

Dictamen Jurídico No. **DJ-0331-2023**
Expediente No. **JUR- 827-2021**

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR -UDEVIPO- DEL MINISTERIO DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA, Guatemala, 8 de **ABRIL** del año **2024**. -----

ASUNTO: Emitir dictamen respecto al expediente identificado como JUR **827-2021** recibido por esta Unidad el día **21** de **DICIEMBRE 2023**, el cual contiene solicitud de **CANCELACIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR DE PLAZO VIGENTE**, presentada por **MANDATARIA VIRGINIA LEMUS RAMIREZ DE RUÍZ, JUÁN ALBERTO LÉMUS RAMÍREZ, BRENDA NOHEMI ZAMBRANO MALDONADO, YEIMI GABRIELA LEMUS ZAMBRANO**, de la finca **1850**, folio **350** del libro **304E** de **GUATEMALA**

Pasen las presentes diligencias a la **Coordinación General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-**, en atención a lo solicitado por **MANDATARIA VIRGINIA LEMUS RAMIREZ DE RUÍZ, JUÁN ALBERTO LÉMUS RAMÍREZ, BRENDA NOHEMI ZAMBRANO MALDONADO, YEIMI GABRIELA LEMUS ZAMBRANO**.

ANTECEDENTES:

1. El **BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA EN LIQUIDACION**, celebró contrato de **COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE AL CONTADO**, con **JUAN ALBERTO LEMUS RAMÍREZ Y BRENDA NOEMÍ ZAMBRANO MALDONADO** mediante escritura pública número **48** de fecha **28** de **ENERO** de **2003**, autorizada por el notario **BRENILDA DINORA MORAN MALDONADO**, contrato debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad, operación que generó el número de finca: **1850**, folio **350**, libro **304E** de **GUATEMALA**, sobre la cual se constituyó patrimonio familiar por un plazo de **25 AÑOS**, el cual inició a computarse el **de ENERO** de **2000**.
2. El día **21** de **DICIEMBRE** de **2023**, **MANDATARIA VIRGINIA LEMUS RAMIREZ DE RUÍZ, JUÁN ALBERTO LÉMUS RAMÍREZ, BRENDA NOHEMI ZAMBRANO MALDONADO, YEIMI GABRIELA LEMUS ZAMBRANO**, Presento ante esta Unidad expediente identificado como **JUR 827-2021** el cual contiene:
 - a) Solicitud de autorización para realizar **CANCELACIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR DE PLAZO VIGENTE** signada por el solicitante, indicando que no existe obligación de prestar alimentos por parte del adjudicatario o readjudicatario a alguno de los miembros del Grupo Familiar con capacidades diferentes, declarando ser mayor de edad, capaz, en pleno ejercicio de sus derechos civiles y que no ha sido declarado judicialmente en estado de interdicción. Expediente que cumple con los requisitos establecidos en ley, por lo que requieren que se cancele la limitación constituida sobre la finca antes identificada.
 - b) Acta Notarial de fecha **25 de OCTUBRE 2023** autorizada por el notario **ALBANY JOSUE ROMERO ARREAGA** la cual contiene declaración jurada suscrita por **MANDATARIA VIRGINIA LEMUS RAMIREZ DE RUÍZ, JUÁN ALBERTO LÉMUS RAMÍREZ, BRENDA NOHEMI ZAMBRANO MALDONADO, YEIMI GABRIELA LEMUS ZAMBRANO**, en la cual indica que:
 - a) es mayores de edad; b) Que es capaz; c) Que se encuentran en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; d) Que no ha sido declarado en estado de interdicción; y e) que tanto los beneficiarios y el titular del bien inmueble, cesaron a percibir alimentos y cuentan con medios suficientes para su subsistencia.

- c) **SOLVENCIA DE PAGO** identificada con el número **U-2023-03318** de fecha **1/24/1900** de **5** de **2023**, correspondiente a la cuenta número **ARE000000574**, emitida por la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular -UDEVIPO-la cual hace constar que no tiene adeudo alguno para con esta Unidad.
- d) **Reimpresion del recibo de pago**, número **461643** emitido por SERVICIOS HIPOTECARIOS DE CENTRO AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA con fecha de 4 de 9 de 2002.

FUNDAMENTO DE DERECHO:

A. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

“Artículo 28. Derecho de petición. Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley. (...)”

B. DECRETO LEY 106, CODIGO CIVIL.

“Artículo 352. El patrimonio familiar es la institución jurídico-social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia.”

“Artículo 363. El patrimonio familiar termina:

1. Cuando todos los beneficiarios cesen de tener derecho a percibir alimentos;
2. Cuando sin causa justificada y sin autorización judicial, la familia deje de habitar la casa que debe servirle de morada, o de cultivar por su cuenta la parcela o predio vinculado;
3. Cuando se demuestre la utilidad y necesidad para la familia, de que el patrimonio quede extinguido;
4. Cuando se expropian los bienes que lo forman; y
5. Por vencerse el término por el cual fue constituido.

C. DECRETO NÚMERO 25-04 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS EJECUTADOS POR EL EXTINTO BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA, A FAVOR DE FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA.

“Artículo 2. Competencia. Corresponde al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular creada para la administración de recursos y bienes y de la recuperación de la cartera del liquidado Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, para que pueda adjudicar, legalizar, escriturar y vender fincas o fracciones de fincas y demás derechos provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, trasladados al Estado de Guatemala, y adscritos al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, así como de aquellos bienes inmuebles y demás derechos provenientes de los fideicomisos administrados por el liquidado Banco Nacional de la Vivienda –BANVI- y trasladadas al Estado de Guatemala, cuyos procesos de adjudicación y legalización fueron iniciados por los beneficiarios antes del 31 de diciembre de 2003...”

“ARTÍCULO 7. Fincas. La venta y adjudicación a que se refiere el artículo 1 de esta ley, se rige por las siguientes disposiciones: (...) b) La adjudicación y venta debe estar sujeta al régimen de patrimonio familiar, bajo la condición resolutoria de que el bien inmueble adjudicado no debe ser vendido, cedido o arrendado por el beneficiario sino hasta que todos los hijos menores de edad incluidos dentro del grupo familia, alcancen la mayoría de edad; en cualesquiera otros casos, después

del plazo de diez (10) años contados a partir de la fecha de constitución de dicho régimen; (...).

D. ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 194-2008 DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, REGLAMENTO DE LA LEY DE ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN PROYECTOS EJECUTADOS POR EL EXTINTO BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA, A FAVOR DE FAMILIAS EN SITUACIÓN DE POBREZA Y EXTREMA POBREZA.

“Artículo 18. Cancelación de patrimonio familiar. Los interesados podrán solicitar a la UDEVIPO la cancelación del patrimonio familiar, cuando todos los miembros del grupo familiar sean mayores de edad, capaces, que se encuentren en el pleno ejercicio de sus derechos civiles y que no hayan sido declarados judicialmente en estado de interdicción, para lo cual deberán presentar lo siguiente: a)... b)... c)... d)... e)... f)... En caso de resolverse la procedencia de la solicitud, se mandará a otorgar el instrumento público correspondiente, el que deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad de la zona Central respectivo para la cancelación del patrimonio familiar.”

E. DECRETO NÚMERO 9-2012 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY DE VIVIENDA.

“Artículo 76. Leyes especiales. La presente Ley rige para los casos regulados por leyes y normas especiales en materia habitacional, las que se entienden derogadas cuando sean contradictorias con la presente Ley.”

“Artículo 77. Legislación de aplicación supletoria. Todas las leyes y normas vigentes en materia habitacional son de aplicación supletoria con relación a la presente Ley, en todo aquello que no haya sido modificada por ésta.”

F. ACUERDO GUBERNATIVO NÚMERO 312-2012 DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, REGLAMENTO DE LA LEY DE VIVIENDA.

“Artículo 56. Solicitud de cancelación de patrimonio familiar. Los interesados en cancelar el Patrimonio Familiar deberán presentar a la UDEVIPO lo siguiente: a) ... b) ... c) ... d) ... e) ... f) ... g) ... Con base al expediente relacionado y documentos adjuntos, la UDEVIPO emitirá la resolución que corresponda autorizando o no la cancelación de Patrimonio Familiar. En caso de resolverse la procedencia de la solicitud, se mandará a otorgar el instrumento público correspondiente el que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente, todo a costa del adjudicatario o Re adjudicatario comprador, para la cancelación de Patrimonio Familiar. Los interesados deberán entregar a la UDEVIPO una fotocopia simple del primer testimonio de la escritura de cancelación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad donde conste la cancelación de la inscripción de patrimonio familiar para su archivo en el expediente respectivo.”

G. DECRETO NUMERO 119-96 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA, LEY DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

“Artículo 2. Principios. Los expedientes administrativos deberán impulsarse de oficio, se formalizarán por escrito, observándose el derecho de defensa y asegurando la celeridad, sencillez y eficacia del trámite. La actuación administrativa será gratuita.”

“Artículo 3. Forma. Las resoluciones administrativas serán emitidas por autoridad competente, con cita de las normas legales o reglamentarias en que se fundamenta. Es prohibido tomar como resolución los dictámenes que haya emitido un órgano de asesoría técnica o legal. (...).”

ANÁLISIS LEGAL:

El presente Dictamen versa únicamente sobre aspectos jurídicos que corresponden a este Departamento, no así a los aspectos técnicos, financieros o de competencia de otros órganos administrativos. Con la acotación que la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto número 119-96 del Congreso de la República de Guatemala, le atribuye como naturaleza jurídica a los dictámenes, el ser un estudio que se practica sobre un asunto determinado, los cuales adolecen de fuerza vinculante, toda vez que no obliga al órgano administrativo a sujetarse a la intelección del asunto, pues es únicamente una exposición del análisis que se practicó en el expediente de mérito, siendo opción del órgano superior atender o no lo indicado, pues es la autoridad superior la que resolverá bajo su responsabilidad y con base a los principios de legalidad y juridicidad administrativa, tomando en cuenta lo manifestado por la Honorable Corte de Constitucionalidad en el expediente número 845-96, en sentencia de fecha 15 de octubre de 1996.

Con base en los antecedentes y el análisis de las normas jurídicas citadas anteriormente, así como del expediente y solicitud presentada por **MANDATARIA VIRGINIA LEMUS RAMIREZ DE RUÍZ, JUÁN ALBERTO LÉMUS RAMÍREZ, BRENDA NOHEMI ZAMBRANO MALDONADO, YEIMI GABRIELA LEMUS ZAMBRANO**. Se determinó que cumple con los supuestos establecidos en la ley para que la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- dependencia del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura, y Vivienda, resuelva favorablemente a la mencionada solicitud, toda vez que ha declarado que: a) es mayor de edad; b) que es capaz; c) Que se encuentran en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; d) Que no ha sido declarado en estado de interdicción; y e) que es titular y único beneficiario del bien inmueble ceso de percibir alimentos y cuentan con medios suficientes para su subsistencia; Por lo anterior, este Departamento Jurídico.

DICTAMINA:

Con fundamento en las normas citadas, este Departamento Jurídico de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, dictamina **PROCEDENTE** acceder a lo solicitado por **MANDATARIA VIRGINIA LEMUS RAMIREZ DE RUÍZ, JUÁN ALBERTO LÉMUS RAMÍREZ, BRENDA NOHEMI ZAMBRANO MALDONADO, YEIMI GABRIELA LEMUS ZAMBRANO** habiendo cumplido con los requisitos legalmente establecidos para el trámite de Cancelación del Patrimonio Familiar de plazo vigente, razón por la cual se trasladan las presentes diligencias al Director Ejecutivo IV de esta Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, a efecto emita la resolución que en derecho corresponde.

Vo.Bo.