulta: 11 de agosto de 2015. <http://www.ub.edu/medame/PRAldrey.pdf>
60. El Registro Inmobiliario en la legislación extranjera. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Año XV. No. 310. Santiago de Chile. Abril de 2005. [http://www.bcn.cl/bibliodigital/pbcn/estudios/estudios\\_pdf\\_estudios/nro310.pdf](http://www.bcn.cl/bibliodigital/pbcn/estudios/estudios_pdf_estudios/nro310.pdf)
61. Flores, Oscar. “*Ordenamiento Jurídico*”. Argentina. 2010. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.docencia.unt.edu.ar/eticaylegislacion/content/Ordenamiento%20jur%203%ADdico%20Fuentes.pdf>
62. Flores, Soledad. “*El Leasing Inmobiliario*”. IN IURE. Revista Científica de Ciencias Jurídicas y Notariales. Año 2. Volumen 2. La Rioja, Argentina. 2012. Fecha de consulta: 15 de junio de 2015. <http://iniure.unlar.edu.ar/A2%20V2/FLORES.pdf>
63. García García, José María. “*Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*”. Tomo I. Madrid, España. Editorial Civitas, S.A. 1988. Pág. 66. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. <https://educartorio.files.wordpress.com/2011/04/garcia-garcia-derecho-inmobiliario-registral-v-1-p-65-71.pdf>
64. Gobierno de Guatemala. Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia –SEGEPLAN-. Fecha de Consulta: 13 de agosto de 2015. [http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com\\_content&view=article&id=62&Itemid=70](http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_content&view=article&id=62&Itemid=70)

65. Gobierno de Guatemala. Secretaria de Planificación y Programación de la Presidencia -SEGEPLAN-. “*Guía para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal*”. Pág. 11. Fecha de Consulta: 13 de agosto de 2015. [file:///E:/TESIS%202015/Material%20de%20Apoyo/Guia\\_para\\_elaborar\\_POT\\_municipal.pdf](file:///E:/TESIS%202015/Material%20de%20Apoyo/Guia_para_elaborar_POT_municipal.pdf)
66. Goldman, Mario. “*Mercado inmobiliario en estado de incertidumbre*”. Coordinador del Coordinador del Área de Desarrollo Inmobiliario. Consejo Profesional de Arquitectura (CPAU). Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article2852-mercado-inmobiliario-en-estado-de-incertidumbre.html>
67. Gómez Rojo, María Encarnación. “*Líneas históricas del Derecho Urbanístico con especial referencia al derecho de España hasta 1936*”. Revista de estudios históricos-jurídicos. No.25. Valparaíso, Chile. 2003. Fecha de consulta: 19 de junio de 2015. [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0716-54552003002500004](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500004).
68. Instituto Chileno de Derecho Tributario. “*El Leasing Inmobiliario*”. Fecha de Consulta: 13 de septiembre de 2015. <http://www.ichdt.cl/leasing.htm>
69. Lago Casares, Sandra. “*El Planeamiento Urbano*”. España. 2009. Pág. 2. Fecha de consulta: 18 de agosto de 2015. [http://www.unioviado.es/cecodet/formacion/OrdenacionTerritorio/docum/doc0809/El\\_planeamiento\\_urbano.pdf](http://www.unioviado.es/cecodet/formacion/OrdenacionTerritorio/docum/doc0809/El_planeamiento_urbano.pdf)
70. Martínez Gil, José Pablo. “*El Derecho Urbanístico*”. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México. Fecha de consulta: 29 de abril de 2015. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3052/4.pdf>.
71. Municipalidad de Guatemala. Plan de Ordenamiento Territorial –POT-. Fecha de consulta: 27 de septiembre de 2014. <http://pot.muniguate.com/faqs.php>.

72. Peñaranda Ramos, José Luis. *“La ordenación urbanística (II). Planeamiento, ejecución y protección de legalidad”*. Universidad Carlos III de Madrid. Madrid, España. Pág. 3. Fecha de consulta: 4 de agosto de 2015. <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/accion-administrativa-en-sectores-especificos/resumenes-de-contenidos-1/Leccion-7.pdf>
73. Rubio Guerrero, Juan José. *“La fiscalidad inmobiliaria en España. Una panorámica”*. Revista ICE No. 867. España. Julio-Agosto 2012. Pág. 89. Fecha de consulta: 18 de agosto de 2015. [http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE\\_867\\_89-108\\_CC097C6E0281DB4FBE3B18402AD1C3CA.pdf](http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_867_89-108_CC097C6E0281DB4FBE3B18402AD1C3CA.pdf)
74. Sánchez Luna, Gabriela. “El urbanismo, la ciudad y su tratamiento jurídico”. Revista Jurídica No. 82. Nueva serie año XXVIII. Boletín Mexicano de Derecho Comparado. Universidad Nacional Autónoma de México. Enero-Abril 1995. Fecha de consulta: 30 de junio de 2015. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/82/art/art13.htm>
75. Serrano, Carlos, Samuel Vásquez y Fernando Balbuena. “Situación Inmobiliaria México. Primer trimestre 2015”. BBVA. México. 2015. Fecha de consulta: 13 de septiembre de 2015. [https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2015/07/1507\\_SitInmobiliariaMexico\\_1S15.pdf](https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/2015/07/1507_SitInmobiliariaMexico_1S15.pdf)
76. Terzi Ewald, Claudia. *“Los Derecho de Propiedad y la Reforma Agraria”*. Biblioteca jurídica virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Pág. 216. Fecha de consulta: 12 de septiembre de 2015. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/posder/cont/3/cnt/cnt9.pdf>
77. www.ric.gob.gt. Fecha de consulta: 16 de septiembre de 2014. <http://www.ric.gob.gt/resena-historica> .

# **ANEXOS**

## ANEXO No. 1

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDIVAR**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

### **ENTREVISTA DIRIGIDA A PROFESIONALES DEL DERECHO CON EXPERIENCIA Y CONOCIMIENTOS EN DERECHO INMOBILIARIO**

La presente entrevista es un instrumento de investigación que será de utilidad para la elaboración de la tesis titulada “El Derecho Inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca”, de conformidad a su experiencia y conocimientos, agradeceré responder las interrogantes siguientes:

1. ¿Para usted el Derecho Inmobiliario es una rama independiente del derecho?

---

---

---

2. ¿Conoce otros países donde el Derecho Inmobiliario es reconocido como una rama autónoma del Derecho Privado?

---

---

---

3. ¿Para usted, en Guatemala existe legislación inmobiliaria suficiente que regule el desarrollo de proyectos inmobiliarios?

---

---

---



4. ¿Considera usted que la legislación de índole inmobiliaria responde a los problemas sociales que atentan contra el derecho de propiedad privada, el derecho de tenencia de tierras, así como al ordenamiento territorial de Guatemala?

---

---

---

5. ¿Conoce usted sobre algún mecanismo que permita la coordinación interinstitucional entre el Registro General de la Propiedad, el Registro de Información Catastral y las Municipalidades?

---

---

---

6. ¿Conoce usted los municipios de la República de Guatemala en que se ha aprobado e implementado planes de ordenamiento urbanístico?

---

---

---

7. ¿Conoce alguna(s) discrepancia(s) que surjan de la aplicación e interpretación de normas de orden constitucional, decretos y disposiciones municipales sobre actos y contratos de índole inmobiliaria?

---

---

---

8. ¿Para usted, las disposiciones municipales de carácter inmobiliario catastral, violentan la jerarquía de las normas jurídicas?

---

---

---

9. ¿Considera usted necesaria la unificación y correlación de las normas de relevancia inmobiliaria en un cuerpo regulatorio que permita hacer efectiva la aplicación de las mismas?

---

---

---

10. ¿Considera usted que, con base a la doctrina, las leyes y la jurisprudencia, resulta importante el estudio del Derecho Inmobiliario?

---

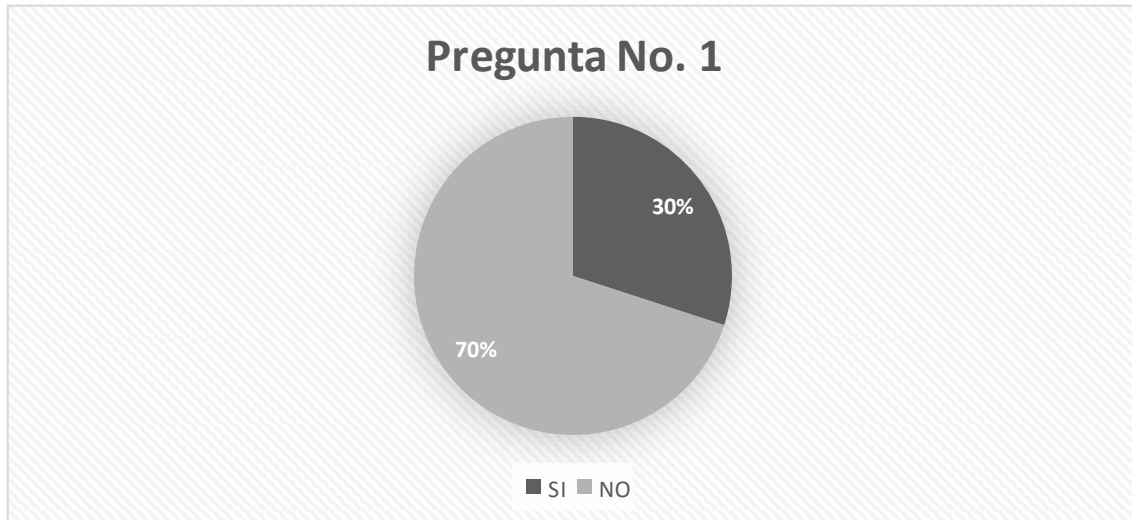
---

---

## ANEXO No. 2

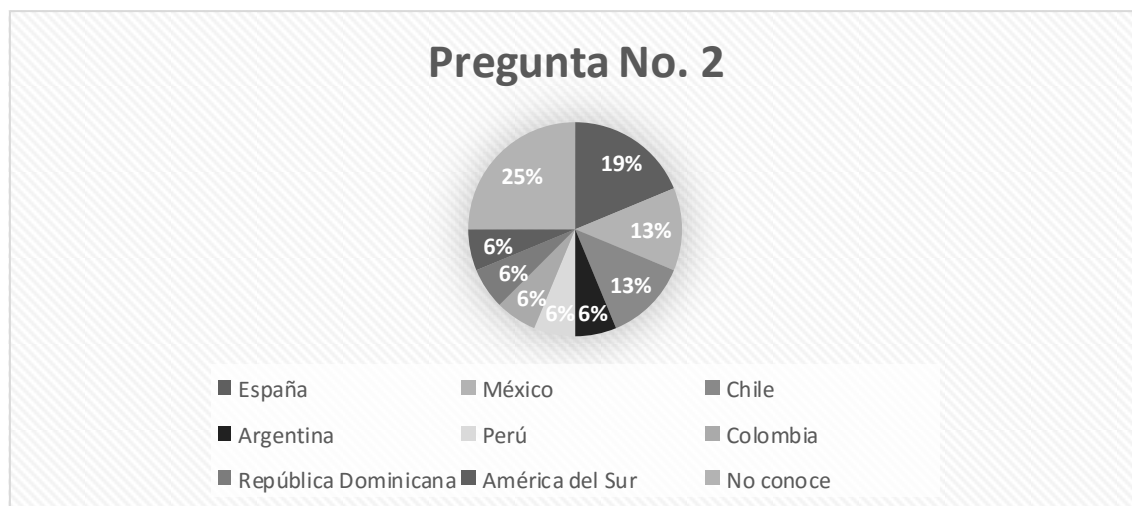
### PREGUNTA No. 1

¿Para usted el Derecho Inmobiliario es una rama independiente del derecho?



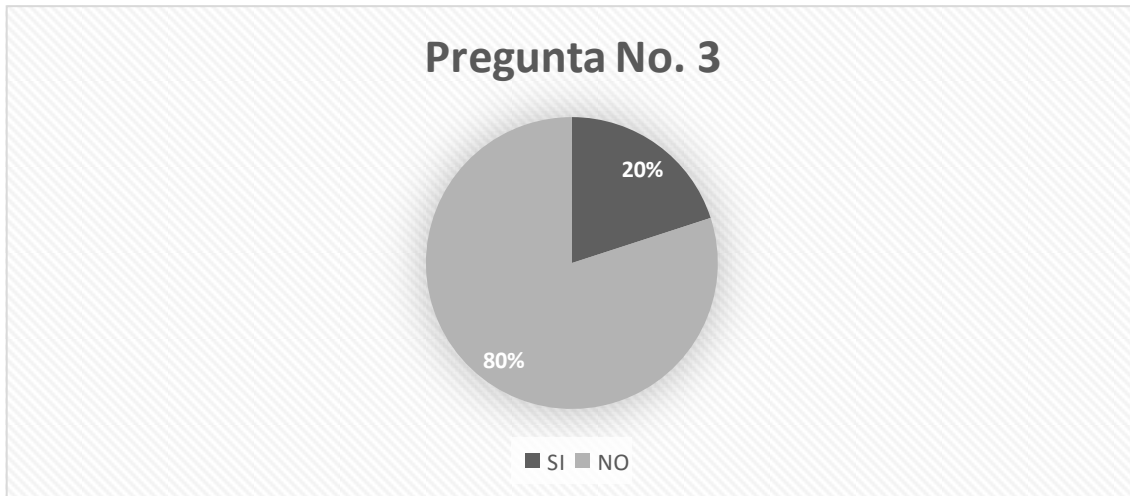
### PREGUNTA No. 2

¿Conoce otros países donde el Derecho Inmobiliario es reconocido como una rama autónoma del Derecho Privado?



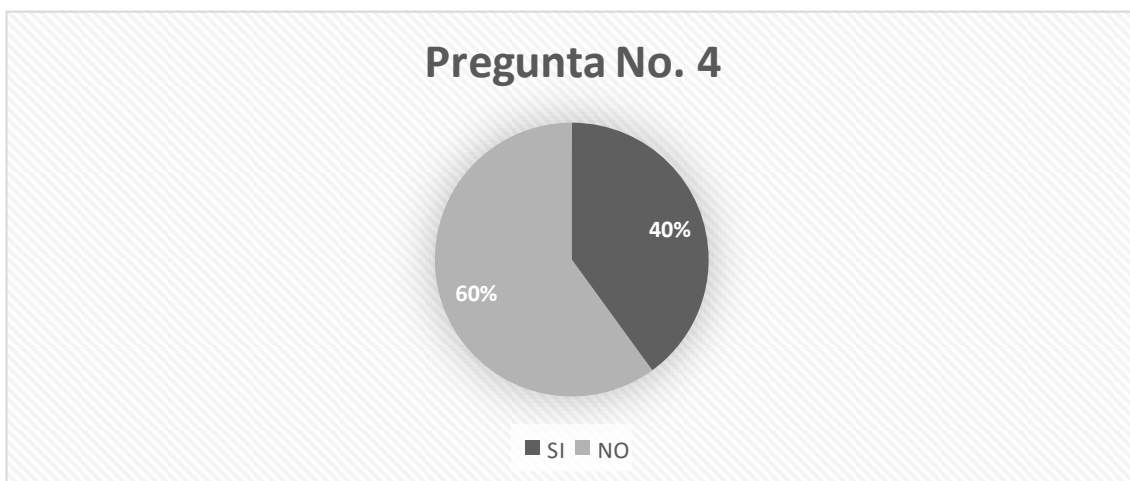
**PREGUNTA No. 3**

¿Para usted, en Guatemala existe legislación inmobiliaria suficiente que regule el crecimiento y desarrollo de proyectos inmobiliarios?



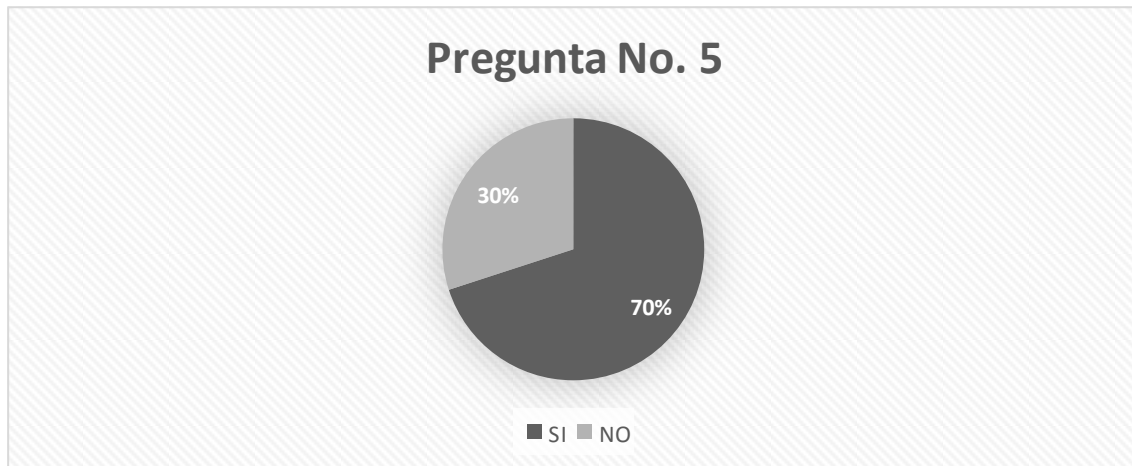
**PREGUNTA No. 4**

¿Considera usted que la legislación de índole inmobiliaria responde a los problemas sociales que atentan contra el derecho de propiedad privada, el derecho de tenencia de tierras, así como al ordenamiento territorial de Guatemala?



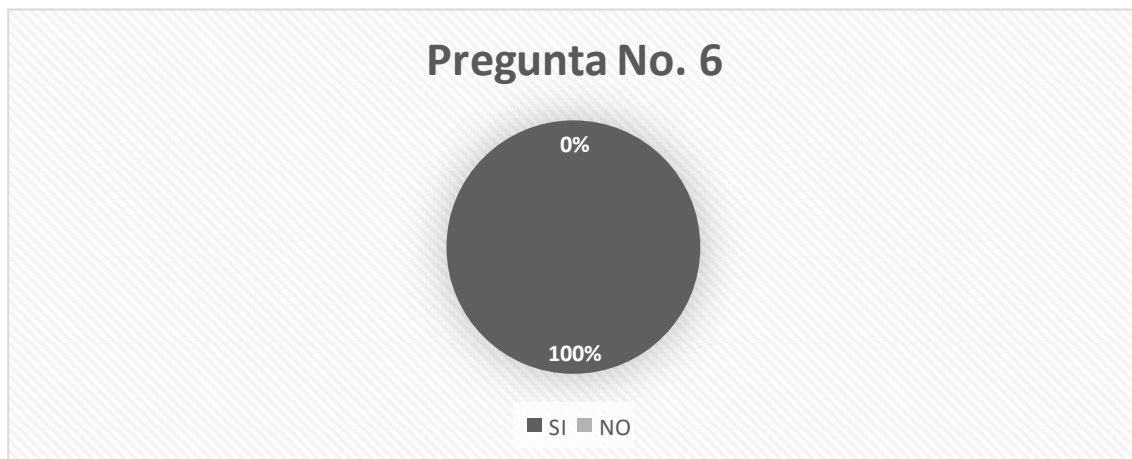
**PREGUNTA No. 5**

¿Conoce usted sobre algún mecanismo que permita la coordinación interinstitucional entre el Registro General de la Propiedad, el Registro de Información Catastral y las Municipalidades?



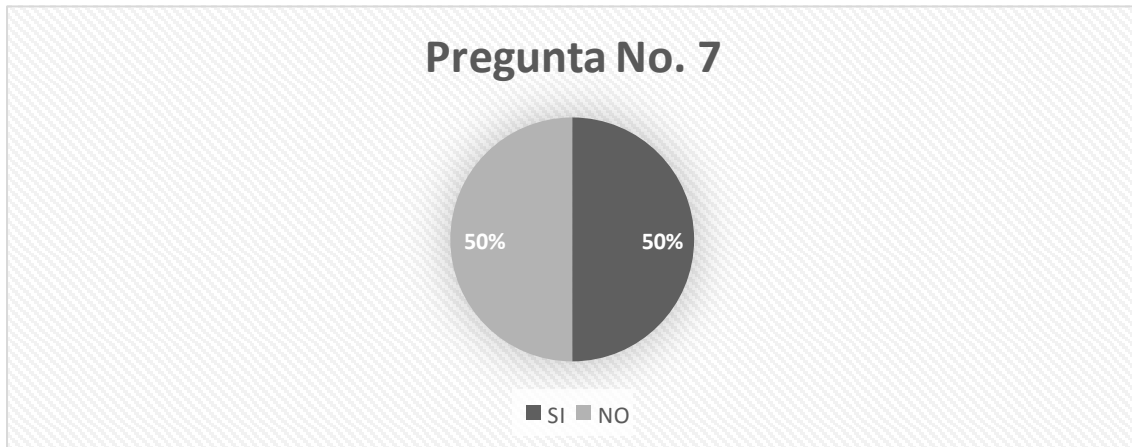
**PREGUNTA No. 6**

¿Conoce usted los municipios de la República de Guatemala en que se ha aprobado e implementado planes de ordenamiento urbanístico?



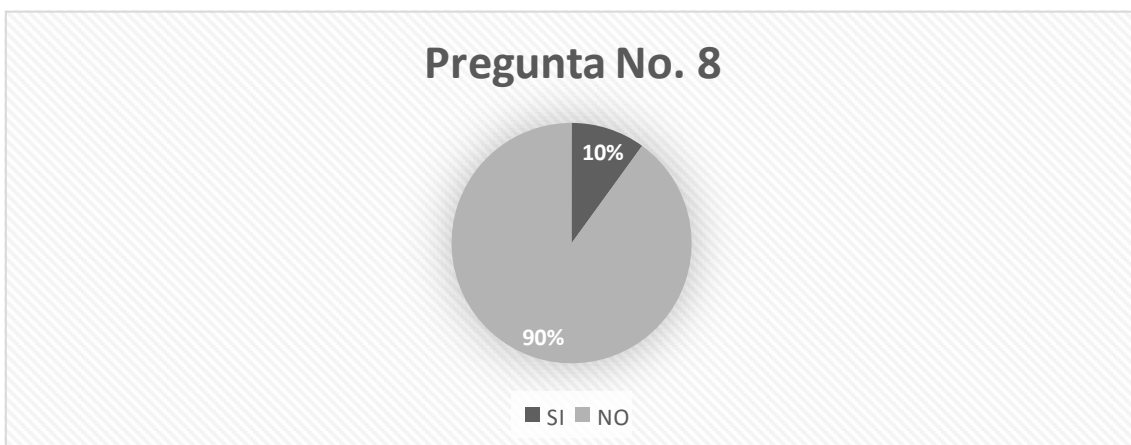
**PREGUNTA No. 7**

¿Conoce alguna(s) discrepancia(s) que surjan de la aplicación e interpretación de normas de orden constitucional, decretos y disposiciones municipales sobre actos y contratos de índole inmobiliaria?



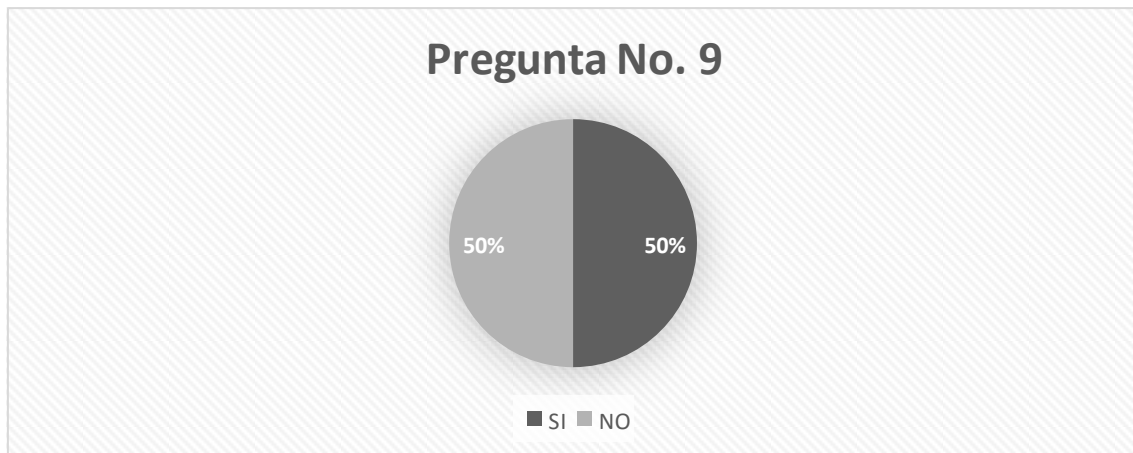
**PREGUNTA No. 8**

¿Para usted, las disposiciones municipales de carácter inmobiliario catastral, violentan la jerarquía de las normas jurídicas?



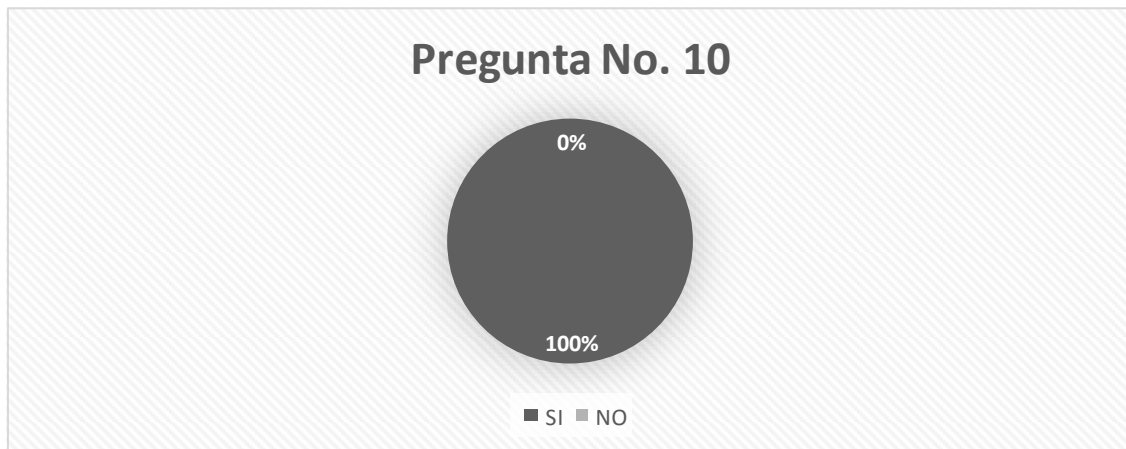
**PREGUNTA No. 9**

¿Considera usted necesaria la unificación y correlación de las normas de relevancia inmobiliaria en un cuerpo regulatorio que permita hacer efectiva la aplicación de las mismas?



**PREGUNTA No. 10**

¿Considera usted que, con base a la doctrina, las leyes y la jurisprudencia, resulta importante el estudio del Derecho Inmobiliario?



**ANEXO No. 3**  
**Registro de Municipalidades con procesos de Ordenamiento Territorial**

<b>0</b>	<b>Municipio</b>	<b>Departamento</b>	<b>Existe la oficina de Ordenamiento Territorial</b>	<b>Existe Reglamento de la Oficina de Ordenamiento Territorial</b>	<b>Manual de Funciones de la Oficina de Ordenamiento Territorial</b>	<b>Manual de Procedimientos de la Oficina de Ordenamiento Territorial</b>
101	Guatemala	Guatemala	Si	Si	Si	Si
108	Mixco	Guatemala	Si	Si	Si	Si
204	San Cristóbal Acasaguastlán	El Progreso	Si	Si	Si	No
207	Sanarate	El Progreso	Si	No	Si	No
401	Chimaltenango	Chimaltenango	Si	No	Si	No
415	Zaragoza	Chimaltenango	Si	No	Si	No
510	Iztapa	Escuintla	Si	No	No	No
701	Sololá	Sololá	Si	No	No	No
702	San José Chacaya	Sololá	Si	No	No	No
709	San Andrés Semetabaj	Sololá	Si	Si	Si	No
710	Panajachel	Sololá	Si	Si	Si	No
901	Quetzaltenango	Quetzaltenango	Si	No	Si	No
902	Salcaja	Quetzaltenango	Si	No	Si	No
914	Cantel	Quetzaltenango	Si	No	No	No
923	La Esperanza	Quetzaltenango	Si	No	No	No
1101	Retalhuleu	Retalhuleu	Si	Si	Si	No
1222	Pajapita	San Marcos	Si	No	No	No
1223	Ixchiguan	San Marcos	Si	No	No	No
1401	Santa Cruz del Quiche	Quiché	Si	No	No	No
1415	San Miguel Uspantan	Quiché	Si	Si	Si	Si
1501	Salamá	Baja Verapaz	Si	No	Si	Si

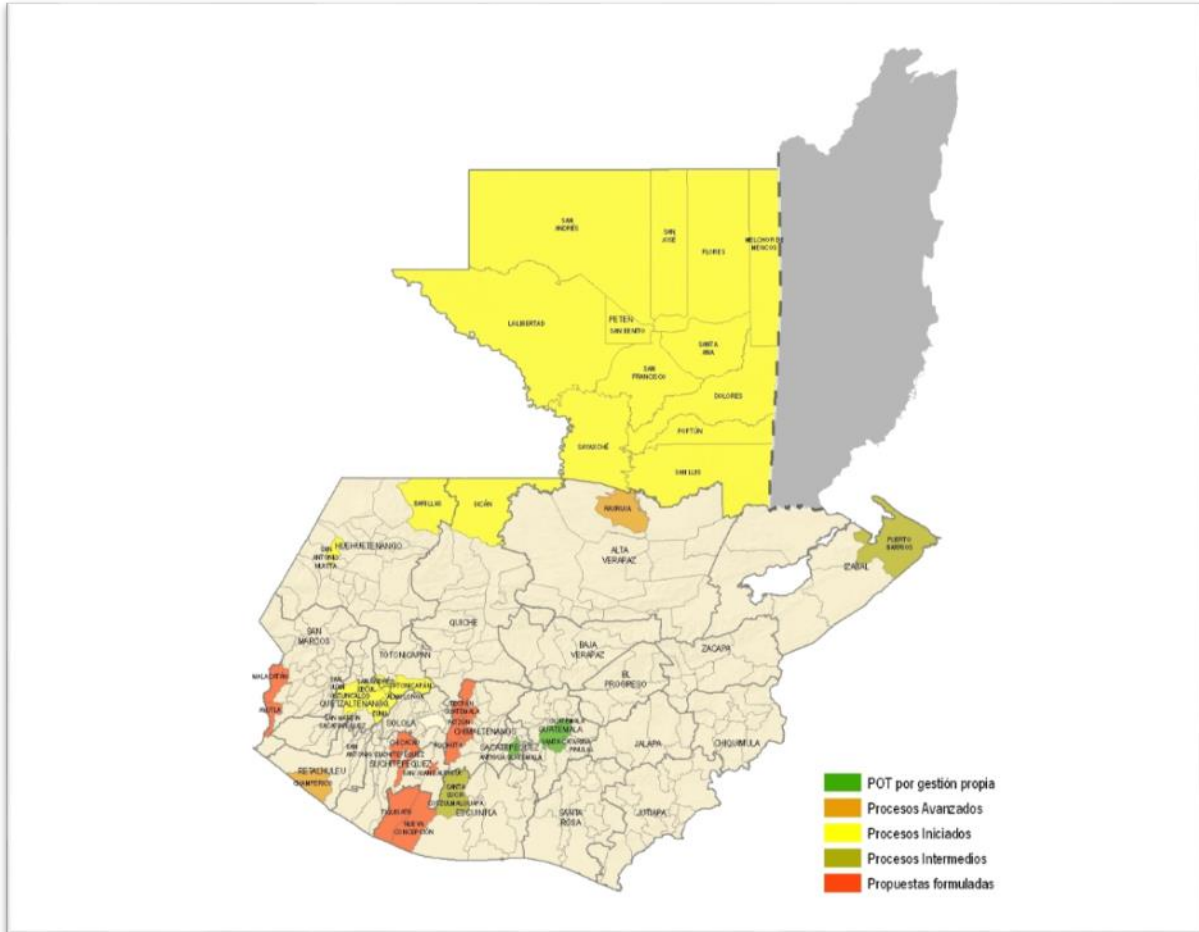


1702	San José	Petén	Si	No	No	No
1703	San Benito	Petén	Si	Si	Si	Si
1704	San Andrés	Petén	Si	Si	Si	Si
1801	Puerto Barrios	Izabal	Si	Si	Si	Si
1901	Zacapa	Zacapa	Si	No	No	No
2004	Jocotán	Chiquimula	Si	No	No	No
2005	Camotán	Chiquimula	Si	No	Si	Si
2006	Olopa	Chiquimula	Si	No	No	No
2007	Esquipulas	Chiquimula	Si	No	Si	No
2011	Ipala	Chiquimula	Si	No	No	No
2212	Jalpatagua	Jutiapa	Si	No	No	No
			<u>Total: 32</u>	<u>Total: 10</u>	<u>Total: 18</u>	<u>Total: 8</u>

Información proporcionada por la Dirección de Ordenamiento Territorial  
 Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia -SEGEPLAN-  
 Año 2015

## ANEXO No. 4

### MAPEO DE PROCESOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL –POT-



Fuente: Imagen proporcionada por la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia –SEGEPLAN-

## ANEXO No. 5

### Maestrías y Diplomados relacionados con el Derecho Inmobiliario que se imparten en las Universidades de Guatemala

Universidad	Maestrías y Diplomados relacionados con el Derecho Inmobiliario	Nombre	Facultad	Tiempo de duración
Rafael Landívar	Si	Maestría en diseño urbano sostenible	Arquitectura	2 años
Francisco Marroquín	Si	Maestría en Administración de Proyectos Inmobiliarios	Arquitectura	2 años
UNIS	Si	Maestría en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias	Arquitectura	1 año
San Carlos de Guatemala	Si	Maestría en Desarrollo Urbano y Territorial	Arquitectura	2 años
Galileo	Si	Maestría en Valuación de Bienes Inmuebles y Desarrollo Inmobiliario	Ingeniería de la Construcción	2 años
Mariano Gálvez	No			
Rural	No			