

Inmovilización voluntaria de bienes o derechos registrados.

Monday, 08 de October de 2007

Modificado el Tuesday, 23 de November de 2010

Inmovilización Voluntaria de bienes o derechos registrados en Guatemala

La inmovilización voluntaria de bienes o derechos registrados en Registro General de la Propiedad, esta garantizada y salvaguardado por ley en nuestro medio jurídico, en beneficio y seguridad jurídica del propietario y/o sus representantes (en casos especiales).

El Estado de Guatemala garantiza y provee los mecanismos necesarios para salvaguardar a los propietarios de bienes registrados en el Registro de la Propiedad, su inmovilización, en el sentido de que estos no sean enajenados o gravados sin el consentimiento del propietario y evitar así- cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el menoscabo de la seguridad registral.

Es así- que mediante la entrada en vigor del Decreto número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala, se decreta la denominada "Ley de Inmovilización Voluntaria de Bienes Inscritos" en donde se establece, resguarda y determinan los procedimientos a seguir para garantizar la inmovilización del bien. Dicha inmovilización consiste en que el propietario no puede disponer de su propiedad durante el plazo inmovilizado, y en caso se genere una operación registral, el Registro de la Propiedad al verificar la inmovilización en dicho bien, suspenderá- a dicha operación, salvo que se solicite la cancelación de la inmovilización.

Es recomendable inmovilizar su propiedad, en aquellos casos en que el propietario tenga previsto a corto o mediano plazo enajenarla (vender, aportar, donar, permutar, etc.) o gravarla (hipotecar, preñar, etc.) o bien garantizarse la seguridad registral de que no se opere en el Registro ninguna de estos negocios, en algunos casos fraudulentamente. Dicha inmovilización tiene la excepción en que pueden ser operados los documentos y anotaciones derivados de una orden judicial, en donde prevalece la autoridad judicial y sirve para garantizar las resultas de un juicio particular.

Puede inmovilizar su propiedad por días- as, semanas, meses, o años- os, pero el plazo máximo es 3 años- os, pudiendose volver a solicitar por un plazo similar o diferente, cuantas veces sea necesario. Los propietarios de bienes o derechos o sus representantes, deben de solicitar la inmovilización por escrito, con los requisitos preestablecidos en la ley, firmada por el solicitante, quien puede ser propietario del bien o derecho, o su representante, según- sea el caso, y además- debe plasmar en dicha solicitud su huella dactilar, como medio de salvaguardar la identidad del solicitante. Dicha solicitud debe de ser legalizada por un Notario há- bil y en ejercicio.

Para cancelar la anotación de cancelación durante la vigencia de la anotación de inmovilización, el o los propietarios del bien o derecho, o sus representantes, según- sea el caso, deben solicitarlo por medios escritos, adjuntando diversos documentos notariales, que acrediten la decisión de cancelar dicha medida y entre lo que se destaca, la presentación de un informe presentado por experto que a través- de medios técnico- científico- haya corroborado la autenticidad de la huella dactilar plasmado en la solicitud inicial o bien del actual representante, en el caso de que se haya modificado durante la vigencia de esta medida.

Aragón & Aragón recomienda asesorarse del proceso de inmovilizar su propiedad o sus derechos registrados, y abocarse a un Notario há- bil y en ejercicio, de su confianza, y utilizar esta figura legal en beneficio y resguardo de la seguridad registral de su bien y el derecho de propiedad, contáctenos.