

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, flanked by two figures. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin motto: "ACADEMIA COACTIVALENSIS INTER CALTERAS ORBIS CONSPICUA CAROLINA".

LA INSEGURIDAD REGISTRAL Y LA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL
DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA

HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2012

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

LA INSEGURIDAD REGISTRAL Y LA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL
DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre 2012

HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Galvez
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

RAZÓN: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y del Examen General Público).



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario. Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223



Guatemala, 24 de febrero de 2012.

Licenciado:

Luis Efraín Guzmán Morales
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Respetable Licenciado Guzmán.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha veintitrés de noviembre del año dos mil once, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Asesor de Tesis del Bachiller **HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ**, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente:

- I) El trabajo de tesis se denomina **LA INSEGURIDAD REGISTRAL Y LA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA.**
- II) Al realizar el Asesoramiento en el trabajo de tesis de nombre indicado con anterioridad sostuve aportes que en su momento considere que se debían fortalecer y que el sustentante cumplió con realizarlos para mejorar la comprensión del tema expuesto, constando la presente investigación de tesis en cuatro capítulos realizados en un orden lógico, en cada uno de ellos, para ser un valioso aporte doctrinario.
- III) En relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente:

a) **Contenido científico y técnico de la tesis:** El sustentante abarcó tópicos



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario. Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223



de importancia en materia registral enfocado desde un punto de vista jurídico, por ser un tema importante que se enfoca a la problemática de la inseguridad registral al derecho de propiedad privada en Guatemala.

- b) La metodología empleada fue el método analítico, sintético, inductivo, deductivo y científico;
 - c) Las técnicas de investigación utilizadas fueron la encuesta, observación, la estadística, documental y bibliográfica, las cuales encuadran con las enumeradas en el plan de investigación;
 - d) La redacción es según a la estructura formal de la tesis está compuesta de cuatro capítulos se realizó en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo que ha cumplido con todos los procedimientos del método científico;
 - e) Conclusiones y recomendaciones. Conclusión. Uno de los principales abusos que se cometen hacia los propietarios de bienes inmuebles es el traspaso o la falsificación de documentos en relación a una compraventa o la carta de pago para liberar una hipoteca, en virtud de los altos volúmenes de inscripciones que realizan y el Registro General de la Propiedad no proporciona esa seguridad. Conclusiones y recomendaciones que comparto con el investigador puesto que las mismas se encuentra estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, en los métodos y técnicas fueron aplicadas adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo de investigación.
- IV) En virtud de las literales anteriores, por lo que se dictamina que reúne los requisitos del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo tanto resulta procedente emitir el presente dictamen, **APRUEBO** el trabajo de tesis Asesorado, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante bachiller **HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ**, ya que consideró de gran importancia el fenómeno investigado.



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario. Col 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Teléfono. 54066223

Con la manifestación expresa de mi respeto sobre que usted, su deferente servidor.



LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario. Col 4713

Licenciado
Jaime Rolando Montealegre Santos
Abogado y Notario



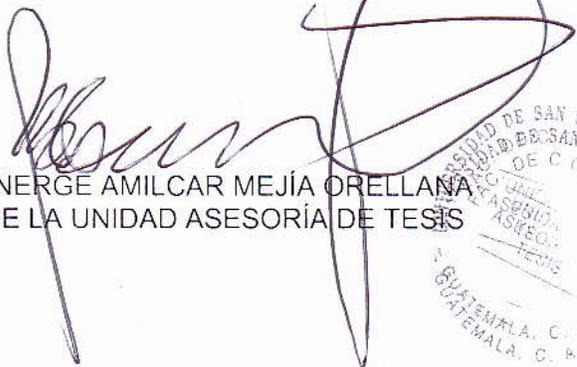
FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 02 de julio de 2012.

Atentamente, pase al LICENCIADO FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del estudiante HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ, intitulado: "LA INSEGURIDAD REGISTRAL Y LA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
BAMO/iyr.



LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ

Abogado y Notario. Col 5658

5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol

Teléfono. 56783727



Guatemala, 18 de julio de 2012.

Doctor:

Bonerge Amilcar Mejía Orellana

Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Presente.

RECIBIDO FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

18 JUL 2012

Respetable Doctor Bonerge.

Firma 

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha dieciocho de julio del año dos mil doce, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación de Tesis del Bachiller **HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ**, he procedido a Revisar metódica y técnicamente al estudiante en el desarrollo de su tesis titulada: **LA INSEGURIDAD REGISTRAL Y LA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA.**

I- En virtud de una lectura acuciosa de la investigación desarrollada por el estudiante, manifiesto que contiene aportes científicos al problema que afronta la seguridad registral con las propiedades privadas que se inscriben en el Registro General de la Propiedad y en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente:

1. El contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben de cumplir de conformidad con la normativa respectiva;
2. La metodología empleada fue el método analítico, sintético, inductivo, deductivo y científico;
3. Las técnicas de investigación utilizadas fueron la encuesta, observación, la estadística, documental y bibliográfica, las cuales se encuadran con las enumeradas en el plan de investigación;



Lic. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario. Col 5658

5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol
Teléfono. 56783727



4. La redacción es concisa y se adecua con los requerimientos académicos de la Unidad de Tesis, aunado a lo anterior, la cual está ordenada en cuatro capítulos, de forma ideal y con secuencia lógica, para que el lector vaya desarrollando con la lectura, el mejor entendimiento del fenómeno planteado;
5. Manifiesto que la investigación mencionada, brinda una contribución científica al derecho registral, aportando varios análisis que favorecen al Registro General de la Propiedad y principalmente a favor de las personas que poseen propiedades e inscritas en el Registro General de la Propiedad de bienes inmuebles;
6. El trabajo presentado por el sustentante, abarcan la problemática existente y demuestra, la inseguridad registral y la violación al derecho constitucional de los bienes inmuebles en Guatemala inscritos en el Registro General de la Propiedad, por ser la institución encargada de brindar seguridad jurídica de los bienes inmuebles en Guatemala.
7. Las conclusiones, son plenamente identificables a la problemática, porque las mismas obedecen a una realidad jurídica registral y social, que sucede por las bandas delictivas y otros fenómenos que infringen la seguridad de los bienes inscritos en el Registro General de la Propiedad de bienes inmuebles, tanto el central como el de Quetzaltenango;
8. En las recomendaciones, especifica directamente las soluciones a la problemática planteada, dando un aporte científico invaluable para el derecho registral.
9. Las bibliografías consultadas, fueron revisadas y se consideran congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, así como el resto del contenido del presente trabajo.

II- En virtud de los puntos anteriores, por lo que se dictamina que reúne los requisitos del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo tanto resulta procedente emitir el presente dictamen, **APRUEBO** el trabajo de tesis Asesorado, por lo que con respecto al trabajo realizado por el sustentante bachiller **HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ**, ya que consideró de gran importancia el fenómeno investigado.



Lic. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario. Col 5658

5^a. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol
Teléfono. 56783727



Con la manifestación expresa de mi respeto sobre que usted, su
deferente servidor.

Fredy Alberto Sutuc Gutiérrez
Abogado y Notario
Col 5658

LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario.
Col 5658



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 08 de octubre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante HENRY ESDUARDO DONIS ZAENZ, titulado LA INSEGURIDAD REGISTRAL Y LA VIOLACIÓN AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS BIENES INMUEBLES EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iyr

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'BAMO/iyr'.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name 'Lic. Avidán Ortiz Orellana'.



Rosario

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rosario'.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida y la oportunidad de llegar a la culminación de uno de mis propósitos y por haberme permitido en este arduo camino encontrar a muchas personas que me han apoyado.
- A MIS PADRES:** A mi mama Delfina de Donis que tanto amo, y mi papa Virgilio Donis (+) por su apoyo incondicional, sus sabios consejos y su amor ¡Dios los Bendiga Siempre!
- A MI ESPOSA:** Carolina por su apoyo en todo momento, la paciencia, su amor y comprensión.
- A MIS HIJOS:** Nicole y José Rodrigo por ser los ángeles que Dios me envió para que me dieran ánimo y fuerza para seguir avanzando, por ser la inspiración en mi vida.
- A MIS HERMANOS:** Con mucho cariño especialmente a mi hermana Karina que me ha apoyado siempre.
- A MI SUEGRA:** Maria Marroquin de Zet por darme su apoyo en esta fase final de mi carrera.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala. Por forjar hombres que con su labor engrandecen a Guatemala.
- A:** Universidad de San Carlos de Guatemala, por haber abierto sus puertas para dejar en mi toda la ciencia y el conocimiento social para ser un buen profesional.



ÍNDICE

Pág.

Introducción.....i

CAPÍTULO I

1.	La propiedad y el Registro General de la Propiedad.....	1
1.1.	La propiedad.....	1
1.2.	El Registro General de la Propiedad.....	2
1.3.	Los principios registrales.....	10

CAPÍTULO II

2.	Los bienes y el derecho registral.....	21
2.1.	Los bienes.....	21
2.2.	Naturaleza jurídica de los bienes.....	22
2.3.	El derecho registral.....	29
2.4.	Definición de derecho registral.....	29
2.5.	Las inscripciones.....	32

CAPÍTULO III

3.	El notario y el instrumento público.....	45
3.1.	La función del notario.....	52
3.2.	El instrumento público.....	57
3.3.	Los contratos.....	58

CAPÍTULO IV

4.	La inseguridad registral en Guatemala.....	65
4.1.	La inseguridad registral.....	66
4.2.	Las relaciones del Registro General de la Propiedad de Guatemala con el Ministerio Público y la Policía Nacional Civil.....	72
4.3.	La violación al derecho de la propiedad.....	79



Pág.

CONCLUSIONES.....	85
RECOMENDACIONES.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

La importancia de establecer la seguridad registral por parte del Registro General de la Propiedad es de suma trascendencia, por los hechos que han sido descubiertos como la defraudación y la venta de propiedades sin la autorización de los propietarios, tanto por profesionales como encargados de registros se puede eliminar.

La Constitución de la República de Guatemala, en el Artículo 39, se refiere a que en el país se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. Pero, ante la denuncia constante de defraudación y la venta de propiedades sin la autorización de los propietarios, tanto por profesionales como encargados de registros, surge la necesidad de desarrollar el tema de la inseguridad registral y la violación al derecho constitucional de la propiedad privada de los bienes inmuebles en Guatemala.

Para el desarrollo de la investigación, se usaron los siguientes métodos: el deductivo, a partir de la observación del fenómeno en general, útil para determinar la inseguridad registral, a partir de ello se sintetizaron las ideas en relación a dicho fenómeno; el analítico, con el cual se analizan los textos que refieren al tema y que contribuyeron al desarrollo de la misma. La técnica utilizada fue la consulta que permitió verificar y analizar la bibliografía adecuada en la legislación actual, para esta investigación sea un aporte en la problemática planteada de inseguridad en el Registro General de la Propiedad. Los supuestos que se consideraron fueron: La inseguridad registral se da debido a los pocos avances de la tecnología en la institución del Registro General de la Propiedad y el escaso interés de las autoridades en ese problema crea la necesidad de realizar las actualizaciones registrales y de una manera periódica.

La hipótesis que oriento esta investigación fue: la inexistencia de una seguridad



registral, incide en que el Registro General de la Propiedad, pierda la credibilidad para la función que fue creada.

Los objetivos de la investigación fueron: a) determinar el verdadero funcionamiento del Registro General de la Propiedad, principalmente con relación a la seguridad registral como principio de la protección del derecho de propiedad establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala; b) hacer un análisis jurídico del por qué de la débil protección del derecho constitucional de la propiedad privada de los bienes inmuebles en Guatemala; se establece el cumplimiento de las funciones del Registro General de la Propiedad de Guatemala; c) efectuar un estudio especial sobre la importancia de que el Registro General de la Propiedad, debe de buscar mecanismos especiales que le ayuden a cumplir con su función y se determina que la débil protección del derecho constitucional de la propiedad privada de los bienes inmuebles traer consecuencias negativas tanto social, económicas y políticas al estado de Guatemala.

La tesis consta de cuatro capítulos: en el primero, se desarrolla lo relativo a la institución del Registro General de la Propiedad en Guatemala; el segundo, relaciona los principios y naturaleza jurídica del derecho registral y las inscripciones en el Registro General de la Propiedad; el tercero, hace referencia a la participación del notario como encargado de fraccionar las compraventas de los bienes o la voluntad de los bienes frente al Registro General de la Propiedad; y finalmente, el cuarto capítulo se desarrolla lo relativo a la inseguridad registral y el propietario, por ser el mayor perjudicado en Guatemala, esperando que con la presente investigación se asegure la seguridad registral de los bienes inmuebles que debería existir en Guatemala.

Esperando que la presente investigación, sea un aporte positivo y que pueda solucionar de alguna manera la falta de seguridad en el Registro General de la Propiedad, para reguardar mejor los documentos inscritos y tener mayor control en las inscripciones que efectúan en la institución del Registro General de la Propiedad.



CAPÍTULO I

1. La propiedad y el Registro General de la Propiedad

La propiedad regulada en la Ley guatemalteca para dar seguridad jurídica a la persona que es propietaria de un bien, de manera que el Estado debe de proteger la propiedad privada, de todos los habitantes de Guatemala, y lo debe hacer por medio de sus instituciones encargadas, para brindar esa seguridad jurídica, para el bienestar de los propietarios. Y el Registro General de la propiedad, es la institución encargada de dar la seguridad jurídica del patrimonio y demás anotaciones, para demostrar la autenticidad de la propiedad de las personas.

1.1. La propiedad

El diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: "... El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz."¹

¹ Diccionario de la lengua española, Pág. 1269.



Guillermo Cabanellas expone que la propiedad se define en general: "... Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio."²

El diccionario jurídico Espasa define la propiedad como: "derecho constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la constitución admite o rechaza la propiedad privada y determinar los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales."³

De las definiciones de cada diccionario centralizan que la propiedad es una figura de pertenencia o derecho, de cada individuo u institución, por tal razón la propiedad no es un término absoluto que se le puede dar a todo propietario, por que al carecer en el presente caso de un derecho real, se carecería de una propiedad.

1.2. El Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad de bienes inmuebles, como ente

² Cabanellas Guillermo, **Diccionario de derecho usual**, Pág. 196

³ **Diccionario jurídico Espasa**. Multimedia Cd. Room. 1999

encargado de registrar y anotaciones de los bienes inmuebles que se encuentran en el territorio de su competencia.

De manera que al desarrollar lo relacionado al General de la Propiedad de bienes inmuebles, como la entidad responsable de dar la seguridad jurídica de los propietarios de bienes en el territorio que le compete.

En lo que se refiere al Registro de la Propiedad, la Enciclopedia Encarta 2005 expone: "...es un dispositivo oficial de publicidad de los inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos. Tiene una importancia extraordinaria en cualquier sistema jurídico, pues la certificación del Registro de la propiedad constituye la mejor manera de conocer el estado jurídico en el que se encuentra un inmueble que se desea adquirir o alquilar, por ejemplo. Así, el comprador de una finca que el vendedor ofrece por una determinada suma de dinero, comprobará en el Registro si la finca soporta cargas o gravámenes que la hacen desmerecer de valor (si se encuentra gravada en favor de la finca vecina con una servidumbre de paso, si ha sido hipotecada en garantía de un préstamo que un banco ha concedido a su dueño, entre otras opciones)..."⁴

Las acepciones del significado de registro de la propiedad varían según el tiempo en que se nombra o el país que lo define.

⁴ Enciclopedia encarta 2005. Cd. Room.

Por lo tanto el Registro General de la Propiedad, como ente encargado de resguardar la documentación para determinar la legítima propiedad de los derechos de los propietarios, es de suma importancia para el desarrollo de la presente investigación.

– Antecedentes históricos: Es una institución jurídica contemporánea, sus orígenes se remontan al derecho germánico; sin embargo, en la roma antigua, aunque no existió publicidad registral, fueron creadas instituciones de gran importancia, como la mancipatio y la in jure cessio, en las cuales se ha pretendido encontrar el antecedente remoto del registro público.

a) La mancipación era una forma contractual, caracterizada por un acentuado formalismo, complementado por solemnidades que permitían el perfeccionamiento de la operación, para que adquiriera los efectos legales deseados.

Las partes que intervenían eran, el transferente (mansipio dans), el adquirente mancipio accipiens), un agente público (libripens) y cinco testigos (testis classicis).

La operación se realizaba estando presentes los sujetos, y quedaba a



cargo del agente público la observación del ritual acostumbrado (nuncupatio) de acuerdo con el tipo de cosa que era objeto de la enajenación.

b) La in jure cessio, en cambio, era una especie de juicio reivindicatorio, en donde el actor (reindincante) comparecía, al igual que el demandado (in jure cedens), frente a un magistrado y como el vindicaus confesaba la demanda, el órgano jurisdiccional mencionado pronunciaba sentencia, declarando el derecho de propiedad para el demandado o reindicante.

Años más tarde, superada la etapa de las legis acciones, cuya característica de formalidades acentuadas decreció considerablemente, la traditio superó y eclipsó a varias instituciones.

c) En Alemania se pretendió equiparar las formas adoptadas ante el thinx de la mancipatio, a las observadas ante el auflassung en la in jure cessio, en donde para la transmisión de los inmuebles se observaban formalismos solemnes, en un principio oral y más tarde escritos. Primeramente los actos se inscribían en los archivos judiciales o en los municipales y después en libro especiales.



La influencia del derecho romano debilitó a las instituciones germánicas, siendo hasta el siglo XVII cuando el antiguo sistema entró nuevamente en vigor, para después alcanzar institucionalidad jurídica en el Código Civil alemán de 1896.

d) En España, una forma de publicidad registral se ha pretendido algunas formalidades y solemnidades se transmitían los inmuebles utilizando un documento (carta o escritura).

La dominación romana se reflejó también en lo jurídico, y fueron la traditio y la in jure cessio las instituciones adoptadas hasta la creación de los oficios de hipotecas. Estos eran públicos, aunque restringidos a las transacciones sobre inmuebles, especialmente gravámenes e hipotecas, todo lo cual arrojaba como consecuencia un índice considerable de publicidad.

Los historiadores del derecho indican que, en los oficios de hipotecas, para el registro se utilizaba la primera copia del documento formulado por el escribano, misma que se anotaba al pie del testimonio con la referencia correspondiente al registro.

Se afirma que la Ley hipotecaria de 1861, es en realidad la que instituyó la



publicidad registral, con el fin de evitar la clandestinidad o el ocultamiento en materia de tráfico inmobiliario y lo consiguientes perjuicios a terceros adquirentes de buena fe.

Esa Ley establece normas importantes en el orden registral y tuvo a la vez, como fuentes de inspiración hasta cierto punto el sistema del acta torrens, establecido en Australia, y algunos principios del derecho germánico.

- Antecedentes en Guatemala: El Registro de la Propiedad de Guatemala data del año 1776, el cual nació con el nombre de registro hipotecario. Actualmente dicha institución tiene su fundamento constitucional en el Artículo 230 de la carta magna. Actualmente, el registro se encuentra ubicado en la 9 avenida y 14 calle de la zona 1.

El Registro General de la Propiedad fue creado juntamente con el Código Civil y de procedimientos en el año 1877, según el Decreto 175 del gobierno del General Justo Rufino Barrios, el cual empezó a regir el quince de septiembre del mismo año. Este Decreto vino a llenar la necesidad de seguridad jurídica que hasta entonces no se había podido conseguir. Antes de que entrara en vigor el mencionado Decreto lo que existía era un registro de hipotecas, que no llenaba el gran desarrollo crediticio que



existía en la época, a raíz y en consecuencia de la mala organización del régimen hipotecario existente. Como se indicó, la Ley que dio vigencia al Código de año 1877 (Decreto número 175), fue el que dio vida al Registro de la Propiedad existente. Sin embargo, éste carecía de requisitos indispensables para su funcionamiento y aplicación. Por tal razón este Decreto quedó derogado con el Decreto- Ley número 106 del año de 1964, que en su parte considerativa, manifiesta lo siguiente: “considerando: que desde hace varios años se ha sentido la urgente necesidad de reformar la legislación civil para adoptar a los avances de la ciencia y a la natural evolución de las costumbres y demás relaciones sociales reguladas por esta rama del derecho...”.

La institución por excelencia que se encarga del registro de las propiedades es el Registro General de la Propiedad, sin embargo existen otras instituciones que manejan información de propiedades, como una función de control, pero las mismas no se constituyen como oficinas de registro propiamente dichas, pero mantienen registros de propiedades de la República de Guatemala, por distintos intereses. Encontramos los siguientes:

1. Departamento de bienes del Estado en el Ministerio de Finanzas Públicas. Este lleva un control de los bienes inscritos a los diferentes Ministerios.

2. Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles. (DICABI) Lleva un control inmobiliario para determinar el valor de los bienes para efectos fiscales, y controlar que la inscripción de los bienes concuerden con la realidad física de los mismos.
3. Catastro Municipal. Este se encuentra en todas las municipalidades del país, para efectos también fiscales, es decir del pago del impuesto único sobre inmuebles.
4. Oficina de Control de las Reservas del Estado. (OCRET). Está encargada de dar en arrendamiento bienes ubicados en áreas de reserva de la nación.
5. Fondo de Tierras. Es una entidad descentralizada del estado, cuya función principal es facilitar el acceso a la tierra en propiedad a personas carentes de recursos, esta lleva un control de las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiología inscritas a favor del estado; tierras rurales que no estén inscritas a favor de particulares y tierras que se adquieran por la venta de excesos.
6. Registro informático Catastral. (RIC) que en la actualidad es una entidad que vela para registrar en forma satelital todo el territorio de Guatemala, realizando catastro con planos satelitales.

1.3. Los principios registrales

El Registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que el mismo en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito publicidad, pues no se habían descubierto las grandes ventajas y seguridad que el mismo traería en todas aquellas operaciones donde se quiere asegurar un derecho o algo similar. Fue mucho después cuando nació el objeto más importante del Registro, es decir, la publicidad, que es un medio de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esta se logra con la inscripción registral, y afecta previamente la constitución, transmisión, extinción, etc., de derechos reales sobre inmuebles (actualmente también muebles), lo que por último proporciona un inobjetable medio de prueba erga omnes sobre la situación legal de los bienes, oponible a terceros.

El registro surgió de la necesidad que se hizo cada vez más evidente ya que las cargas y los gravámenes sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de estos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular se convirtió en un registro con miras a la publicidad, es decir hoy en día el registro constituye un medio para lograr la seguridad del tráfico jurídico. Su función principal consiste en hacer pública una relación jurídica referente a un derecho real.

Para Roca Sastre, indica que los principios registrales son "la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sistematización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Estos principios sirven de guía, economizar preceptos, facilita la comprensión de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica."⁵

➤ **Clasificación de los principios registrales**

- Principios registrales generales: se llaman así cuando tienen aplicación a los registros de las distintas ramas de las ciencias jurídicas.

- Principios registrales especiales: cuando su ámbito que restringido a uno o más registros, sin abarcar la generalidad.

a. Entre los principales principios registrales se encuentran:

- Principio de publicidad
- Principio de especialidad
- Principio de inscripción
- Principio de legalidad

⁵ Roca Sastre. **Los principios registrales**. pág. 241.

- Principio de seguridad jurídica
- Principio de legitimación y apariencia jurídica

A continuación se desarrolla los principios registrales:

- **Principio de publicidad:** La publicidad en general, es la que se dirige, no ha personas previamente seleccionadas, si no al público en el más amplio sentido la palabra, por ello, las inscripciones en los registros públicos, que llevan la consiguiente publicidad en incidente en existencia legal de hechos y actos jurídicos, en mayor o menor grado, atendiendo al sistema registral de que se trate, constitucionalmente se garantiza la publicidad que los actos administrativos y registros estatales, circunstancia por la cual, cualquier persona que esté interesado en enterarse de las inscripciones realizadas por los registros públicos, pueden obtener en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones. Se exceptúan los asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional, y de datos suministrados por particulares bajo garantía de confidencia.

- **Principio de especialidad:** Se reconoce también con el nombre de principio de determinación, ya que es el sistema registral exige y determina con precisión o exactitud el sujeto u objeto relacionado con las consecuencias de derecho. Quizá esa designación es más correcta que es

la que se usa de especialidad, toda vez que dependiendo el registro, se acomoda este principio de conformidad a las características de la inscripción.

– **Principio de inscripción:** Es todo asiento hecho en el registro público, relacionado al acto mismo de inscribir. Los derechos que nacen fuera del registro, adquieren, al inscribirse, mayor fuerza de protección, por la presunción de exactitud que son investidos y por la fuerza probatoria que les otorga el estado por la fe pública registral este principio precisar la influencia que el actos de registro ejerce sobre la realidad extra-registran, y decide si la descripción es como elemento determinante para que el acontecimiento probó que efectos jurídicos propios de la inscripción.

– **Principio de legalidad:** La legalidad presume que los documentos escritos se han operado válidamente. Para lograrlo se someten estos a examen, mediante la calificación registral, cuyo objeto es impedir la inscripción en el registro de títulos inválidos o imperfectos, constituyendo a la concordancia del mundo real con el mundo registral.

– **Principio de seguridad jurídica:** Esta consiste en la garantía del cumplimiento del orden creado. Recordando que las instituciones de derecho subsisten por su eficacia y las que dejan de tenerla, lógicamente



tiende a desaparecer.

– **Principio de legitimación y apariencia jurídica:** La legitimación tiene como finalidad el proteger al verdadero titular del derecho subjetivo, sólo por necesidad y forzada, la norma proteger titular aparente, no verdadero.

– **La legitimación se divide en:**

– **Legitimación ordinaria directa**

– **Legitimación ordinaria indirecta**

– **Legitimación extraordinaria**

a) **Legitimación ordinaria directa:** Ocurre cuando el titular que ejecute actos en la esfera jurídica que esté produce sus efectos. Ahí la identidad entre autor y titular, por ejemplo. Cuando el verdadero dueño es el que vende. La Ley legitimada al titular del derecho subjetivo.

b) **Legitimación ordinaria indirecta:** Sucede cuando el acto es ejecutado en nombre propio o ajeno eficaz y físicamente, pero sobre esfera jurídica ajena, respetando esa titularidad como en el mandato con representación la gestión de negocios.

c) **Legitimación extraordinaria:** Existe cuando el acto es eficaz sobre



una esfera jurídica ajena, no respetada, ejecutada en nombre propio, pero con base en una apariencia de titularidad. En este caso, la Ley legitima al titular aparente.

– **Principio de protección legal de tercero:** La doctrina registral exige, para que funcione la protección legal al tercero, lo siguiente:

- a) Que el derecho pase al tercero mediante acto traslativo, conforme al principio de tracto sucesivo.
- b) Que el adquirente inscriba su derecho; si no cumple con esa elemental obligación, no pueden ni merece ser protegido por el mismo registro que parece ser de indiferente.
- c) Que la ineficacia provenga de título anterior no inscripto, o de causas que no resulten claramente del mismo registro. El pues, significa que se desechan los títulos con las causas ocultas; si la existencia de los títulos o de la causas de invalidez si aparecen en el registro, no se protege al que, a sabiendas, tomó el registro.
- d) Para otorgar la protección legal, se requiere buena fe de parte del adquirente, o sea del tercero. La buena fe constituye la base de toda la



teoría de la apariencia, consiste en la ignorancia de la falta de corrección entre la situación registral y la titularidad verdadera; en el desconocimiento del hecho de que la situación está aparente, o sea, quien no está acompañada de titularidad vial. Si el adquirente conocía esta situación, hay mala fe y no hay protección.

e) Que la adquisición se ha hecho a título oneroso, por entidad. No se protege a los actos que son a título gratuito.

– **Principio de fe pública registral:** Fe es, la creencia que se da a las cosas por autoridad del quien las dice o por la fe pública. Etimológicamente se deriva de la palabra fides, que quiere decir yo persuadió. Pública quiere decir notoria, patente, manifiesta, que la venta o saben todos. Por ello la fe pública vendría a ser, una creencia notoria, manifiesta. Según Manuel Ossorio, fe pública, es toda aquella autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsas, cónsules y secretario de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para acreditar que fehacientemente los documentos que autorizan en debida forma son auténticos, salvo prueba en contrario, unas veces cuanto a la veracidad de su contenido, y otras, respecto a las hechas ante dichos fedatarios.



La página de Internet de registro general de la propiedad indica: "... la fe pública registran de la que está investido el Registro General de la Propiedad, se justifica en los Artículos 186 del Código Procesal Civil y Mercantil y 1179, 1147 y 1148, del Código Civil que se refiere a la buena fe, que desde el punto de vista registrar... indica la inscripción de modo que cuando el transmitente y la falta de titularidad actual no constan en el registro y lo ignore el adquirente que consulte los asientos, de los cuales no resultaba contradicho el derecho de aquél, el título adquisitivo está protegido por la fe pública registran." ⁶

– **Principio el consentimiento:** Para que toda inscripción registral se produzca, debe mediar la intención y el consentimiento de las personas legitimadas, para que los actos que ellos ponen en conocimiento de registro sean escritos, previa calificación, en los asientos respectivos, para que así surtan los efectos deseados.

– **Principio del tracto sucesivo:** Para Roca Sastre, citado por el doctor. Lora Tamayo, "Todo el régimen inmobiliario registral que adopte el sistema de inscripción por fincas y tiende a lograr el mayor paralelismo entre el contenido del registro y la realidad extra-registral procura que en el historial jurídicos de cada finca los titulares sucedan en relación de causante al causahabiente, formando una cadena sino solución de

⁶ www.registrodelapropiedad.gob.gt. 12/2/2011

compatibilidad desde el inmatriculante hasta el título titular. Esto se llama tracto sucesivo.”⁷

– **Principio de rogación:** Únicamente a petición de parte interesada, a los registros pueden llevar a cabo una inscripción, ello quiere decir que no pueden iniciar ningún solo trámite, ni efectuar ninguna sola inscripción o anotación de oficio, aún ellos hayan presentado el acto o contrato.

– **Principio de prioridad en inscripción:** La base del principio de prioridad está en el conocido axioma prior tempori potior iure (Primero en el tiempo es mejor derecho) ello significa que los efectos de la inscripción que realiza el registro se retrotraen a la fecha de presentación del documento.

– **Principio de gratuidad:** Por tratarse de hechos que transmiten seguridad jurídica y que deberían estar controlados por el estado, se supone que los acto registrales no deberían ser onerosos para los usuarios; en Guatemala, la mayoría de registros públicos cobran honorarios por efectuar la respectiva inscripción, de tal suerte que tanto el registro general de la propiedad de la zona central, como el Registro General Mercantil de la república, entre otros, cuentan con sendos aranceles en los cuales se enuncian todos y cada uno de los acto registrales en cada uno de ellos; en

⁷ Roca Sastre, Ramón. **Derecho hipotecario**. Pág. 239.



algunos otros, como en los registros civiles de las diferentes excepciones no causan honorarios, causando si, las certificaciones que se extiende.

– **Principio de serenidad:** No existe ningún plazo regulado para que registro público razone los documentos que le son presentados, de tal suerte que toda inscripción se encuentra supeditada al volumen de trabajo que el registro pueda tener. Este principio regula que, en la medida de lo posible, las inscripciones a que están obligados los registros, deberían ser como la veracidad del caso, constancia que en raras ocasiones sucede, a veces por el exceso de burocracia existente en los mismos.



CAPÍTULO II

2. Los bienes y el derecho registral

Los bienes son todas esas cosas u objetos que la persona puede apoderarse, y en la presente investigación los bienes son bienes inmuebles, de la cual la persona puede apoderarse en forma lícita para aumentar su patrimonio familiar o personal.

El derecho registral es la que regula el funcionamiento y organización de los registros, ya sea registro civil, de propiedad y otros registros, que tiene como objetivo principal resguardar los derechos de las personas.

2.1. Los bienes

La palabra bienes se deriva del latín *beare* y significa causar felicidad. Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye la hacienda o caudal de una persona determinada.

La legislación de Guatemala en el Artículo 442, del Código Civil establece:



“son bienes los costos que solo pueden ser objeto de apropiación, y se clasificarán en inmuebles y muebles. Aparte desde el punto de vista jurídico, la ley señala por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Este significado es distinto del económico, pues en ese sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre. Por tanto, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aún cuando sean útiles para el hombre, no serán desde el punto de vista jurídico.

Para el tratadista Guillermo Cabanellas, indica que los bienes son: “Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuánto objeto pueden ser de alguna utilidad todos los cuerpos, en las mayores actitudes materiales, útiles, apropiadas y adecuadas para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas”.⁸

2.2. Naturaleza jurídica de los bienes

Para establecer los antecedentes jurídicos respecto a los bienes, es necesario hacer referencia a lo que señala el tratadista Guillermo Cabanellas, quien señala: “Los romanos trazaban una primera exclusión: Quae plus damni, quam utilitatis afferunt, inter bona non adnummerantun,

⁸ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 477

lo cual se traduce en que no se cuenta por bienes los que causan más daño que provecho.⁹

Los bienes de los hombres poseen utilidad individual en cuanto nos procuran lo preciso para subsistir, disfrutan y negociar con ellos; pero tiene otras finalidades superiores al apoyarse además en un mínimo de la existencia y progreso de cada nación y de la humanidad.

Con el comercio de sus productos, con sus valores y rentas, con los impuestos sobre ellos, constituye al sostenimiento de la sociedad en sus relaciones privadas y públicas. Los bienes que integran sonó una potencia para responder de las obligaciones contraídas espontáneamente, sino que constituyan en cierto modo una garantía tácita para resarcir los daños o males que al tercero se traduce y deben ser indemnizados o reparados en una forma por las leyes dispuestas.

Como prueba de la trascendencia quiere a los bienes se reconoce en la organización social, está la declaración solemne, quien casi todas las constituciones políticas se formula, de proscribir su confiscación.

Jurídicamente cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o

⁹ **Ibíd.** Pág. 477



no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, pueden uno y otra a la vez.

En cuanto al aspecto legal, el Código Civil guatemalteco, regula en los Artículos 1251 y 1252 los aspectos siguientes: “El negocio jurídico requiere para su validez: capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.” “La manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita y resultar también de la presunción de la ley en los casos que ésta lo disponga expresamente.”

- **Clasificación doctrinaria de los bienes:** Los bienes doctrinariamente de clasifican:
 - Por su naturaleza.
 - Por su determinación.
 - Por su susceptibilidad de sustitución.
 - Por las posibilidades de uso repetido.
 - Por las posibilidades de fraccionamiento.
 - Por su existencia en el tiempo.
 - Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento.

- Por la jerarquía en que entran en relación.
- Por la susceptibilidad del tráfico.
- Por el titular de su propiedad.
- Por el carácter de su pertenencia.

Las cuales se incorporan de la siguiente manera:

1. Por su naturaleza:

- a. **Corporales:** Tiene una existencia apreciable por los sentidos.
- b. **Incorporales:** Aun no teniendo manifestación concreta produce efectos jurídicos determinados.

2. Por su determinación:

- a. **Genéricos:** Se alude identificándoles por su naturaleza común.
- b. **Específicos:** Se particularizan por elementos de exclusiva pertenencia a su naturaleza.

3. **Por su susceptibilidad de substitución:**

- a. **Fungibles:** Pueden ser substituidos por otros de mismo género.
- b. **No fungibles:** No pueden ser substituidos por otros.

4. **Por las posibilidades de uso repetido:**

- a. **Consumibles:** El uso altera su sustancia.
- b. **No consumibles:** Aquellos que aun no teniendo manifestación concreta producen efectos jurídicos determinables.

5. **Por las posibilidades de fraccionamiento:**

- a. **Divisibles:** Pueden fraccionarse en dos partes.
- b. **Indivisibles:** No admiten división sin menoscabo de su naturaleza o de su uso.



6. Por su existencia en el tiempo:

- a. **Presentes:** Gozan de existencia actual.
- b. **Futuros:** Su existencia no es real.

7. Por su existencia en el espacio y su posibilidad de desplazamiento:

- a. Inmuebles o raíces: No pueden trasladarse de un punto a otro.
- b. Muebles: Son susceptibles de traslado sin menoscabo a su naturaleza.

8. Por la jerarquía en que entran en relación

- a. Principales: Los bienes son independientes y tienen mayor importancia y valor en relación a otros bienes.
- b. Accesorios: Su existencia esta condicionada por el otro.

9. Por la susceptibilidad del tráfico

- a. Cosas dentro del comercio: son susceptibles de tráfico mercantil.
- b. Cosas fuera del comercio: No son objeto del mercado.

10. Por el titular de su propiedad:

- a. Bienes del Estado.
- b. Bienes de Particulares.

11. Por el carácter de su pertenencia

- a. De dominio público: Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.
- b. De propiedad privada: Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

2.3. El derecho registral

Por el derecho registral se regula la organización y funcionamiento de los registros, entre ellos incluido el civil, de conformidad con sus principios y normas. El derecho registral es un sector del derecho civil, creado para la protección de los derechos. El derecho registral es el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales, encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos, así también, la forma como han de practicarse tales registros y los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de éstas.

2.4. Definición de derecho registral

El tratadista Luís Carral expone: "No hay acuerdo en la doctrina contemporánea sobre la denominación del derecho que regula el derecho de registro de la propiedad, es un término demasiado amplio que abarca toda clase de registros. Podría decirse que ese género del cual una especie sería el derecho de propiedad. Existen otras denominaciones tales como derecho hipotecario o registro hipotecas, lo cual es un término limitativo que se ocupa solamente en la hipotecas."¹⁰

¹⁰ Carral y de Teresa, Luís. **Derecho notarial y registral**. Pág.14.

- **Objeto del derecho registral:** El derecho registral tiene por objeto de dar seguridad jurídica y abarca entonces, las normas y procedimientos cuyas finalidades son la publicidad de la seguridad de los hechos y derechos, actos y contratos que producen consecuencias jurídicas frente a terceros.

De lo cual si tiene por objeto la seguridad jurídica, se aseguraría el derecho en la compraventa.

- **Registro:** Cabanellas lo define como "Patrón o matrícula en las personas que ahí en un estado un lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades."¹¹

El Diccionario Universal Ilustrado Larousse indica que registro es el "asiento que queda de una cosa registrada y cédula que lo acredita: libro con índice en donde se apuntan diferentes cosas."¹²

- **Registró público:** El catedrático universitario Axel Estuardo Alfonso Barrios Carrillo, en su tesis de graduación, define al registró público como: "La institución encargada por el Estado de hacer constar, en forma sistemática, acontecimientos con relevancia jurídica y dotada de

¹¹ Cabanellas. **Ob. Cit.**, pág. 513.

¹² **Diccionario universal ilustrado Larousse**, tomo III. Pág. 144.



fe pública, con el objeto de perpetuar, garantizar, certificar y dar a conocer su contenido en la forma y con las limitaciones descritas por la ley."¹³

– **Sistemas registrales:** Existen variedad en sistemas de las formas en que se puede organizar y dirigir los distintos registros, en los cuales se encuentran los siguientes:

– **Sistema difusivo**

– **Sistema medio**

– **Concentrativo**

A. **Sistema difusivo:** Este sistema se caracteriza por ser descentralizado por regiones. Consiste establecer registros en todas las jurisdicciones en donde existan autoridades locales, bajo la guarda y custodia de los secretarios de los ayuntamientos o municipalidades, funciona en forma similar a los registros civiles, cuyo funcionamiento está bajo la administración de las municipalidades.

B. **Sistema medio:** Conforme este sistema, existen o se establecen registros única y exclusivamente en las capitales de los distritos o

¹³ Barrios Carrillo, Axel Estuardo. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala.** Pág. 15



cabeceras departamentales, con jurisdicción sobre el departamento donde se ubican, y desde luego, contando con una supervisión a nivel nacional.

- C. **Sistema concentrativo:** No es más que reunir en una sola oficina institución, varias cabeceras departamentales bajo una misma organización y funcionamiento y con recursos comunes. Debido a que el estado se encarga, por medio de los registros públicos de la función de dejar constancia válida de los hechos y actos de trascendencia jurídica conforme al sistema establecido, otorgan credibilidad a estos asientos, les confiere fe pública registran, mediante la certificación de sus asientos, efectuados por el registrador, que es el funcionario público titular y responsable del registro, quien da fe de la existencia de un hecho, acto o calidad personal que le conste por razón de su cargo, susceptible de análisis y corroboración.

2.5. Las inscripciones

La Ley no obliga al notario a inscribir los títulos que autorice, sino que únicamente obliga a advertir a las partes de la necesidad de registrar el título si procediera de conformidad con la Ley. Para el efecto dispone el



Artículo 29 del Código de Notariado en la parte conducente “Los instrumentos públicos contendrán: La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben de presentar los testimonios a los registros respectivos. “Lo anterior, también se aplica a las demás autoridades que intervengan en el acto contenido en el título inscribible, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran deducirse en contra de los notarios y demás autoridades, en ejercicio de la profesión o cargo. Derecho hipotecari”.

Si el negocio contenido en un instrumento inscribible llega al registro, se produce su cognocibilidad potencial erga omnes, por lo que nadie podrá alegar ignorancia ni buena fe, sino indaga en el organismo creado a ese efecto, incurrirá en culpa y no podrá esconderse por su propia negligencia.

El registro de un bien o un derecho le otorga al poseedor una seguridad sobre su derecho, a través de dicha inscripción, y esto se realiza para proteger a la persona de amenazas que puedan surgir de terceras personas. Hay que recordar de nuevo que el registro tiene una función declarativa, no constitutiva y a raíz de esto cualquier persona que logre demostrar por las vías legales señaladas que lo que lo que aparece inscrito no es real o no corresponde puede ser invalidado.



En la legislación guatemalteca hay actos o contratos deben de ser obligatorio averiguar su inscripción, sin embargo, su omisión no inválida el contrato celebrado. El Artículo 1576 del Código Civil, al respecto señala: “los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.”. Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma Ley indica: “deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.

- **Inscripciones en el Registro de la Propiedad:** En Guatemala el registro de la propiedad es un registro de títulos, es decir, que estos constituyen el objeto directo e inmediato de la inscripción. Ahora bien, es importante señalar que no sólo son inscribibles los títulos que contengan actos y negocios jurídicos celebrados entre particulares y sometidos a las normas del derecho privado, si no también los actos de “derecho público de los órganos del estado o de la administración pública”. Es por ello que también son títulos inscribibles: los que contengan actos de naturaleza administrativa y judicial. Para que un título sea inscribible, se requiere que:



- a) Determine efectos de carácter jurídico-real;
- b) Contengan actos y contratos susceptibles de inscripción de conformidad con la Ley;
- c) Reúnan los requisitos de fondo y forma estipulados por el ordenamiento jurídico vigente;
- d) Estén revestidos de autenticidad y hagan fe por sí mismos o con otros complementarios.

➤ Entre los cuales tenemos

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



o derechos reales sobre los mismos;

- e. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
- f. Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;
- g. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras públicas de índole semejante, así como los buques, naves aéreas, y los gravámenes que se impongan sobre cualquiera de estos bienes;
- h. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
- i. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
- j. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
- k. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;



- l. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
- m. Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y
- n. Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Todos los libros que se lleven en los registros, serán rayados y foliados de manera uniforme y los que se lleven en forma electrónica deberán tener las mismas columnas.

➤ El Registro de la Propiedad debe de llevar los siguientes libros principales:

- De entrega de documentos;
- De inscripciones;



- De cuadros estadísticos; y
- De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.

Además de los libros ordenados por el Código Civil, según el Artículo 4 del reglamento del Registro General de la Propiedad (Acuerdo Gubernativo 359-87), El registro llevará los siguientes:

- Libros de prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial, de vehículos motorizados y de prendas de bienes muebles por adquirir.
- De propiedad horizontal;
- De inscripciones especiales;
- De vehículos motorizados;
- De naves y aeronaves;
- De minas;
- De concesiones otorgadas por el estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte; y

- Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

En la legislación guatemalteca hay actos o contratos que es obligatorio que se inscriban, sin embargo su omisión no inválida el contrato celebrado. El Artículo 1576 del Código Civil al respecto señala: “los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.

Sin embargo, los contratos serán válidos y las partes pueden compelerse al otorgamiento de escritura pública, si se establecieren sus requisitos esenciales por confesión judicial del obligado o por otro medio de prueba escrita.”. Seguidamente, el Artículo 1577 de la misma Ley indica: “deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez”.

➤ **Efectos que producen las inscripciones efectuadas en el Registro General de la Propiedad**

1. Oponibilidad frente a terceros desde la fecha de la entrega al registro del documento respectivo.

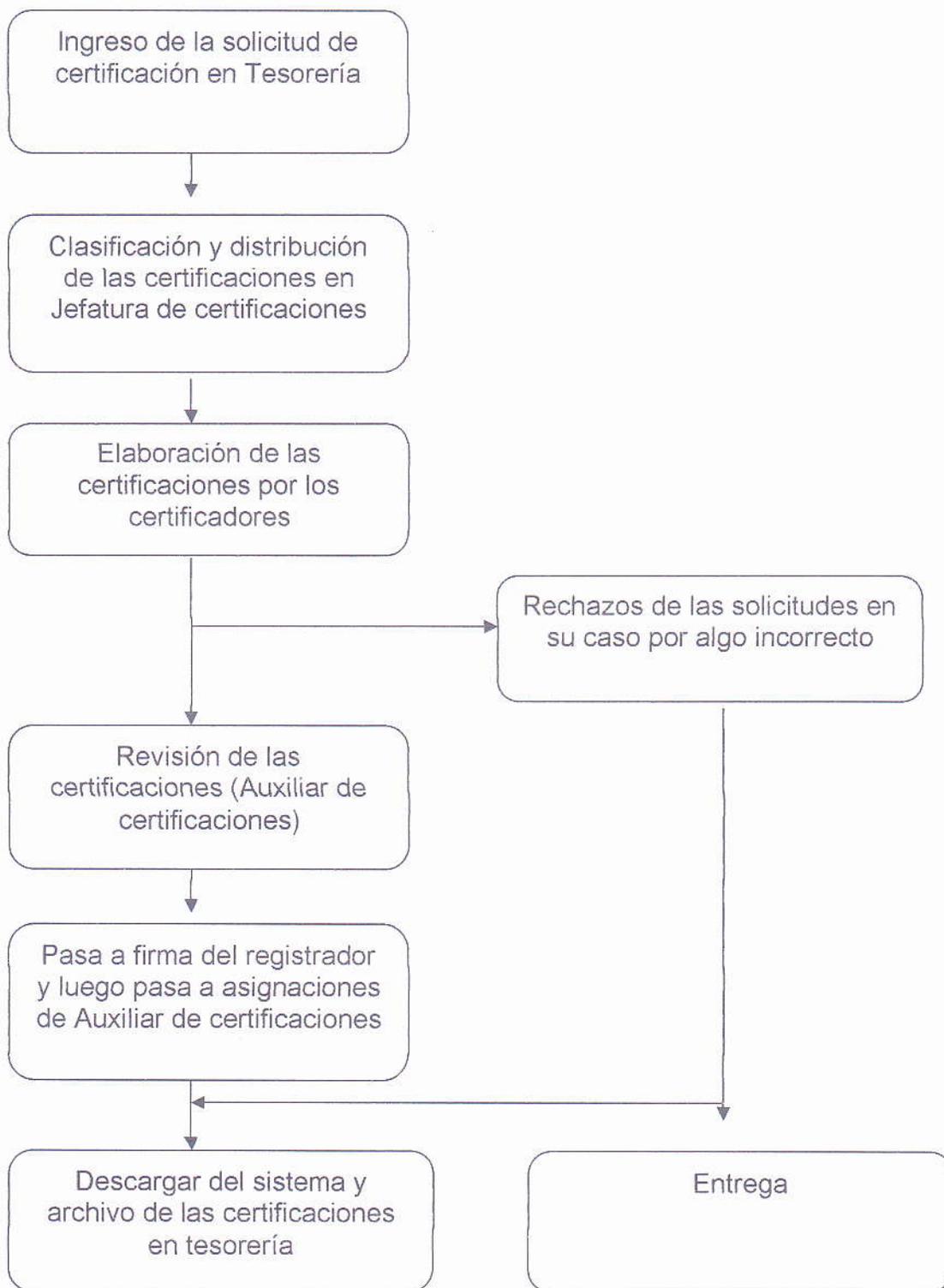
2. La inscripción no convalida los actos o contratos nulos según las leyes.
3. Una vez inscrito el derecho, las acciones rescisorias o resolutorias no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, excepto:
 - Cuando expresamente se hayan estipulado por las partes y consten en el registro;
 - Cuando se ejercite una acción revocatoria de enajenación en fraude de acreedores y el tercero haya sido cómplice en el mismo; y
 - Cuando tratándose de una acción revocatoria de las mencionadas en el inciso anterior, el tercero haya adquirido el derecho a título gratuito.
4. Solo perjudica a terceros lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro.
5. La inscripción produce efectos declarativos y no constitutivos, ya que el derecho nace extra-registralmente de acuerdo con el ordenamiento jurídico guatemalteco.

6. Determina la preferencia del derecho, ya que la fecha y hora de presentación del documento al Registro de la Propiedad, establece concretamente a quien corresponde la prioridad o preferencia de la inscripción. Es así como la presentación constituye el punto de partida en la sede registral de la aplicación de la regla primero en tiempo es el primero en derecho.
 7. Constituye prueba material del estado que conserva el inmueble.
 8. Otorga presunción de legitimación, puesto que se presume que el derecho registrado existe, que corresponde con la realidad jurídica y que pertenece al titular inscrito.
2. **Certificaciones del registro:** Las certificaciones deben de llevar un proceso el cual es el siguiente:
1. Ingreso de la solicitud de certificación en Tesorería;
 2. Clasificación y distribución de las certificaciones en Jefatura de certificaciones;
 3. Elaboración de las certificaciones por los certificadores;
 4. Rechazos de las solicitudes en su caso por algo incorrecto



5. Revisión de las certificaciones (Auxiliar de certificaciones)
6. Pasa a firma del registrador y luego pasa a asignaciones de Auxiliar de certificaciones
7. Descargar del sistema y archivo de las certificaciones en tesorería

Proceso de las certificaciones



Fuente: Registro General de la Propiedad de Bienes Inmuebles de la zona Central de Guatemala.





CAPÍTULO III

3. El notario y el instrumento público

Para la presente investigación, el papel del notario es muy importante, al ser un profesional del derecho que fracciona las escrituraciones de las propiedades o da fe de lo que le consta en relación de la propiedad de el patrimonio de una persona, de manera que es importante señalar lo relacionado al notario como profesional del derecho.

Profesional del derecho que ejerce una función pública consistente en recibir, interpretar, y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos públicos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de estos y expidiendo copias que da fe de su contenido.

El tratadista Guillermo Cabanellas expone: "Genéricamente, fedatario público... funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las Leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales".¹⁴

¹⁴ Cabanellas, **Guillermo**. **Diccionario jurídico elemental**. pág.270



El notario es definido en el primer Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948) como el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.

La palabra notario procede del latín, de nota, con el significado de título, escritura o cifra.

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función asesora, formativa y autenticadora de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses.

Es además prestador de fe pública, elaborador, depositario, custodio, conservador, archivador de documentos con carga de exhibición o secreto de los mismos, expedición de duplicados o segundas copias, según los casos.

La finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones



jurídicas.

Uno de los atributos esenciales de la función notarial es la imparcialidad, ya que el notario no es el asesor de ninguna de las partes en particular, debe asesorar a todas las partes en sus derechos y obligaciones, aún cuando fuere requerido por una sola de ellas; de lo contrario, habrá incumplido uno de los deberes inherentes a su cargo.

En la mayoría de los casos, la función se cumple normalmente, formando parte de la justicia cautelar del Estado. Ello se fundamenta en la legitimación del orden jurídico, más que en la legalidad del mismo; en el segundo caso el cumplimiento de la Ley se da en el nivel de las conductas por una de las dos vías establecidas en la norma; el cumplimiento del precepto imperativo mediante la actuación de la conducta ordenada por el legislador, o en caso contrario, el cumplimiento se da mediante la sanción.

Evolución histórica del notario: En el pueblo hebreo, los Escribas Hebreos eran de distintas clases, unos guardaban constancia y daban fe de los actos y decisiones del Rey; otros pertenecían a la clase sacerdotal y daban testimonio de los libros Bíblicos que conservaban, reproducían e interpretaban. Los terceros eran escribas de Estado y sus funciones eran como de Secretarios del Consejo Estatal y colaboradores de tribunales de



justicia del Estado. Por último, había otros escribas llamados del pueblo, que redactaban en forma apropiada los contratos privados, eran más parecidos a los notarios actuales, pero su sola intervención no daba legalidad al acto, pues para conseguir esta era necesario el sello del superior jerárquico.

Para los egipcios Se tenían alta estima a los Escribas que formaban parte de la organización religiosa, estos estaban adscritos a las distintas ramas del gobierno, teniendo como función primordial la redacción de los documentos concernientes al Estado y a los particulares, sin embargo no tenían autenticidad sino no se estampaba el sello del sacerdote o Magistrado.

Para los griegos en esta cultura los notarios eran llamados Sígrafos que eran los que formalizaban contratos por escrito, entregándoles a las partes para su firma. Apógrafos eran los copistas de los tribunales. Mnemon que eran los que archivaban los textos sagrados.

En el pueblo romano el origen de la palabra notario viene de la antigua Roma y que era notarii, los cuales eran los que utilizaban las notas tironianas que eran caracteres abreviados los que constituían una especie de escritura taquigráfica, también se uso en la Edad Media. Los scriba



conservaban los archivos judiciales y daban forma escrita a las resoluciones judiciales.

Los Notarii, también adscritos a la organización judicial, escuchaban a los litigantes y testigos y ponían por escrito, en forma ordenada y sintética, el contenido de sus exposiciones. Los chartularii, además de la redacción de instrumentos tenían a su cargo la conservación y custodia de los mismos. Los tabularii eran contadores del fisco y archivadores de documentos públicos, pero, como complemento de sus funciones, fueron encargándose de la formalización de testamentos y contratos, que conservaban en sus archivos hasta convertirse en los tabellio, que se dedicaron exclusivamente a estas actividades y en quienes se reunieron, en la etapa final de su evolución, algunos de los caracteres distintivos del Notariado Latino: El hombre versado en derecho, el consejero de las partes y el redactor del instrumento, aunque su autenticidad, que le confería la condición de documento público, no se lograba sino mediante la insinuatio.

Ya en la edad media con sólo saber leer y escribir se suponía un grado de cultura muy elevado respecto a los demás. El rompimiento del Imperio Romano ocasiona un retroceso en la evolución institucional del notariado ya que los señores feudales intervienen por medio de delegados en todos los contratos y testamentos.

El Notario feudal tiene como función primordial velar por los intereses de su señor y no de servir a los intereses de las partes contratantes. Característica importante es que si da autenticidad a los actos en los que interviene. Fue prohibido por el Papa Inocencio III en el año de 1213 y fue confirmada por los Reyes dándoles esta función a la clase sacerdotal lo que hizo que el notariado quedara estancado.

Mientras que para España los invasores españoles conservaron ciertas instituciones jurídicas romanas, además el notariado español recibió la influencia de la Escuela Notarial fundada en 1228 en la Universidad de Bolonia. Al final de la Edad Media y principios del renacimiento el notariado se considera como una función pública y se substituye una breve nota o minuta en el protocolo por el instrumento matriz y la organización corporativa de los notarios.

Al venir Cristóbal Colón a América, trabajo un Escribano en su tripulación que era Rodrigo de Escobedo, por lo que se da el trasplante del notariado de España a América. No obstante, se creó una legislación especial para América conocida como leyes de Indias, las que tenían un apartado en el que se trataban a los escribanos, a quienes se les exigía el título académico de escribano y pasar un examen ante la Real Audiencia, si lo aprobaban debía obtener el nombramiento del Rey de Castilla y pagar una suma al Fisco Real. Los Escribanos guardaban un archivo de escrituras y



demás instrumentos públicos, el cual pasaba a los escribanos sucesores.

Y para Guatemala los primeros vestigios de Historia Escrita los encontramos en el Popol Vuh. En la Epoca Colonial al fundarse la ciudad de Santiago de Guatemala y en la Reunión del Primer Cabildo que tuvo lugar el 27 de julio de 1524, se fraccionó la primera acta, actuando como primer escribano Alonso de Reguera. El nombramiento, recepción y admisión del Escribano Público lo hacía el Cabildo. El trabajo del Escribano Público era en función de los contratos y las actuaciones judiciales, la colegiación de abogados y escribanos se dispuso en el Decreto Legislativo No. 81 del 23 de diciembre de 1851 que encargó su organización a la Corte Suprema de Justicia. Se creó la Ley de Notariado en la época de la Reforma Liberal (1877) junto al Código Civil, al de Procedimientos Civiles y la Ley General de Instrucción Públicas.

Teorías de clasificación del notario

- teoría funcionalista
- La teoría autonomista
- una teoría ecléctica

La teoría funcionalista ubica al notario en nombre del Estado y es un funcionario público, investido de fe para autenticar y legitimar los actos que

requieren su intervención. Esta teoría ataca el carácter de función pública que se atribuye a la actividad notarial, y dice que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes lejos de ser una función pública es un que hacer eminentemente profesional y técnico.

La teoría autonomista, la presente teoría exige que el notariado se ejerza como profesión libre e independiente y el notario es por lo tanto un oficial público, que ejerce con las formas y según los principios de la profesión libre, esto lo hace autónomo. Como oficial público observa todas las Leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

Existe una teoría ecléctica, que esta es la que más se acerca al caso de Guatemala, ya que se acepta que el notario ejerce una función pública sui generis por que es independiente, no esta enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del estado pero la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza tiene un respaldo del estado, por la fe pública que ostenta, pero no representa al estado.

3.1. La función del notario

La actividad notarial tiene milenaria tradición en el ejercicio de su función

asesora, formativa y autenticadora de la voluntad de las partes, en las que se incluyen el consejo, la mediación, la conciliación de sus intereses.

Es además prestador de fe pública, elaborador, depositario, custodio, conservador, archivador de documentos con carga de exhibición o secreto de los mismos, expedición de duplicados o segundas copias, según los casos.

La finalidad de su función es la aplicación del derecho en forma pacífica, como parte de la justicia preventiva y cautelar, por lo que se excluye su actuación en las etapas de desarrollo contencioso de las relaciones jurídicas.

La función notarial es el que hacer notarial; en sentido jurídico la función notarial es la verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que realiza el notario en el proceso de formación del instrumento público.

- **Actividades que desarrolla el notario:** Las principales funciones son:
 - Función receptiva: La desarrolla el Notario cuando al ser requerido,



recibe de sus clientes en términos sencillos la información.

- Función directiva o asesora: El Notario puede asesorar o dirigir a sus clientes, sobre el negocio que pretenden celebrar, aconsejando sobre el particular.
- Función legitimadora: La realiza el Notario al verificar que las partes contratantes, sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, la cual conforme a la ley y a su juicio debe ser suficiente.
- Función modeladora: El Notario desarrolla esta actividad dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas que regulan el negocio.
- Función preventiva: El Notario debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior, previniendo tales circunstancias.
- Función autenticadora: Al estampar su firma y sello el Notario le está dando autenticidad al acto o contrato, por lo tanto éstos se tendrán



como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido.

- **Actuar con ética profesional:** El fin último del notario por ser profesional de derecho es unir su ética y su profesionalidad al servicio para lo cual es requerido.

Y el valor de la responsabilidad es la capacidad que la persona tiene de sentir obligación a dar una respuesta o cumplir con cierto trabajo o actividad que libremente ha adquirido. Asimismo es la aceptación de las consecuencias que resultan de los actos libres adquiridos.

Ser responsable significa obedecer: obedecer a la propia conciencia, obedecer a las autoridades, obedecer a Dios, sabiendo que esa obediencia no se refiere a un acto pasivo, de esclavo, sino a un acto operativo de compromiso, de deber.

- **Actuar con la observancia de la Ley:** El Notario actúa con la observancia de la ley dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas que regulan el negocio.



- **Actuar con imparcialidad:** Consiste en la intermediación que existe del notario para las partes, sin perjudicar ni beneficiar a ninguna de las partes y dando forma legal que e para lo que es requerido.

- **Estar debidamente preparado:** Consiste en cumplir con todos los requisitos para poder ejercer el notariado entre los cuales tenemos:
 - a) Ser guatemalteco;
 - b) Ser mayor de edad;
 - c) Del estado seglar, no ser ministro de ningún culto;
 - d) Domiciliado en la república, es lo que se conoce como el deber de residencia. Al notario le está permitido ejercer libremente, no obstante, el notariado en cualquier lugar de la república, incluso en el extranjero, cuando los actos y contratos van surtir efectos en Guatemala;
 - e) Tener título facultativo;
 - f) Registrar en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo, la firma y sello que usará con el nombre y apellidos usuales;
 - g) Ser de notoria honradez.

- **La fe pública notarial:** Es la facultad que tiene el notario, de otorgar autenticidad a los actos y contratos de carácter extrajudicial y a los



hechos que autoriza, con ocasión del ejercicio de su ministerio. Artículo 1 del Código Notarial.

“El respeto al derecho ajeno es la paz. Esto implica, además de respetar todo derecho, cumplir todo deber. Porque literalmente, esta frase presenta el riesgo de interpretarla como un consejo para adoptar una actitud pasiva, para cruzarse de brazos, sin acometer, solo respetando pero sin brindar una ayuda constructiva...”¹⁵.

Clase pública es la presunción de veracidad en los actos autorizados por el Notario. Es por ello que el código de notario guatemalteco, establece que el notario tiene fe pública para hacer constar que autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la Ley o requerimiento parte.

Por la fe publica que esta investido el notario se toma como cierto todo actuar que realice.

3.2. El instrumento público

A la escritura publica se le conoce también con el nombre de instrumento público y par definir mejor este termino se entiende por instrumento

¹⁵ Pliego Ballesteros, María, “Valores y autoeducación”. Pág.110.

público, se debe hacer en relación a la etimología de la palabra instrumento, la cual el tratadista Guillermo Cabanellas establece: "instrumento... del latín instruere, instruir. En sentido general escritura documentos".¹⁶

De conformidad con este enésimo jurídico, la palabra instrumento se encuentra en decadencia, siendo sustituida por la palabra documento, ya que en otras acepciones instrumento significa medio y así se habla de instrumentos de delito, instrumento de labranza, entre otros.

De los términos más encontrados en el ámbito jurídico instrumento es la materia prima o documento que es utilizado por el profesional del derecho.

El tratadista Enrique Giménez Arnau define al instrumento público como: "documento público autorizado por notario, producido para aprobar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos".¹⁷

3.3. Los contratos

Prescindiendo de los tiempos anteriores al Derecho Romano, en los que el

¹⁶ Cabanellas, Guillermo. ob Cit. Pág. 275.

¹⁷ Giménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 95.



contrato sólo se manifiesta como una solución pacífica al casus belli provocado por el delito, y concretándonos al mundo jurídico del Pueblo-Rey, observamos que el contrato, en ese Derecho, tiene una significación especial referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad. Sabido es, en efecto, que la mera convención o pacto esta sólo el simple acuerdo, que por sí sólo no generaba acción ni vínculo obligatorio. Para que esta convención se transformase en contractus era necesaria una causa civil.”¹⁸

“En un primer momento se consideró esencial, como necesario para obtener ese plus in effectu, la observancia de una forma especial. Más tarde se reconoció como válidamente celebrado si había ejecución por parte de uno de los contratantes a título de crédito, o mediante la transcripción de ellos en los libros de -data- y -haber- de todo pater familias. *Por último -y como enlace con el derecho moderno-, se admitió excepcionalmente que para ciertos contratos -compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato- bastase el solo acuerdo de voluntades. De aquí los contratos verbales, consistían en el empleo de las palabras prescritas en forma de pregunta y respuesta; literales -nomina transcriptitia, synagrapa-, en los que la causa consistía en la transcripción realizada en los libros como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes; reales -mutuo, comodato, depósito y prenda-, que se integraban por*

¹⁸ Castan Tobefñas, José, **Derecho civil**, pág. 420.

la recepción por el deudor de la cosa a título de crédito, y consensuales, admitidos así por la especial naturaleza e importancia de la relación jurídica, de la relación jurídica que supone la compraventa, el arrendamiento, la sociedad y el mandato.”¹⁹

“La evolución del derecho romano posterior determinó el abandono del viejo rigorismo. La degeneración de las formas solemnes de la stipulatio, la inexistencia de la antigua forma del contrato literal, la creación de la categoría de los contratos innominados, la admisión de los pactos vestidos, etc., hizo poco a poco descomponerse el sistema cerrado de los tipos contractuales y el inicio de un camino tendente a la admisión franca de una categoría abstracta y general del contrato, que va después a recibir su fuerza obligatoria por sí mismo, independientemente de las causas anteriormente señaladas.”²⁰

La obra se continuó en el derecho intermedio, y obtuvo franca realización, en virtud de fuerzas de las más diversas naturalezas, como el cristianismo y el desarrollo del comercio. De esta forma se llega a la época liberal, donde, por influencia de diversos factores de tipo doctrinal y político, se arribó a la concepción que se ha vivido hasta la época presente, y caracterizada por la obligatoriedad y fuerza vinculante del contrato, nacida

¹⁹ *Ibid*, pág. 420.

²⁰ *Ibid*, pág. 425.

única y exclusivamente del convenio o acuerdo de voluntades; por la soberanía absoluta del mismo en todos los órdenes de la vida transaccional privada; por la abstención del Estado frente a los diversos tipos de contratos creados por la autonomía de la voluntad; por el sentido de justicia intrínseca, pues que solamente tenía importancia el voluntarismo contractualita.

Sobre este particular, debe tomarse en consideración los aspectos que a continuación se enuncian:

- a) Los hombres, en efecto, para la satisfacción de sus necesidades -tanto de orden primario como de matiz accesorio- entran en relaciones entre sí, dando vida a multiplicidad de acuerdos o convenciones que constituyen el entre cruce de toda intensa y varia actividad; representan el exponente de la solidaridad humana, sin la cual pueden aquéllos vivir en el trato con sus semejantes. Estas convenciones descubren la gama extraordinaria del contenido sobre el cual puede versar el trato con los demás: relaciones patrimoniales, de amistad, de favor, de complacencia, de diversión.

- b) Pero un sector de las mismas queda acotado, desde el momento en que el objeto de ellas tiene un interés jurídico. Entonces el Derecho se

hace cargo y verifica todo un deslinde de este conglomerado convencional. Se está en el terreno del contrato que tiene, de momento, aquel basamento inicial -convención- y un polo especial de referencia -objeto con interés jurídico-.

- c) Muchas veces el derecho -tanto científico como legislado- se detiene ante ese umbral. Si hay una convención y ésta tiene un interés jurídico, se está -se dice- ante un contrato, cualesquiera que fuesen los designios de las partes; bien se muevan éstos en el ámbito patrimonial, bien trasciendan del mismo para integrar relaciones de familia o incluso acuerdos de propia sustancia pública.
- d) Pero las insistentes investigaciones de la doctrina cuidaron de seguir describiendo trazos, para perfilar mejor la figura del contrato. Bien que éste sea una -convención con un interés jurídico-; pero es necesario algo más, pues ese objeto con interés jurídico hay que concretarlo todavía para que se pueda obtener con precisión el propio campo del contrato.
- e) Este criterio general de considerar el contrato como el acuerdo de -constitución- de un vínculo obligatorio. Hoy día, en efecto, se entiende que el contrato puede ir dirigido no sólo a la creación de ese vínculo



obligatorio, sino también a la modificación o extinción del mismo. El criterio es correcto y ha merecido el beneplácito de la más selecta doctrina. En efecto el contrato, es el negocio jurídico de contenido patrimonial o económico. Ha recibido consagración legal esta doctrina, diciendo que es aquel acuerdo de dos o más personas para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial.



CAPÍTULO IV

4. La inseguridad registral en Guatemala

A partir del surgimiento del Estado, creado y reconocido por los habitantes de la nación, se acepta a éste como el único encargado de aplicar justicia, a través de los órganos jurisdiccionales; y a la persona o personas legitimadas para hacer valer sus derechos.

El Estado de Guatemala a través de la Constitución Política de la República de Guatemala, protege la propiedad privada, pero es el caso que en Guatemala la propiedad privada no está protegida como lo establece la ley suprema, en virtud que bandas organizadas se dedican a afectar el derecho y goce de la propiedad realizando estafas en el registro general de la propiedad de la zona central, ser dueño de una casa o un terreno, puede convertirse de un momento a otro en una pesadilla, pues estas bandas de estafadores se dedican a la transferencia ilegal de inmuebles, generando pérdidas y frustración a sus propietarios legítimos.

La estructuración de estas bandas les permite operar de una forma especial sin ser detectados ya que los mismos falsifican documentos, cédulas y escrituras públicas. Y, de ésta forma se les facilita actuar con total

impunidad contra guatemaltecos quienes, con mucho esfuerzo, han adquirido sus propiedades. Ante esta situación el Registro General de la Propiedad (RGP) creó la dirección de seguridad registral, en donde se instaló una ventanilla interinstitucional que sirve al público, para atender el problema del Ministerio Público (MP), el Organismo Judicial (OJ) y la Procuraduría General de la Nación (PGN), se unieron con la finalidad de coordinar la atención para los casos denunciados por las personas afectadas el objetivo es facilitar la información a los operadores de justicia, para erradicar los actos delictivos en contra de la seguridad registral y el derecho de propiedad. El sistema de justicia en Guatemala es necesario que opere de una forma más rápida para resolver las acciones judiciales planteadas ante los órganos jurisdiccionales y restituirle a los afectados su derecho de propiedad.

4.1. La inseguridad registral

La inseguridad registral se da de distintas formas, entre las más comunes que establece la ley penal como delitos patrimoniales los siguientes:

➤ **La estafa:** Existen algunos puntos de similitud entre la estafa y algunos otros delitos patrimoniales Como el hurto, el robo y la apropiación y retención indebidas. En todos ellos los resultados coinciden porque todos

ellos importan un perjuicio a la víctima por la disminución de su caudal patrimonial y porque causan sus autores un aprovechamiento indebido de lo que no les pertenece.

En otras palabras los efectos de estos delitos no se limitan al perjuicio resentido. Por la víctima al disminuirse sus valores patrimoniales sino que se traducen. De hecho.

En una enriquecimiento Ilícito del delincuente obtenido por la apropiación del bien o derecho en que se de la infracción."

Pero también existen diferencias que identifican a cada una de las figuras. Por ejemplo: en el desapoderamiento de la cosa existente en el hurto y en el robo no interviene la voluntad de pasivo. Lo que sí sucede en la estafa aunque disuadida tal voluntad mediante el ardid o engaño. En la apropiación indebida el objeto llega a manos del activo sin desapoderamiento o engaño. Pues la cosa está a su disposición. Y la infracción consiste en el cambio de destino y para el cual le han sido confiados los objetos.

El autor Manuel Ossorio, la estafa es definida como: "... el delito genérico de defraudación que se configura por el hecho de causar a otro un perjuicio

patrimonial, valiéndose de cualquier ardid o engaño; tales como el uso de nombre supuesto, de calidad simulada, falsos títulos, influencia mentida, abuso de confianza o ficción de bienes, crédito, comisión, empresa o negociación.”²¹

El Artículo 264 del Código Penal menciona veintidós posibilidades punibles de engaño a ardid. Sin embargo se comete estafa no solamente dentro de tales posibilidades sino cuando el activo se vale de cualquier otro engaño que defraude O perjudique a otro. Las posibilidades legales indicadas.

➤ **El error:** Es el consentimiento equívoco de la realidad y no debe confundirse con la ignorancia; porque ésta es una falta de conocimiento. Para que el error pueda considerarse como vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe de recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan.

➤ **El dolo:** La palabra dolo significa, en relación con el contrato la conducta carente de propiedad seguida por una de las partes para engañar a la otra. El dolo o mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero sabiéndolo aquella anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico, pero si ambas partes proceden con dolo ninguna puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones.

²¹ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág.297

➤ **La simulación:** Hay simulación cuando se declara cosa distinta a lo que se requiere, en forma consiente y con el acuerdo de la persona a quien está dirigida esa declaración. Hay dos clases de simulación la absoluta y relativa.

- Absoluta cuando detrás del acto ficticio, no existe ningún acto jurídico en realidad y
- Relativa cuando el acto simulado encubre a otro acto jurídico que las partes quisieron ocultar bajo el ropaje de aquél.

➤ **La violencia:** La violencia es la presión física o moral hecha sobre una persona para decidirla a realizar un acto que sin concurrencia de esa circunstancia no realizaría. El contrato celebrado por la violencia, ya prevenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en él es nulo.

➤ **De la estafa:** La esencia de los fraudes punibles (estafas) reside en el elemento interno: el engaño.

Que es. La mutación o alteración de la verdad para defraudar el patrimonio

ajeno. Mediante una manipulación o ardid, se procura hacer llegar al dominio del activo el bien ajeno. Las legislaciones modernas "ante lo arduo de encontrar una definición que comprenda íntegramente en reducidos términos la complejidad del fraude hacer una lista detallada de los casos de incriminación. Provistos cada uno de constitutivas especiales pero comprendidos todos ellos bajo la denominación común de fraude". La estafa en sí. Es una especie del fraude genérico. Pero nuestra legislación adopta el sistema de llamar al delito en general como estafa. Olvidando lo impropio de llamar al género por la especie.

Refiere González de la Vega. Que la diferenciación entre fraude y los otros delitos patrimoniales comenzó en el Derecho Romano con la Ley Cornelia de falsos. Dentro del llamado stelltonatus: "en el este comprendieron los fraudes que. No habían dentro de los delitos de falsedad..." y en "general se considera a este delito patrimonial que no pudiera ser. Considerado en otra calificación delictiva".

De acuerdo con lo que establece el Artículo 263 del código Penal comete estafa quien, induciendo a error contra otra, mediante ardid o engaño. Lo defraudare a su patrimonio en perjuicio propio o ajeno.

- Elementos

- a. Bien Jurídico protegido: el patrimonio económico de las personas.
 - b. Sujeto activo: cualquiera. a excepción de los funcionarios quienes en el caso respectivo incurrirán en las distintas figuras de negociaciones ilícitas en que intervengan.
- Elemento material: contiene los siguientes aspectos:
 1. La utilización de un ardid o engaño para inducir a error a otro: tradicionalmente se ha estimado como el elemento fundamental de la estafa el engaño; en la Ley se agrega: el ardid. Sinónimo de truco o trampa. Pero siempre dirigido. Como cualquier engaño. A provocar error en el sujeto pasivo.
 2. La defraudación o perjuicio en el patrimonio ajeno. Consistente en un perjuicio concreto.

Otros aspectos de inseguridad registral se dan con la tecnología, de lo que puede surgir.

- De no contarse con los controladores necesarios, podría incurrirse en delitos de orden informáticos.

- La tecnología debe actualizarse constantemente.

- Los infractores tienen mayor nivel o mejor nivel de conocimiento, porque tienen que conocer de ingeniería en sistemas para incurrir en algún ilícito penal.

- La falta de legislación completa y adecuada en materia de delitos informáticos, podría conllevar a la comisión de ilícitos no regulados en la ley y por lo tanto, no sancionables.

4.2. Las relaciones del Registro General de la Propiedad de Guatemala con el Ministerio Público y la Policía Nacional Civil

Las relaciones que se dan del Registro General de la Propiedad con el Ministerio Público, que es el ente encargado de la investigación de un delito, como la relación de la Policía Nacional Civil, como es la cargada de la persecución de un delito es menor porque no hay órganos permanentes en las instalaciones o donde se realizan hechos delictivos con la propiedad privada de la persona.

El Registro General de la Propiedad, el Ministerio Público y la Policía Nacional Civil, deben trabajar de la mano para dar seguridad en las

propiedades que se encuentran inscritas y las nuevas inscripciones que se efectúan en el Registro General de la Propiedad.

➤ **El Ministerio Público como organo de investigación**

El Ministerio Público es el encargado del ejercicio de la acción penal y de la investigación, que es la preparación de la acción. De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 309 del Código Procesal Penal , el Ministerio Público actuará en esta etapa a través de sus fiscales de distrito, fiscales de sección, agentes fiscales y auxiliares fiscales de cualquier categoría previstos en la ley, quienes podrán asistir sin limitación alguna a los actos jurisdiccionales relacionados con la investigación a su cargo así como a diligencias de cualquier naturaleza que tiendan a la averiguación de la verdad, estando obligados todas las autoridades o empleados públicos a facilitarles la realización de sus funciones. Tiene como auxiliares en la investigación a los funcionarios y agentes de la Policía Nacional Civil, quienes están subordinados a los fiscales y deben ejecutar sus órdenes.

En su actividad investigadora, el fiscal deberá practicar todas las diligencias pertinentes y útiles, para:

- Determinar la existencia del hecho con las circunstancias de



importancia para la ley penal: El fiscal tendrá que investigar la existencia del hecho, el lugar, el tiempo, y otras. Las circunstancias en las que ocurrieron los hechos también pueden ser relevantes para la tipificación o la apreciación de circunstancias eximentes, atenuantes o agravantes. A la hora de determinar que hechos son relevantes, será necesario recurrir a la ley penal.

- Comprobar que personas intervinieron y de que forma lo hicieron (Artículo 36 y 37 Código Penal). Asimismo, investigará las circunstancias personales de cada uno que sirvan para valorar su responsabilidad.

- Verificar el daño causado por el delito, aún cuando no se haya ejercido la acción civil. Para efectuar estas investigaciones el Ministerio Público tiene como auxiliares a los funcionarios y agentes de la Policía, quienes están subordinados al fiscal y deben ejecutar sus órdenes.

En el ejercicio de su función el Ministerio Público goza de amplios poderes y facultades. De hecho, todos los poderes que otorga el Código Procesal Penal pueden ser ejercidos por el fiscal, salvo que expresamente la ley lo otorgue a otro órgano (Artículo 110 del Código Procesal Penal).

persecución. A diferencia del querellante, cuyo objetivo es lograr la condena del imputado, el fiscal ha de ser objetivo. Deberá preservar el estado de derecho y el respeto a los derechos humanos, a lo que implica que también tendrá que formular requerimientos, solicitudes y practicar pruebas a favor del imputado. Un sobreseimiento o una secuencia absolutoria no tiene por que ser un fracaso del fiscal. En realidad está obligado tanto a proteger al acusado como a actuar en contra de él, observando siempre la objetividad en su función.

Según lo dispuesto en el Artículo 315 del Código Procesal Penal, el imputado, su defensor y el querellante podrán proponer medios de investigación al Ministerio Público en cualquier momento del procedimiento preparatorio. Si los considera pertinentes y útiles tendrá que practicarlos. En el caso en el que considere que no procede practicar la prueba, el fiscal tendrá que dejar constancia por escrito de los motivos de su denegación. Por ejemplo, si la defensa propone testigos sobre la buena conducta anterior del imputado, el fiscal los podrá rechazar señalando que no ayudan a determinar como ocurrieron los hechos ni el grado de participación del imputado en los mismos. La parte que propuso la prueba rechazada, podrá recurrir al juez para que valore la necesidad de la práctica del medio de investigación propuesto.

En el desarrollo de su investigación el fiscal debe ser muy cauteloso para

evitar que se vulnere el derecho de defensa del imputado. Salvo los casos expresamente previstos por la ley (Artículo 314 cuarto párrafo), el fiscal no puede ocultarle al abogado de la defensa las pruebas practicadas. El derecho de defensa del imputado, no empieza en el debate ni en el procedimiento intermedio, sino desde el primer acto del procedimiento dirigido en su contra (Artículo. 71 del Código Procesal Penal).

El Artículo 48 de la Ley Orgánica del Ministerio Público exige que el Ministerio Público recoja de forma ordenada los elementos de convicción de los hechos punibles para permitir el control del superior jerárquico, de la defensa, la víctima y las partes civiles.

Para realizar una buena investigación, el fiscal que va a tener a cargo el caso, tiene que oír, respetando las garantías legales, al imputado durante el procedimiento preparatorio. De lo contrario, el fiscal no está escuchando a la persona que puede conocer más directamente los hechos. No podrá conformarse con la declaración escrita, ya que esta suele ser limitada y además se pierde la intermediación y la percepción visual. Por ejemplo, en las actas consta que el imputado golpeó a varios policías y al verlo es una persona de constitución endeble.

Desde el momento de haber una denegatoria o rechazo de la inscripción, sobre la base de una estimación de faltas insubsanables del documento

que lo hacen inadmisibles al Registro y no acceder la solicitud de los interesados de la práctica de la inscripción registral. En los casos de suspensión o rechazo de algún documento el Registrador deberá manifestar los defectos de que adolece por medio de una nota puesta al pie del mismo, correspondiendo todos los motivos en que la funda y expresando si se trata de suspensión o denegación de la inscripción, número de duplicado y tomo que corresponde, la fecha de presentación, firma del Registrador y los honorarios que causare.

En el Artículo 1164 del Código Civil, permite que en los dos casos ya sea la suspensión o el rechazo del documento, el interesado puede solicitar y obtener una anotación preventiva, de sus derechos, la cual lógicamente, se deniega si en los libros del Registro la persona que transmite, grava, modifica o cancela un derecho real no aparece con facultad jurídica para hacerlo.

La anotación preventiva a que hemos hecho referencia subsiste por 30 días, contados a partir de la fecha en que se opera, y es cancelada de oficio por el Registrador, si durante este término, no se presenta el documento o título con la subsanación respectiva o se recibiere documento judicial que se ha ordenado hacer la inscripción, que se ha prorrogado aquel término o que existe juicio pendiente respecto al valor legal del

documento. En este último caso la anotación subsistirá hasta que el juicio sea resuelto.

Es importante hacer mención que en el caso de la anotación preventiva, esta surta efectos legales desde la fecha en que hace en el libro; siempre y cuando la misma se encuentre con plena vigencia, dentro de los treinta días que indica la ley o que hubiere solicitado el interesado, en su caso la prorroga respectiva, hasta el momento de la inscripción definitiva del documento, esto da seguridad para que tal documento tenga prelación en cuanto al Registro por si ha sido presentado otro documento o título con anterioridad a que se solicita inscripción definitiva en virtud de la anotación preventiva que le protege.

➤ **La Policía Nacional Civil:** La policía es una fuerza de seguridad *encargada de mantener el orden público y la seguridad de los ciudadanos y sometida a las órdenes de las autoridades políticas.*

Se llama también policía a cada agente perteneciente a dicha organización.

La palabra "policía" deriva del idioma francés y su uso data del siglo XVIII. De una manera indirecta deriva del Latín *politia*, y ésta del griego *πολιτεία*,

de πολις, " ciudad", que se refiere al gobierno o a la administración del estado.²²

Constituyéndose en instrumento de gobierno para hacer cumplir las leyes, mantener el orden y la seguridad, procurando el equilibrio entre los derechos y libertades de las personas para garantizar el bien común. La función policial es eminentemente social, la razón de su existencia es para proteger los derechos de las personas para que puedan ejercer a plenitud sus libertades.

4.3. La violación al derecho de la propiedad

El Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, indica: Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada común derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantice el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance en progreso individual y desarrollo nacional en beneficio de todos guatemaltecos.

²² Wikipedia, la Enciclopedia libre.

Común indica el artículo anterior citado es un derecho inherente la persona y el estado debería de garantizar el ejercicio de este, aunque en la realidad no es así como por la inseguridad existentes tanto en el registro general de la propiedad, que tiene que resguardar y dar protección a los documentos que garantiza la propiedad privada de la persona.

El estado debe de garantizar el ejercicio de la propiedad privada, fortaleciendo tanto las instituciones de investigación como lo es el Ministerio Público, como la Policía Nacional, para la persecución penal.

Mientras las autoridades del Registro General de la Propiedad indican que la seguridad jurídica en materia de propiedad especialmente en materia de bienes inmuebles, uno de los valores más importantes es la seguridad jurídica entendida en este caso, como la garantía del buen resguardo e invariabilidad de los registros. Antes de la modernización que ha sido objeto el Registro General de la Propiedad, estuvo expuesto a que por un incendio accidental o intencional, en cuestión de minutos hubieran podido desaparecer completamente y reducirse a cenizas, las inscripciones de miles y miles de propietarios, lo que habría producido un caos de imprevisibles consecuencias.

Pero en poca participación a los delitos registrales más comunes que

vulneran la seguridad del Registro de la Propiedad de bienes Inmuebles, que sobrepasa lo real con organizaciones internacionales de falsificadores y estafadores.

Es digna de mención por parte de la vulnerabilidad y riesgo al que por otras razones estuvieron sujetos durante tanto tiempo, los miles de libros en que se acumularon mas de veinticinco millones de folios escritos a mano, siendo frecuentes las ocasiones en que en el pasado se alteraran inscripciones, modificando o sustituyendo los nombres de los titulares de los bienes; o se cercenaban folios enteros arrancándolos o utilizando tijeras, hojas de afeitar, cuchillos, etc.

Es precaria situación contrasta con la realidad actual, en la que toda esa información a sido salvaguardada en condiciones de máxima seguridad, en discos ópticos, inalterables de los que existen tres copias celosamente cuidadas: una en sede del registro; otra en la bóveda de uno de los bancos del sistema; y una tercera en el extranjero, por el caso de desastre nacional de grandes proporciones.

Otro aspecto directamente vinculado con la seguridad jurídica, es el relativo a la firma de las inscripciones que se efectúan diariamente, sin la cual dichas inscripciones carecen de valor. Cuando se emprendió el proceso de



modernización, la actual administración encontró, alrededor de 18 millones de inscripciones sin firma, de los respectivos registradores, pues estos últimos, en las décadas pasadas se esmeraban solamente por firmar las razones registrales puestas al pie de los documentos inscritos, contra cuya devolución percibían jugosos honorarios, conforme al generoso régimen financiero que prevaleció durante muchos años en la institución que se traducían en que los registradores de la época percibieran millonarias emolumentos, los cuales fueron suprimidos en 1993.

El proceso de modernización como no podía ser de otra manera, también implicó la puesta al día de las firmas, supliendo tan grandes omisiones, hoy por el contrario y desde que se automatizaron las operaciones, las inscripciones electrónicas que se efectúan, quedan firmados tan pronto como los respectivos documentos han sido aprobados por los revisores jurídicos. El nuevo sistema por ende es obvio que brinda a los usuarios certeza y seguridad jurídica.

Porque esta la facultad de disponer de lo que le pertenece a uno:

- Facultades de disposición strictu sensu: Hace referencia a la posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo con su voluntad. El propietario transfiere su derecho a otra persona. Pero en la actualidad



cuando se desea disponer de un bien en ocasiones ya ha sido vendida esa propiedad a varias personas e incluso registradas en el Registro General de la Propiedad, no siendo el propietario el único dañado sino también a la persona que se lo venden.

- Facultad de gravar: Es imponer una limitación sobre un bien, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. A título de ejemplo, se puede señalar la hipoteca o la prenda.

Y la utilización también recae sobre la inseguridad registral porque estas facultades abarcan el uso que consiste en la utilización de los bienes para la satisfacción de las necesidades humanas, y el aprovechamiento que es la facultad de disfrutar los beneficios y productos de un bien y lo que en él encuentre, aun siendo ilícitas.



CONCLUSIONES

1. No existe una adecuada seguridad registral por parte del Registro General de la Propiedad de Guatemala, por no encontrarse la institución en condiciones de proporcionar investigación y persecución a los delitos cometidos al momento de realizarse lo concerniente a las inscripciones y la cancelación de una inscripción; en el momento de inscribir un bien inmueble o al momento de cancelar una hipoteca.
2. Uno de los principales abusos que se cometen hacia los propietarios de bienes inmuebles es el traspaso o la falsificación de documentos en relación a una compraventa o la carta de pago para liberar una hipoteca, en virtud de los altos volúmenes de inscripciones que realizan y el Registro General de la Propiedad no proporciona esa seguridad.
3. En los delitos cometidos hacia la propiedad privada, se realizan por células criminales que involucran tanto a profesionales, que pueden ser notarios, que usan el instrumento público o empleados públicos para conocer e informarse de la actividad o movimiento tanto de propiedades como del lugar y la situación de la persona, para cometer el ilícito.



4. Existe un verdadero vacío legal en cuanto a los mecanismos de coacción que deben emplearse para finalizar estos delitos, aun cuando se han actualizado los sistemas de seguridad, sin recordar que para sistemas tan avanzados siempre existe un punto débil, del cual vuelve al Registro General de la Propiedad como inseguro.

5. La aplicación de las normas contenidas en el Código Penal, como de otras leyes que se aplican a la presente investigación, no han alcanzado la plena generalidad y eficacia; al punto que los entes encargados de darle cumplimiento no ejercen su actividad de forma adecuada, por lo tanto existen cantidades grandes de denuncias en el Ministerio Público de actos cometidos en el Registro de la Propiedad.

RECOMENDACIONES

1. Es necesario establecer una adecuada seguridad de los bienes privados de los habitantes de Guatemala, por parte del Registro General de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en coordinación con el Ministerio Público y de otras instituciones, como el Ministerio de Gobernación, que velen por los derechos de las personas con Propiedades privadas.
2. Precisa que el Congreso de la República, legisle y norme de forma adecuada leyes que garanticen la seguridad a los propietarios, como reza la Constitución Política de la República de Guatemala y así no se viole el derecho constitucional de la propiedad privada, que en la actualidad es vulnerada.
3. Es necesario que el Estado de Guatemala vele por la adecuada seguridad de los bienes privados de los habitantes de Guatemala, por medio del Ministerio de Gobernación y demás entidades gubernamentales, especialmente por aquellas personas que por su falta de conocimiento, sean sorprendidos por delincuentes que se desean apoderar de sus bienes.



4. El Congreso de la República debe legislar de forma eficiente en materia de registro tanto las inscripciones de propiedades nuevas como las cancelaciones de hipotecas y otros actos que sean relacionados a la propiedad privada de las personas y así evitar tanto delito cometido con el patrimonio de las personas.

5. Es indispensable que el Estado de Guatemala, a través de las diferentes instituciones, tales como el Ministerio Público, la policía Nacional Civil, para que se encarguen de no permitir delitos para los propietarios de bienes inmuebles, por la inseguridad en la cual se encuentra el Registro General de la Propiedad.



BIBLIOGRAFÍA

BARRIOS CARRILLO, Axel Estuardo Alfonso. **Aspectos fundamentales de los registros en Guatemala**. Guatemala, 2000.

BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. **Obligaciones civiles**. Colecciones de textos jurídicos universitarios. Segunda edi. Ed: María México D.F. 1975.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Talleres de Impresión de la Facultad de Ciencias Jurídica y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala,(s.e) 1985.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**, Edi Heliaca S.R.L. Viamonte 1730, piso 1, Buenos Aires Argentina.

CARRAL Y DE TERESA, Luís. **Derecho notarial y derecho registral**. España. Ed. Porrúa. 2000.

CASTÁN TOBEÑAS, J., **Derecho civil español común y formal**, t. II, vol. I. Reus, s. a., Madrid, 1982.

COUTURE, Eduardo. **Los fundamentos del derecho procesal civil y mercantil**. Ed. Porrúa. S. A. México 1976.

Diccionario jurídico multimedia Espasa C.d. Room. 1999.

Diccionario universal ilustrado Larousse, tomo III. 2005

Enciclopedia Encarta. C.d. Room. 2005.

GIMENEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**, Pamplona, España: Ed. Universidad de Navarra, S.A., 1976



LARRAUD, Rufino, **Curso de Derecho Notarial**, Ed. de Palma, Buenos Aires, Argentina 1966.

Lengua española. **Diccionario de la lengua española**, II Tomos. 22ª edi, Ed. ESPASA CALPE, S.A. Madrid, España, 2001

MUÑOZ, Nery Roberto, **El instrumento público y el documento notarial**, Ed. Mayte.

MUSTAPICH, José María, **Tratado teórico práctico de derecho notarial**, Ed. Tucuman 826, Buenos Aires, Argentina 1957.

OSSORIO, Manuel; **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, Ed. Heliasta, México, D.F.1978.

PÉREZ MORALES, Rubén. **Tesis la rescisión de los contratos en la legislación guatemalteca**, 1972.

PLIEGO BALLESTEROS, María, **"Valores y Autoeducación"**. Ed MINOS. Vol.11. México. 2002.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 3ª edición 1976, seis tomos.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**, tomo I, volumen II, ed. 1958.

ROCA SASTRE, Ramón. **Jurisprudencia registral**. España. Ed. Porrúa. 2004

ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. 9a.ed: Ed. Aries, Barcelona, España 1983.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado de la lengua española**, tomó uno, Ed: Ramón Sopena, Barcelona.



Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107.

Código de Notariado Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala.1946.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmueble, Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala.1998.

Ley del Timbre Fiscal y Papel Sellado Especial Para Protocolo, Decreto 37-92 del Congreso de la República de Guatemala.1992.

Ley del Timbre Forense y Notarial, Decreto 82-96 del Congreso de la República de Guatemala.1996.

Reglamento del Registro General de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 359-87 del Presidente de la República de Guatemala. 1987.

Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. 2005.

Arancel General de los Registros de la Propiedad. Contenido en el Acuerdo Gubernativo número 325-2005 del Presidente de la República de Guatemala.2005.